



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Definición de los supuestos del modelo financiero

Bogotá, julio de 2023



Introducción

El presente documento hace parte del tercer hito del proyecto modelo replicable de vivienda en renta enfocada en la población migrante en Bogotá y Soacha, adelantado por USAID y PROBOGOTÁ. Esta presentación toma como base la definición del proyecto realizada en el “entregable 1 – Definición del proyecto” y con base al tipo y tamaño de proyecto definido, describe los principales supuestos tenidos en cuenta para en análisis financiero del proyecto que se desarrolla en el “entregable 3 – Análisis financiero del modelo”.

A lo largo de la presentación se desarrollan los criterios para la definición de los tipos de lotes considerados como objetivo para el proyecto, los tiempos de desarrollo esperados, el presupuesto base, las variables de mercado, el canon de arrendamiento, la capacidad real de pago de los migrantes y concluye con la necesidad de generar un programa que complemente el proyecto, a través de subsidios de renta

Así mismo esta presentación es un complemento al documento de supuesto financiero en formato Word y que también hace parte de este hito 3



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Contenido

1 Definición del lote y áreas

2 Tiempos del proyecto

3 Presupuesto del proyecto

4 Deuda del proyecto

5 Estimación del canon de arrendamiento

6 Programa de subsidio para la renta

7 Línea de tiempo programa y proyecto

8 Variables de mercado

Un proyecto de vivienda para la renta enfocado en la población migrante venezolana se puede desarrollar o comprar construido, teniendo cada uno sus particularidades

En la estructuración un proyecto de vivienda en renta existe dos posibles escenarios para la consecución del proyecto, desarrollar las unidades de vivienda o adquirir mediante la compra de las unidades de vivienda construidas por un tercero. Para el proyecto en evaluación se hace una revisión completa de los dos escenarios teniendo cuenta aspectos como, enfoque de cada escenario, tiempos, costos, esfuerzo operacional, rentabilidades estimadas, aspectos positivos y aspectos negativos

DESARROLLO (VIS)

CONSTRUCCIÓN COMPLETA

DESARROLLO Y OPERACIÓN

EJECUCIÓN INDEPENDIENTE

MAYOR DESGASTE OPERATIVO

CONSECUCIÓN DEL
PROYECTO

ENFOQUE

LO POSTIVO

LO NEGATIVO

CONSTRUIDO (VIP)

COMPRA DE LAS UNIDADES

OPERACIÓN

MENOS DESGASTE OPERATIVO

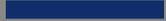
EJECUCIÓN SUJETA A
CONSTRUCTOR



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Definición del lote y áreas



La definición del tipo de lotes sobre los cuales se puede desarrollar un proyecto para la renta es clave para el éxito del mismo

Metodología para definición de los predios objetivo

Contrario a lo que normalmente se realiza en el desarrollo de proyectos de vivienda en donde la evaluación de los predios está sujeta al aprovechamiento del lote y el número de unidades de vivienda resultantes, en este proyecto la evaluación de los predios inicia desde un número de unidades de vivienda definido previamente (300 unidades)

Paso 01



vivienda

Definir el número de unidades de vivienda a desarrollar

Metros cuadrados

Paso 02



construidos

Para el número de viviendas objetivo, se define el número de m² a construir, teniendo en cuenta una eficiencia promedio (70%)¹

Paso 03



Tratamiento urbanístico

A partir de los m² construidos, en simultáneo se debe hacer una evaluación del tratamiento urbanístico más recomendable para este tipo de proyecto

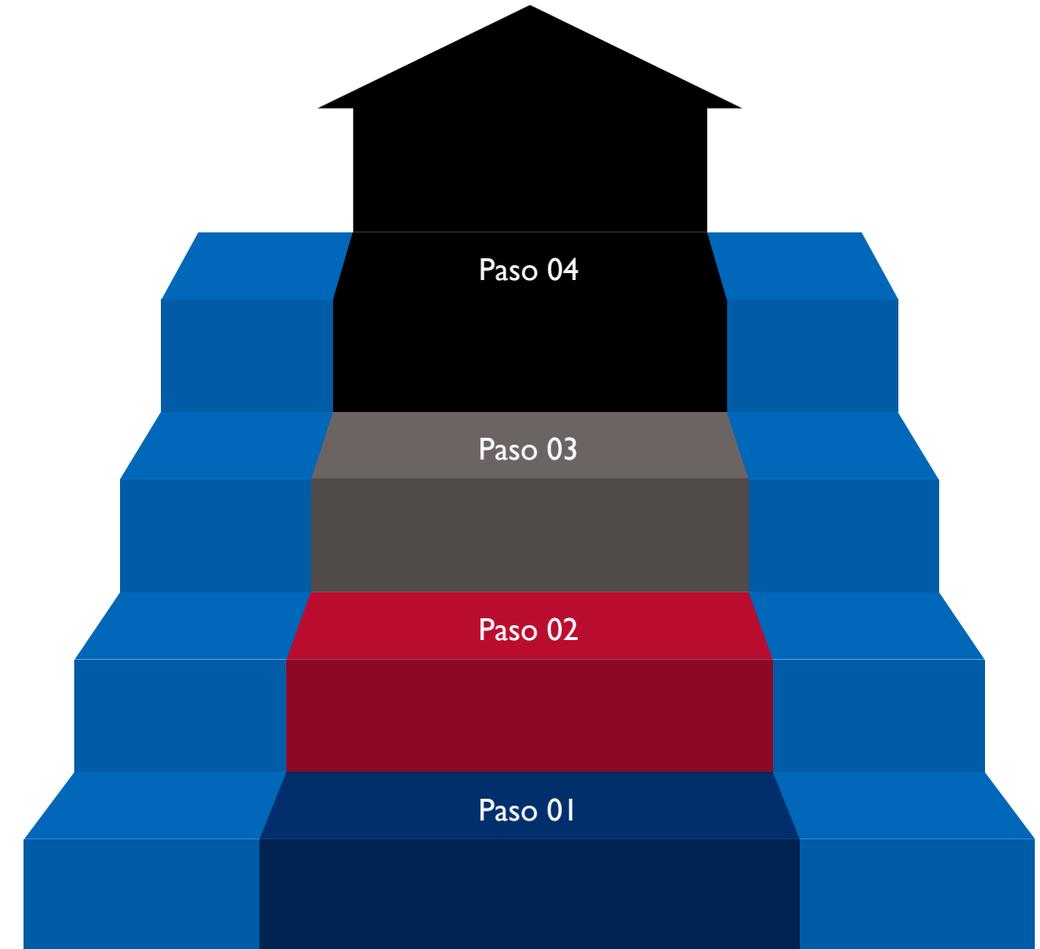
Estimación del área

Paso 04



requerida

Con el tratamiento definido, la estimación de las cargas urbanísticas² y cesiones de área, se procede a estimar el área total requerida para el lote



Nota 1: La eficiencia de un inmueble hace referencia a la relación entre los m² vendibles y los m² construidos y es expresada como un porcentaje.

Nota 2: Las cargas urbanísticas son las obligaciones que deben cumplir los desarrolladores del suelo en contraprestación de los beneficios urbanísticos de acuerdo con los principios de ordenamiento territorial de la ley 388 de 1997.

Fuente: análisis Probogotá.

El análisis detallado de las características de un proyecto de vivienda para la renta es fundamental para definir un producto que puede ser operado eficientemente

Descripción del proyecto

PASO 1 Y 2: ÁREA Y UNIDADES

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRODUCTO

 Torres de apartamentos	 VIS / VIP	 Bogotá - Soacha
 300 Unds de vivienda de 42m ² aprox.	 50% - 50% Migrantes y Colombianos	 12.600 m ² De vivienda habitables
 Estructura industrializada	 Acabados completos	 Parqueaderos sujetos a lote

RENDER ILUSTRATIVO



Proyecto Los Ocobos, Cajicá - Arquitectura y concreto

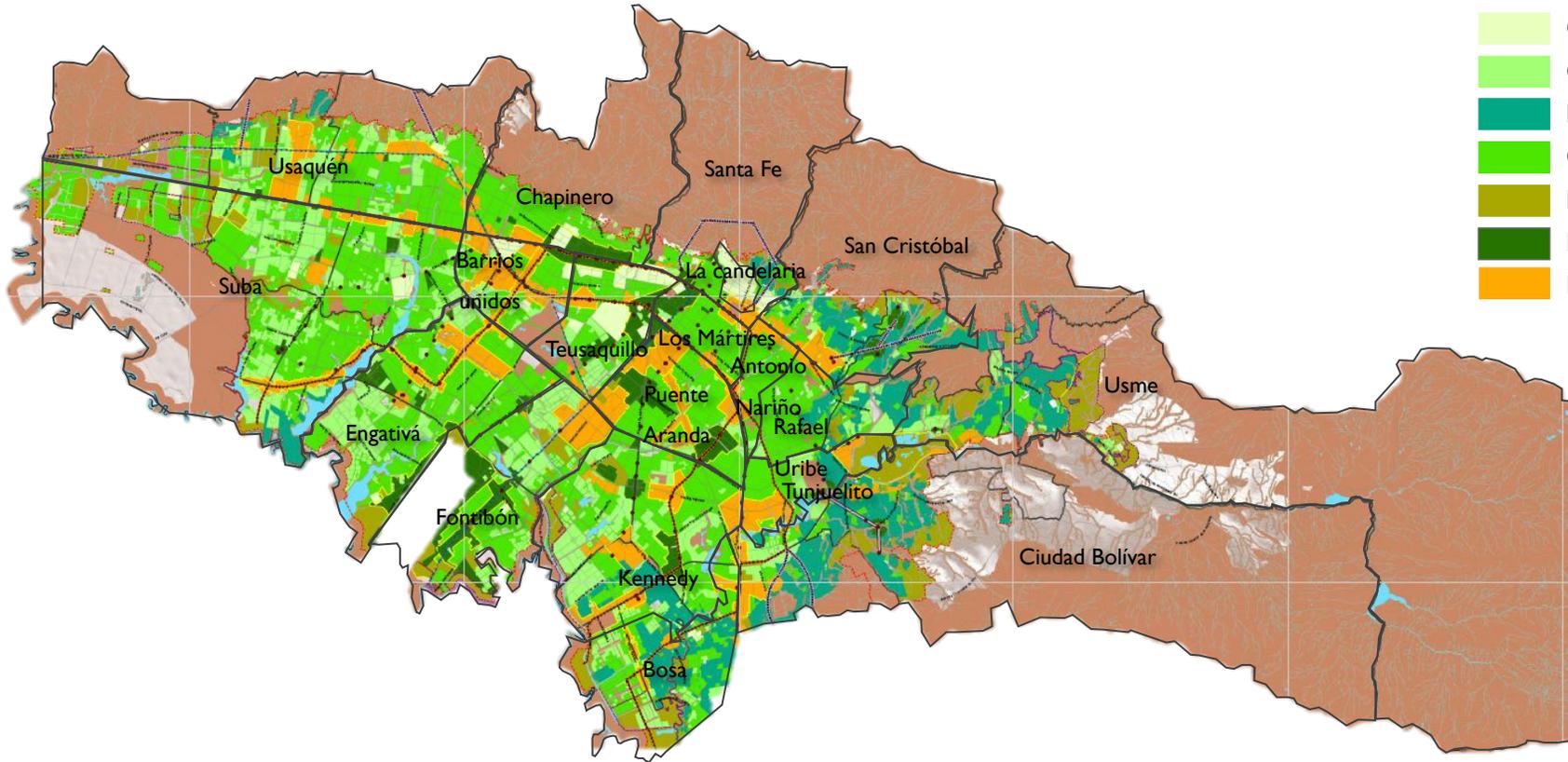
La definición del tipo de suelo donde esté ubicado el lote de proyecto es fundamental para lograr encontrar lotes que se ajusten a las necesidades del proyecto

Tratamiento urbanístico en Bogotá

PASO 3: TRATAMIENTO URB

El decreto 555 de 2021, a diferencia del decreto 190 de 2004 desincentiva el desarrollo de proyectos en zonas de tratamiento urbanístico de desarrollo, así mismo, la definición de las cargas urbanísticas contempla diferentes alternativas por lo que cada predio debe ser analizado de manera independiente

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN BOGOTÁ – DECRETO 555 DE 2021



Tratamientos Urbanísticos	Área	No. Predios
Conservación	11.027.186,99 m ²	216
Consolidación urbanística	No disponible	
Mejoramiento integral	38.905.454,13 m ²	185
Consolidación general	182.288.714,80 m ²	3821
Desarrollo	39.259.461,51 m ²	483
Revitalización urbana	No disponible	
Renovación urbana	69.922.105,05 m ²	925

La modelación del primer escenario para el proyecto se realizó teniendo como supuesto un predio en tratamiento de renovación urbana pues es el tratamiento donde las cargas son más equilibradas y están mejor definidas. Así mismo, es el tratamiento que más tiene presencia en las zonas de la ciudad donde se concentra la población objetivo

Seleccionar un lote con el tamaño adecuado es fundamental para la viabilidad financiera del proyecto de vivienda en renta para la población objetivo

Cuadro de áreas referente de lote objetivo - Bogotá

PASO 4: ÁREA REQUERIDA

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PRODUCTO

Vivienda POT - Bogotá - Tratamiento de renovación urbana		
	Área m ²	% Área neta
1	ÁREA TOTAL DELIMITADA	3.000,00
2	ÁREA BRUTA (1-1.1)	3.000,00
3	ÁREA DE RESERVA Y/O AFECTACIÓN	- 0%
3.1	Obligación Cargas Generales (%ANU)	0% -
3.2	Carga general en sitio-Obligación	0% -
4	ÁREA NETA (2-3)	3.000,00 100%
5	CONCESIONES PÚBLICAS	600,00
5.1	Malla vial intermedia y loca	7% -
5.2	Equipamiento comunal público	45% 1.350,00
5.3	Parques, plazas y plazoletas	25% 750,00
6	ÁREA ÚTIL	2.400,00 70%
6.1	Otros usos	0% -
6.2	VIP obligación (Sin PP)	0% -
7	Índice para cálculo de cesiones	4,16
8	Índice de construcción	5,38
9	Índice de ocupación (0,6)	0,60
10	Altura para alcanzar edificabilidad máxima (pisos)	11
11	Edificabilidad máxima	16.145,88
11.1	Vivienda	12.474,00
11.2	Circulaciones (12% del área de vivienda)	12% 1.496,88
11.3	Equipamiento comunal	2 2.175,00
12	Unidades de vivienda	300,00
12.1	Unidades Vivienda VIP obligación (42m2)	36 21
12.2	Unidades Vivienda VIS (36m2)	41 279

Fuente: Elaboración propia

BOGOTÁ

Diferente al Decreto 190 de 2004 el cual incentivó el desarrollo de vivienda de interés social en zonas de tratamiento urbanístico de desarrollo, el Decreto 555 de 2020 (Nuevo POT) bajo su modelo de ocupación del territorio incentiva la consolidación de la centralidad administrativa existente y desincentiva el crecimiento de la ciudad de manera perimetral

Debido a lo anterior y a los cambios en la metodología de estimación de las cargas urbanísticas definidas en el nuevo POT, cada lote debe ser analizado de manera independiente de acuerdo a las condiciones específicas que le apliquen. No obstante, con el fin de hacer los números más consistentes, en la modelación del proyecto a desarrollar, se asumió un predio en tratamiento de renovación urbana puesto que es el tratamiento donde las cargas están más equilibradas

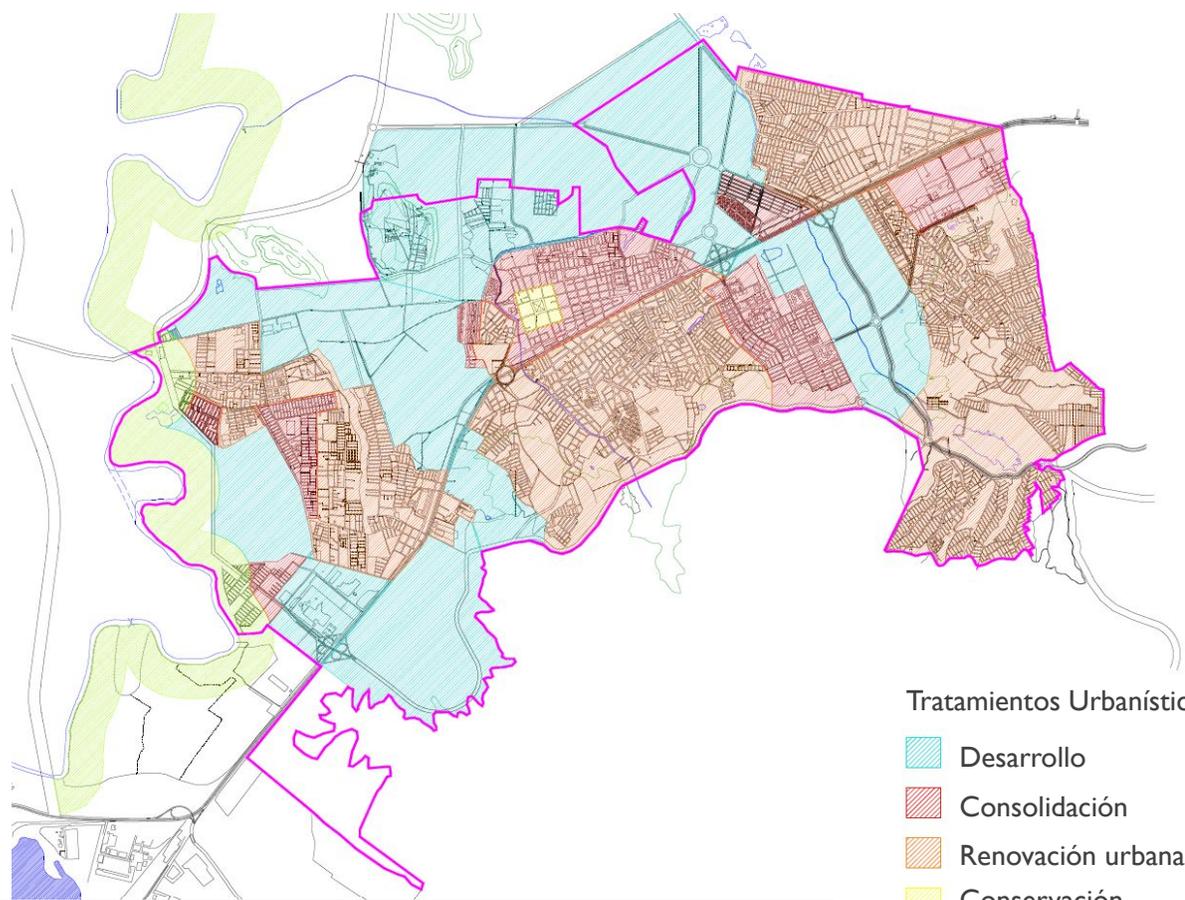
Por la estructura del POT de Soacha, es propone que el tratamiento del lote donde se desarrolle el proyecto sea de tratamiento en desarrollo

Tratamiento urbanístico en Soacha

PASO 3: TRATAMIENTO URB

Similar a Bogotá, Soacha a través del Acuerdo 046 del 2000 establece para su territorio unos tratamientos urbanísticos; en este caso, siendo los desarrollo y renovación urbana los principales tratamientos

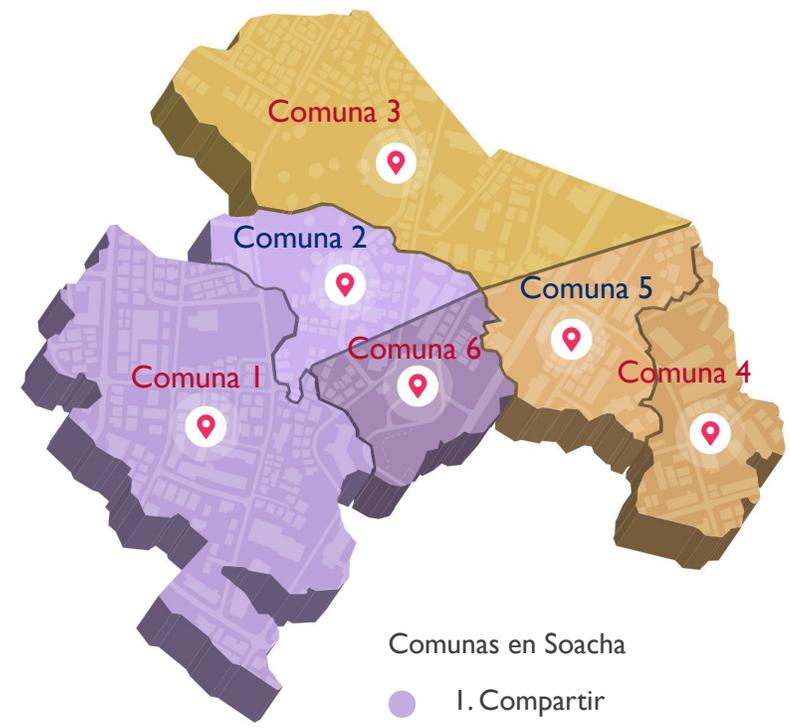
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN SOACHA – ACUERDO 046 DE 2000



Tratamientos Urbanísticos

- Desarrollo
- Consolidación
- Renovación urbana
- Conservación
- Ronda río Bogotá

UNIDADES ADMINISTRATIVAS DE SOACHA - COMUNAS



Comunas en Soacha

- 1. Compartir
- 2. Centro
- 3. La despensa
- 4. Cazuca
- 5. San Mateo
- 6. San Humberto



Fuente: Plano No 8 Tratamientos Urbanísticos del Acuerdo 046 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha, análisis Probogotá.

Definición del lote y áreas del proyecto

Cuadro de áreas referente de lote objetivo - Soacha

CUADRO DE ÁREAS DEL PROYECTO

Vivienda POT - Soacha - Tratamiento de desarrollo densidad alta					
		Área m ²	Área Ha	% Área neta	
1	ÁREA TOTAL DELIMITADA	9.000,00	0,90		
1.1	Afectación Vial (IDU)	-	-		
2	ÁREA BRUTA (1-1.1)	9.000,00	0,90		
3	ÁREA DE RESERVA Y/O AFECTACIÓN	-	-	0%	
3.1	Obligación Cargas Generales (%ANU)	15%	-		
3.2	Carga general en sitio-Obligación	0%	-		
4	ÁREA NETA (2-3)	9.000,00		100%	
5	CONCESIONES PÚBLICAS	4.770,00			
5.1	Malla vial intermedia y loca	7%	1.170,00		
5.2	Equipamiento comunal público	12%	1.080,00		
5.3	Parques, plazas y plazoletas	28%	2.520,00		
6	ÁREA ÚTIL	4.230,00	0,42	47%	
6.1	Otros usos	0%	-		
6.2	VIP obligación (Sin PP)	0%	-		
7	Etre 126 y 250 viv/ha neta + 30% al ser VIS	292,50			
8	Índice de construcción	1,37			
9	Índice de ocupación	15%			
10	Altura para alcanzar edificabilidad máxima (pisos)	11			
11	Edificabilidad máxima	100%	14.829,75		
11.1	Vivienda	86%	12.285,00	293	Unds aprox
11.2	Circulaciones (12% del área de vivienda)	12%	1.474,20	-	
11.3	Equipamiento comunal	2	1.070,55	3,05	Personas/hogar

Fuente: Elaboración propia

PASO 4: ÁREA REQUERIDA

SOACHA

El Plan de Ordenamiento de Soacha al ser un Plan de Ordenamiento Territorial de primera generación (aprobado hace más de 10 años), plantea escenarios concretos para el aprovechamiento de los lotes

Para el escenario base, en el cual se plantea un lote en tratamiento urbanístico de desarrollo, se estima que la necesidad de área es de **9.000 m²**.

DENSIDADES PARA TRATAMIENTO DESARROLLO

DENSIDAD NETA TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Tipo de Densidad	Altura (pisos)	Densidad Neta Viv / ha	Densidad Especial VIS
Baja	1 a 3	hasta 100	MAS EL
Baja - Media	4 a 5	101 a 125	30%
Media	6 a 7	126 a 150	
Media - Alta	8 a 10	151 a 200	
Alta	11 a 17	201 a 250	NO

Tabla 174.4 Densidades – Acuerdo No 45 del 27 de diciembre del 200

A diferencia de Bogotá, el POT de Soacha no define la densidad por índices sino a través de la definición del número máximo de unidades de vivienda por hectárea. En el escenario planteado, se estima un tipo de densidad Alta



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Cronograma estimado de desarrollo de un proyecto



Tiempos del proyecto para el modelo de negocio de desarrollo

Tiempo total del proyecto – Escenario desarrollo



30 meses de desarrollo

90 meses de operación

Inicio: Coordinación de *stakeholders* y conformación del equipo

Diseño: Diseño y coordinación del producto a desarrollar

Preconstrucción: Licencias y permisos, presupuesto detallado, contratación de las actividades de construcción y programación detallada del proyecto

Construcción: Construcción del proyecto

Entregas: Entrega de las viviendas a los beneficiarios

Operación y mantenimiento: Gestión inmobiliaria, atención de garantías, acompañamiento a los beneficiarios y mantenimiento del proyecto



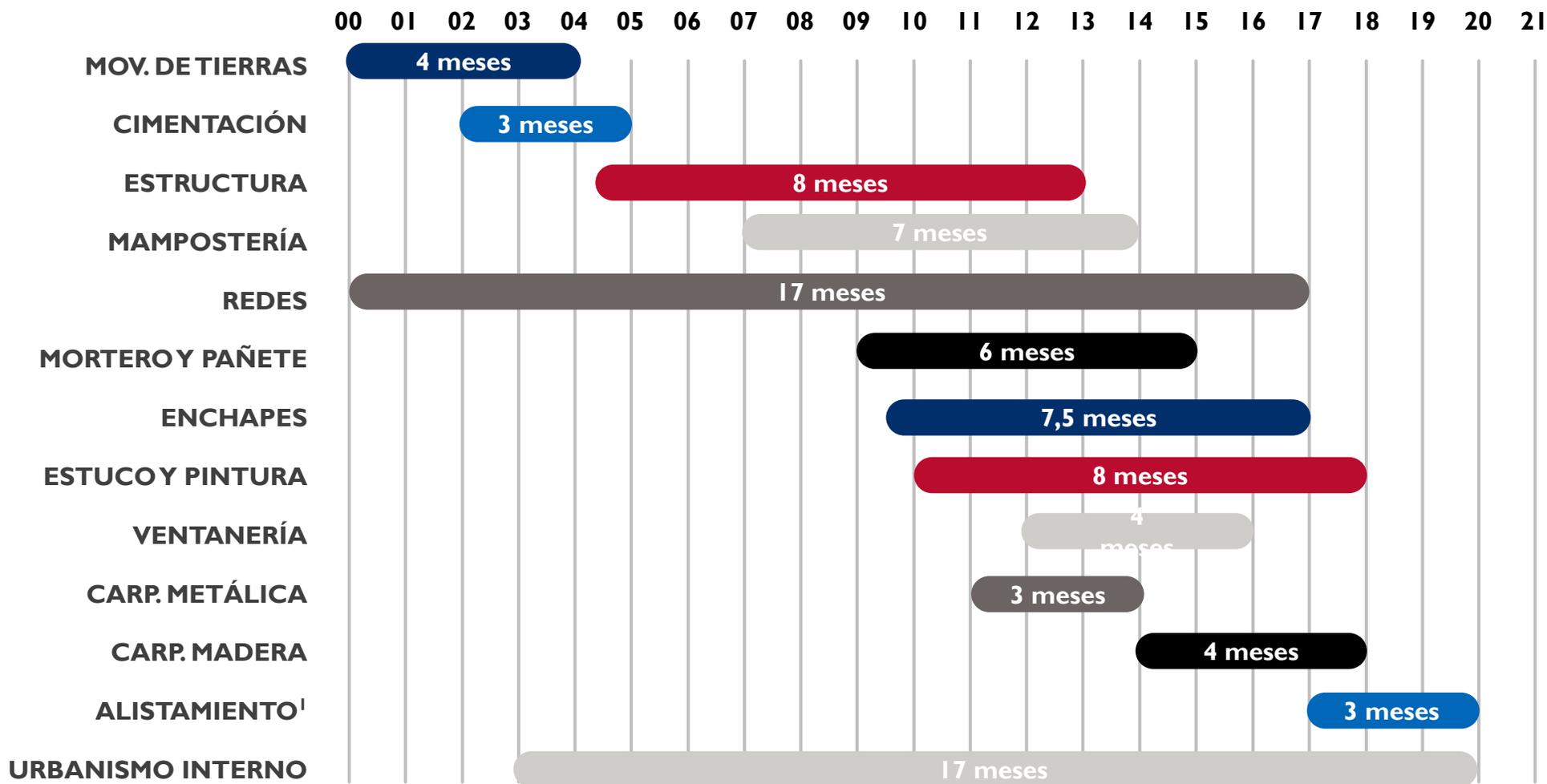
~3 meses



~90 meses

Detalle de los tiempos de construcción por rubros para el modelo de negocio de desarrollo

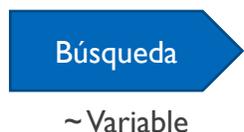
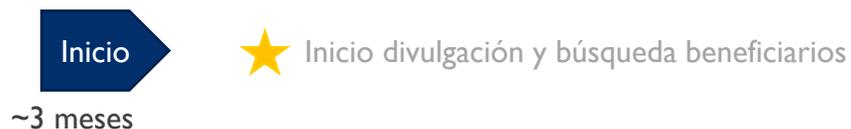
Duración de la construcción – Programación de obra



“20 Meses es el tiempo promedio estimado para la construcción de un proyecto de interés social de 300 unidades mediante un sistema de construcción industrializado y bajo condiciones estándar. No obstante, a lo anterior, la duración exacta del proyecto a ejecutar estará sujeta a las especificaciones de diseño finales, complejidad del terreno y condiciones de tiempo

Tiempos del proyecto para el modelo de negocio de desarrollo

Tiempo total del proyecto – Escenario desarrollo



Búsqueda: Búsqueda de proyecto y de beneficiarios

Inicio: Coordinación de *stakeholders* y conformación del equipo

Entregas: Entrega de las viviendas a los beneficiarios

Operación y mantenimiento: Gestión inmobiliaria, atención de garantías, acompañamiento a los beneficiarios y mantenimiento del proyecto

En el escenario construido al haber una compra de las viviendas sobre planos, el tiempo de construcción a tener en cuenta está sujeto al estado de avance con el que cuente el proyecto al momento de la compra. Este tiempo estará incluido dentro del periodo total de estructuración en el cual, además de la construcción se incluye el tiempo de búsqueda y definición del proyecto de vivienda VIP a adquirir.



Tiempo de estructuración variable

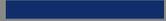
90 meses de operación



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Presupuesto del proyecto



Presupuesto de construcción de un proyecto en el que no adquieras las unidades construidas

Costos directos

01D COSTOS DIRECTOS: PROYECTO DE VIVIENDA VIS - ESTÁNDAR 300 UNIDADES

<u>Cons</u>	<u>Descripción</u>	<u>Unidad</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Valor unitario</u>	<u>Valor total</u>	<u>Incidencia</u>
001	CIMENTACION	GBL	1,00	4.365.720.000,00	4.365.720.000,00	0,13
002	ESTRUCTURA	GBL	1,00	4.365.720.000,00	4.365.720.000,00	0,13
003	FORMALETAS	GBL	1,00	570.150.000,00	570.150.000,00	0,02
004	HIERRO	GBL	1,00	2.450.016.000,00	2.450.016.000,00	0,08
005	CUBIERTA	GBL	1,00	609.246.000,00	609.246.000,00	0,02
006	IMPERMEABILIZACIONES	GBL	1,00	260.640.000,00	260.640.000,00	0,01
007	MAMPOSTERIA	GBL	1,00	518.022.000,00	518.022.000,00	0,02
008	PAÑETES	GBL	1,00	280.188.000,00	280.188.000,00	0,01
009	PISOS	GBL	1,00	296.478.000,00	296.478.000,00	0,01
010	INSTALACIONES HIDROSANITA	GBL	1,00	1.990.638.000,00	1.990.638.000,00	0,06
011	APARATOS SANITARIOS	GBL	1,00	244.350.000,00	244.350.000,00	0,01
012	INSTALACION ELECTRICA	GBL	1,00	2.792.106.000,00	2.792.106.000,00	0,09
013	CARPINTERIA MADERA	GBL	1,00	188.964.000,00	188.964.000,00	0,01
014	CARPINTERIA METALICA	GBL	1,00	1.922.220.000,00	1.922.220.000,00	0,06
015	PINTURA	GBL	1,00	188.964.000,00	188.964.000,00	0,01
016	CERRADURA Y ESPEJOS	GBL	1,00	48.870.000,00	48.870.000,00	0,00
017	COCINAS	GBL	1,00	420.282.000,00	420.282.000,00	0,01
018	EQUIPOS ESPECIALES	GBL	1,00	592.956.000,00	592.956.000,00	0,02
019	ASEO	GBL	1,00	166.158.000,00	166.158.000,00	0,01
020	URBANISMO INTERNO	GBL	1,00	553.860.000,00	553.860.000,00	0,02
021	URBANISMO INTERIOR - REDES HYS	GBL	1,00	944.820.000,00	944.820.000,00	0,03
022	URBANISMO INTERIOR - REDES ELEC	GBL	1,00	1.677.870.000,00	1.677.870.000,00	0,05
023	ZONAS COMUNES PRIMEROS PISOS	GBL	1,00	433.314.000,00	433.314.000,00	0,01
024	IMPREVISTOS	GBL	1,00	153.126.000,00	153.126.000,00	0,00
025	SALON COMUNAL	GBL	1,00	1.127.268.000,00	1.127.268.000,00	0,03
026	PLATAFORMA 1	GBL	1,00	824.274.000,00	824.274.000,00	0,03
027	EXCAVACIONES Y RELLENOS	GBL	1,00	537.570.000,00	537.570.000,00	0,02
028	GASTOS GENERALES	GBL	1,00	3.375.288.000,00	3.375.288.000,00	0,10
029	RITEL	GBL	1,00	680.596.200,00	680.596.200,00	0,02

TOTAL COSTOS DIRECTOS

32.579.674.200,00

Presupuesto detallado para el desarrollo del proyecto de vivienda en renta

Costos indirectos

01IN COSTOS INDIRECTOS: PROYECTO DE VIVIENDA VIS - ESTÁNDAR 300 UNIDADES

<u>Cons</u>	<u>Descripción</u>	<u>Unidad</u>	<u>Cantidad</u>	<u>Valor unitario</u>	<u>Valor total</u>	<u>Incidencia</u>
001	IMPREVISTOS OBRA	GBL	0,00	995.969.400,27	995.969.400,27	0,13
002	ESTUDIOS Y DISEÑOS	GBL	1,00	619.682.575,05	619.682.575,05	0,08
003	PREOPERATIVOS	GBL	1,00	369.121.957,98	369.121.957,98	0,05
004	DERECHOS DE APROBACIÓN Y LICENCIAS	GBL	1,00	592.009.317,74	592.009.317,74	0,08
005	HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN	GBL	1,00	1.445.926.008,45	1.445.926.008,45	0,19
006	GERENCIA DEL PROYECTO	GBL	1,00	826.243.433,40	826.243.433,40	0,11
007	OPERACIONALES DE VENTA	GBL	1,00	619.682.575,05	619.682.575,05	0,08
008	MERCADEO Y PUBLICIDAD	GBL	1,00	619.682.575,05	619.682.575,05	0,08
009	GASTOS GENERALES DE OBRA	GBL	1,00	207.829.508,67	207.829.508,67	0,03
010	GASTOS NOTARIALES	GBL	1,00	168.929.636,68	168.929.636,68	0,02
011	GASTOS FINANCIEROS	GBL	1,00	369.121.957,98	369.121.957,98	0,05
012	GASTOS FIDUCIARIOS	GBL	1,00	53.756.501,80	53.756.501,80	0,01
013	HIPOTECA	GBL	1,00	111.493.560,21	111.493.560,21	0,01
014	IMPUESTOS INDUSTRIA Y COMERCIO	GBL	1,00	111.493.560,21	111.493.560,21	0,01
015	IMPREVISTOS INDIRECTOS	GBL	1,00	71.726.644,41	71.726.644,41	0,01
016	GASTOS BANCARIOS	GBL	1,00	622.372.345,65	622.372.345,65	0,08

TOTAL COSTOS INDIRECTOS

7.795.824.391,59

PRINCIPALES ASPECTOS DEL PRESUPUESTO DEL PROYECTO

Puesto que hasta el momento no se cuenta con diseños arquitectónicos ni técnicos, se plantea un presupuesto general a través de incidencias con el fin de realizar prefactibilidad financiera inicial.

Adicional a lo que se esperaría en un proyecto de 300 unidades de vivienda VIS bajo un sistema de construcción industrializado, el presupuesto tiene en cuenta un valor de \$400.000/m² de área arrendable correspondiente a los acabados de los apartamentos pues al ser un proyecto de vivienda para la renta, debe alquilarse totalmente terminado.

Como resultado de lo anterior se obtiene:

\$ 1.530.000/m² de costo directo

\$ 400.000/m² costo de acabados

\$ 229.000/m² de honorarios

\$ 204.0101/m² de indirectos



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Costos de financiación



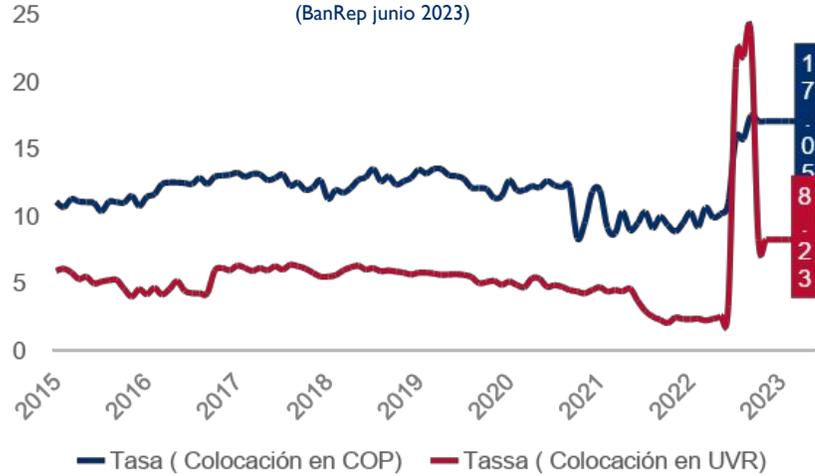
El costo de financiación del desarrollo de un proyecto para la renta se deberá ajustar a las altas tasas de interés actuales con la expectativa de una reducción en el corto plazo

Tasas de crédito constructor y deuda largo plazo

A pesar de la desaceleración económica del país en el 2023, como consecuencia de la inflación presentada en 2022 e inicio de 2023, las tasas de interés han estado altas y estarán por encima del promedio del ciclo económico anterior por un tiempo. En consecuencia, en la medida que la inflación continúa reduciéndose, para el cierre de 2023 se espera una reducción de 300 puntos básicos en la tasa de colocación de crédito constructor y una reducción de 400 puntos en la tasa de colocación de los créditos comerciales

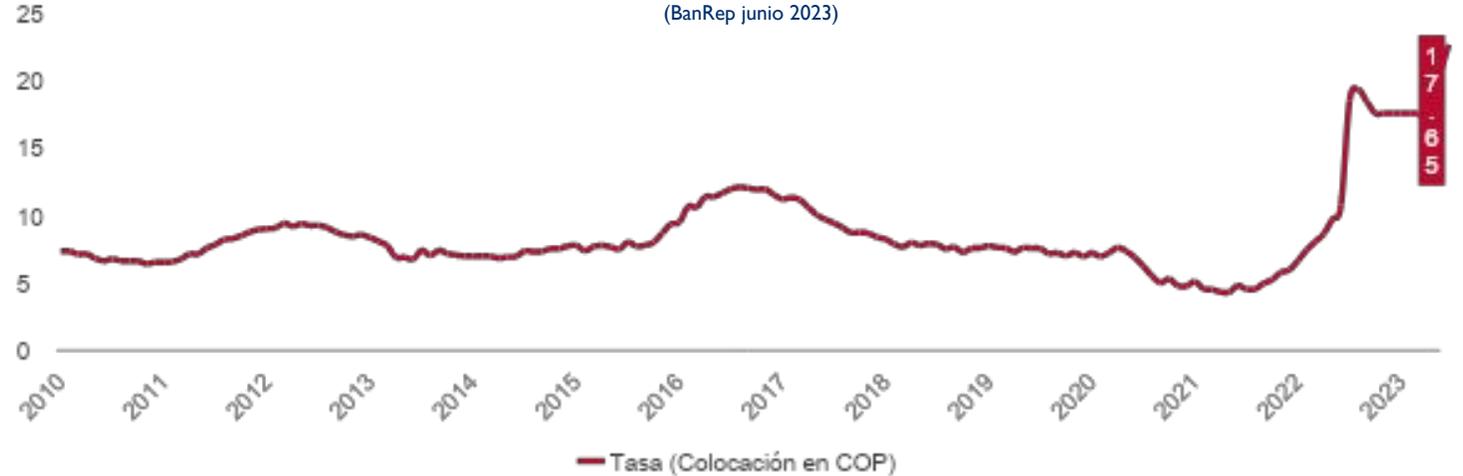
TASA COLOCACIÓN CRÉDITO CONSTRUCTOR

(BanRep junio 2023)

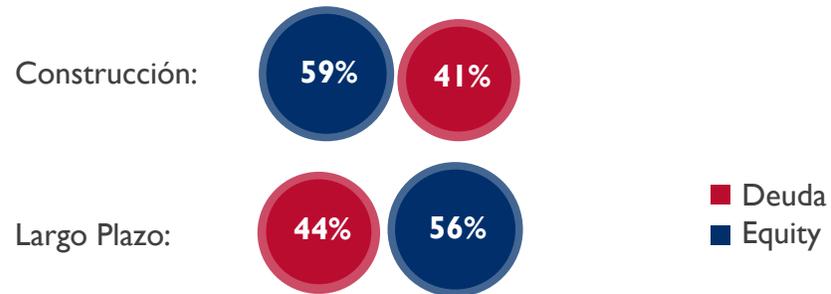


TASA COLOCACIÓN CRÉDITO COMERCIAL (PREFERENCIAL O CORPORATIVO)¹

(BanRep junio 2023)



ESTRUCTURA DE CAPITAL



ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

(BanRep junio 2023)



Nota 1: Dentro de los créditos comerciales corporativos se encuentra el crédito inmobiliario. Este último es el método de financiación para la deuda a largo plazo utilizada en el análisis financiero.

Fuente: Banco de la República, análisis Probogotá.



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Estimación del canon de arrendamiento

Estimación del canon de arrendamiento

Canon objetivo para un proyecto en Bogotá

BOGOTÁ

PRECIO PROMEDIO DE RENTA SEGÚN ESTRATO

Estrato	Por m ²	Por unidad de vivienda
3	22.847/m ²	1.375.751
2	17.014/m ²	983.588
1	15.306/m ²	693.643 Incluye administración*

ÁREA PROMEDIO OBJETIVO

42m²

VALOR OBJETIVO POR M²

\$20.400/m²

Incluye administración*

Sin admon el valor es de 17.000/m²

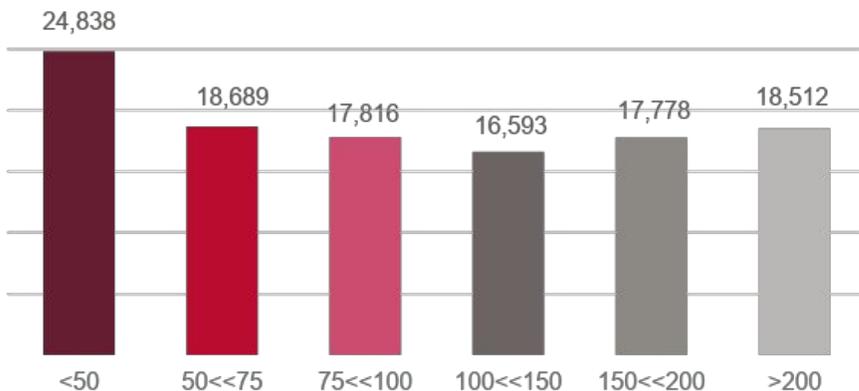
RENTA OBJETIVO

\$856.400/mes

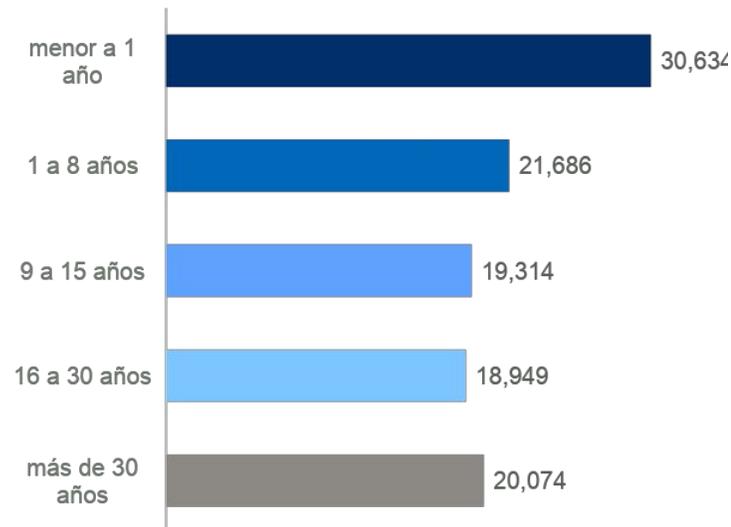
Incluye administración*

PRECIO DE RENTA POR M² SEGÚN TAMAÑO

Estratos 1, 2 y 3 en Bogotá*



RENTA POR M² SEGÚN ANTIGÜEDAD



“ Es evidente la incidencia que tienen factores como el tamaño, antigüedad, y ubicación en el valor de renta de una vivienda; no obstante, para la definición de un escenario base se debe **observar el comportamiento promedio del mercado objetivo** ”

El valor promedio de la oferta de vivienda disponible en renta en estrato 2 en Bogotá es de 17.0147 m² incluida la administración. Para un proyecto nuevo de unidades de vivienda de 42m² se estima que el valor por metro cuadrado alcance los 20.400/m² y un valor total al mes de 856.400 en un escenario conservador

Estimación del canon de arrendamiento

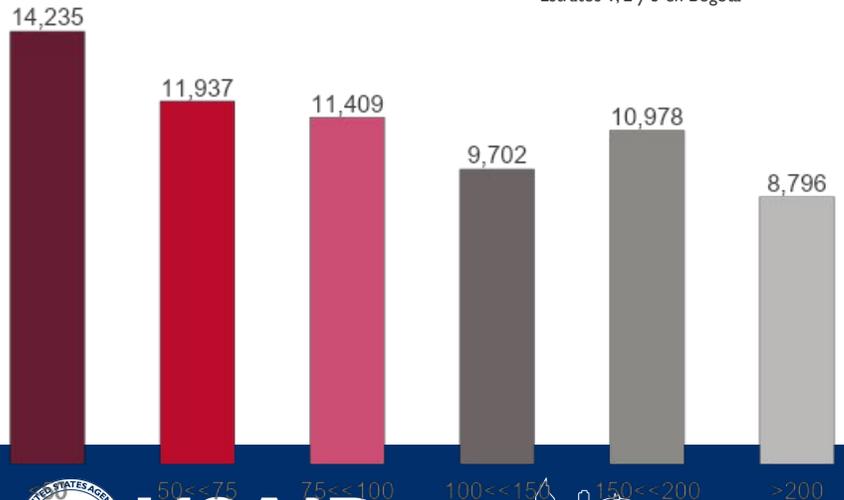
Canon objetivo para un proyecto en Soacha

PRECIO PROMEDIO DE RENTA SEGÚN ESTRATO

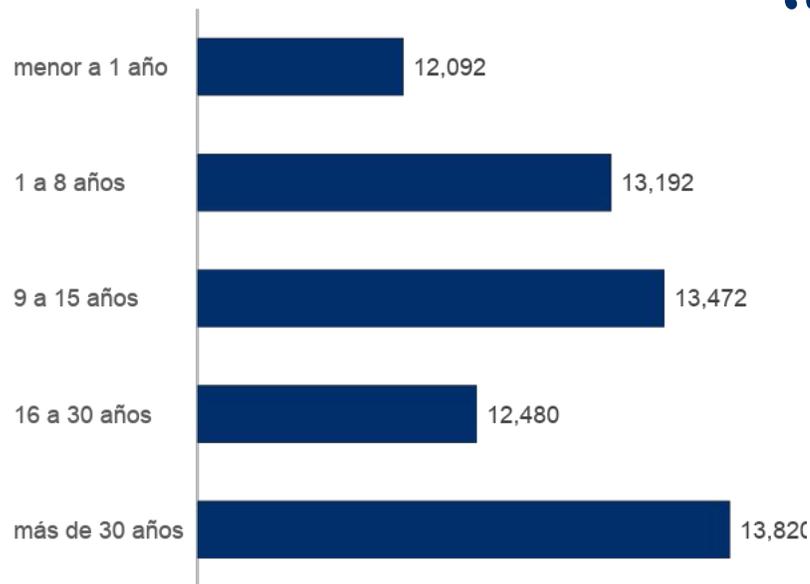


PRECIO DE RENTA POR M² SEGÚN TAMAÑO

Estratos 1, 2 y 3 en Bogotá*



RENTA POR M² SEGÚN ANTIGÜEDAD



“ Es evidente la incidencia que tienen factores como el tamaño, antigüedad, y ubicación en el valor de renta de una vivienda; no obstante, para la definición de un escenario base se debe **observar el comportamiento promedio del mercado objetivo** ”

El valor promedio de la oferta de vivienda disponible en renta en estrato 2 en Soacha es de 17.0147 m². Para un proyecto nuevo de unidades de vivienda de 42m² se estima que el valor por metro cuadrado alcance los 15.600/m² y un valor total al mes de 655.200 en un escenario conservador

Fuente: Fincaraiz , metrocuadrado, análisis Probogotá

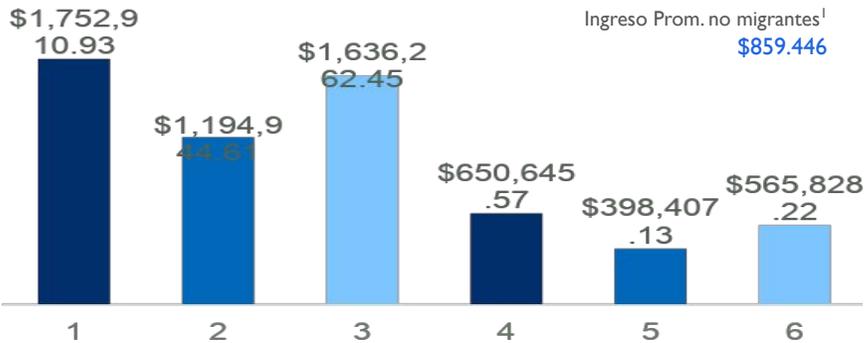
Estimación del canon de arrendamiento

¿Cuánto ganan y cuánto gastan?

Los ingresos de los hogares de personas migrantes venezolanas en Bogotá y Soacha no son suficientes para cumplir los gastos de las necesidades básicas, la brecha salarial y los elevados costos de vivienda en la región acentúan dicha situación.

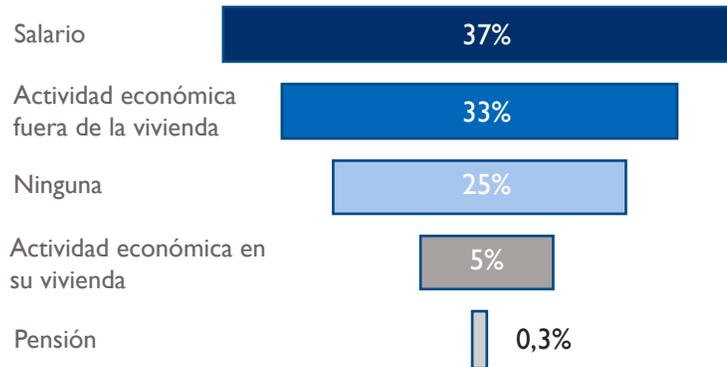
INGRESO PROMEDIO DE LAS PERSONAS VENEZOLANAS

(Encuesta Multipropósito 2022)



FUENTE DE INGRESOS DE LAS PERSONAS VENEZOLANAS

(Encuesta Corporación Responder)



“30% De los ingresos totales del hogar es lo que debería destinar una familia para gastos de arriendo. El valor objetivo para los hogares venezolanos en Bogotá y Soacha es:

Bogotá: \$ 550.000/mes

Soacha: \$ 350.000/mes

Capacidad de pago

Para alcanzar la renta objetivo, los hogares venezolanos requerirían un apoyo de:

Bogotá: \$ 306.400/mes

Soacha: \$ 305.200/mes

Apoyo requerido

De acuerdo a lo planteado en el proyecto, para cubrir la necesidad de 300 hogares en Bogotá, se requeriría un presupuesto de:

91,8 MM mes

1.101 MM año

Presupuesto requerido

Por encima es el ingreso promedio per cápita de los colombianos en Bogotá (\$ 859.446/mes) en comparación con el ingreso promedio per capital de las personas migrantes venezolanas en Bogotá (\$ 650.646/mes).

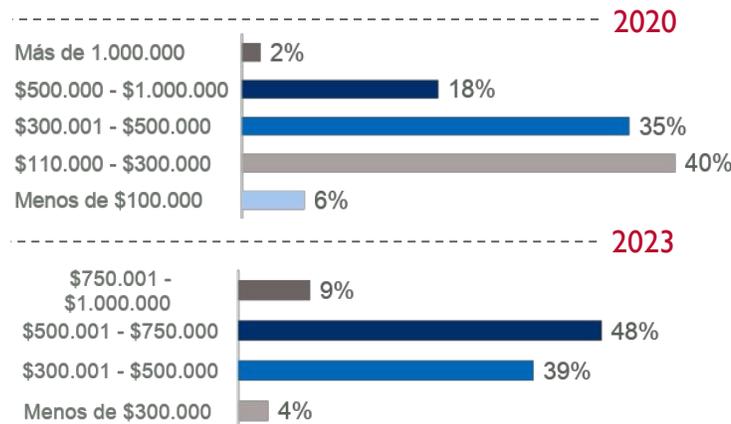
“32%

De los ingresos totales, es lo que en promedio destinan los hogares venezolanos en Bogotá y Soacha para los gastos de vivienda¹

43%”

GASTO EN ARRIENDO POR HOGAR VENEZOLANO

(Encuesta Corporación Responder, RADAR)



Nota 1: Valores reportados por el DANE en la Encuesta Multipropósito 2021
Fuente: DANE, Encuesta Multipropósito 2021, análisis Probogotá.



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Programa de subsidio para la renta

La generación de un proyecto de vivienda en renta de manera aislada no es suficiente para lograr el impacto esperado, por lo que es indispensable complementarlo a través de un programa de vivienda social que subsidie un porcentaje del canon de arrendamiento de los hogares.

OBJETIVO DEL PROGRAMA

1

Apoyar mediante un subsidio de arrendamiento a los hogares en condiciones de déficit habitacional de migrantes venezolanos en Bogotá y Soacha.

APORTE/SUBSIDIO

2

Bogotá: \$ 306.400/mes

Soacha: \$ 305.200/mes

DURACIÓN

3

36 meses

HOGARES BENEFICIADOS

4

900 hogares en total para un total de más de 2.700 persona dado el tamaño promedio de hogares; 300 hogares por cortes de 36 meses

REQUISITOS

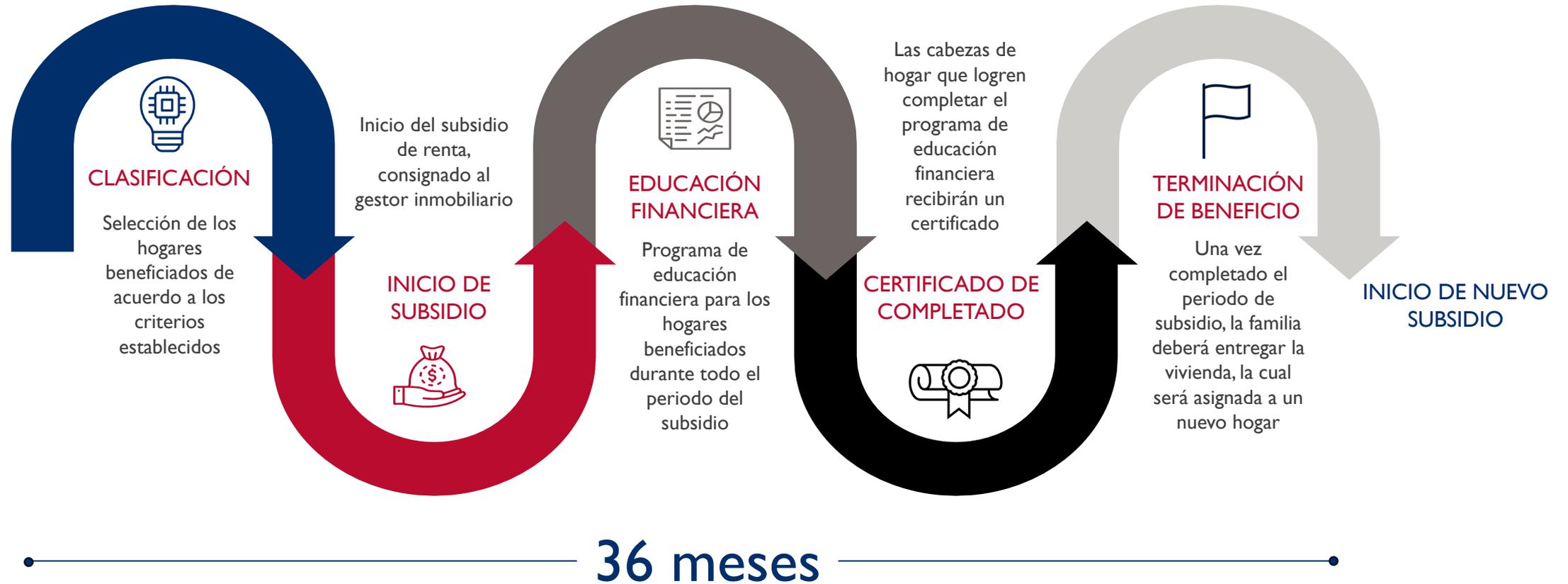
5

- ✓ Contar con ingresos familiares iguales o inferiores menores a 1,5 SMMLV
- ✓ No ser propietario de una vivienda
- ✓ No haber sido beneficiario de ningún otro subsidio de vivienda
- ✓ En el caso de los migrantes venezolanos, contar con PPT (Permiso de Protección Temporal)
- ✓ Atender de manera periódica a los espacios de acompañamiento a los hogares¹

Programa de subsidio para la renta

Ciclo del programa

El programa de vivienda social estará compuesto por un ciclo de 5 etapas, las cuales en su totalidad completarán los 36 meses de beneficio. Además del beneficio económico brindado, el objetivo del programa es acompañar y capacitar a las personas para que al final del periodo de subsidio, las familias logren su independencia económica bajo unas condiciones de vida digna.





USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Línea de tiempo programa y proyecto



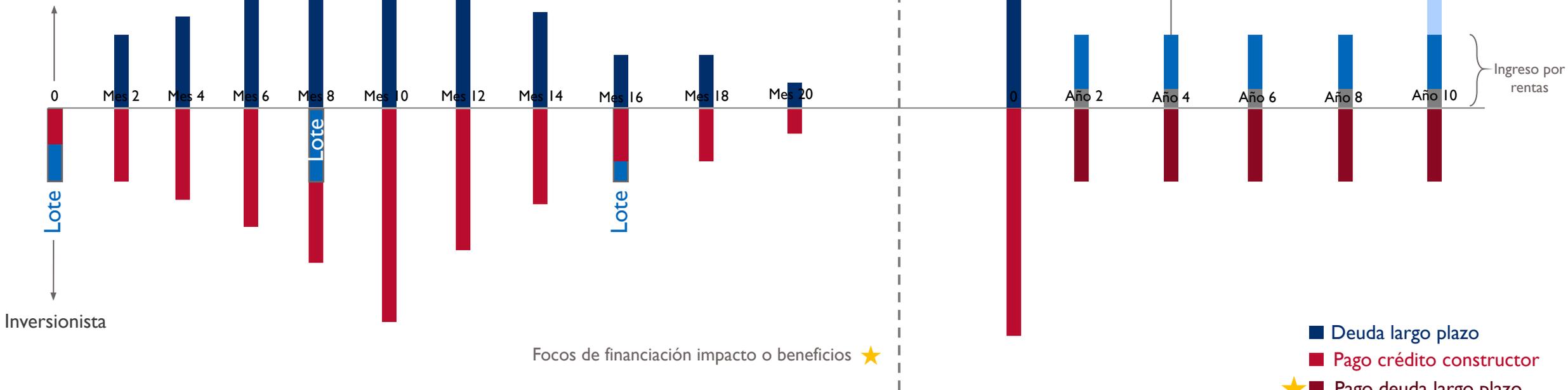
Línea de tiempo programa y proyecto

Línea de tiempo – Escenario desarrollo

CONSTRUCCIÓN (PROYECTO)

OPERACIÓN (PROGRAMA)

- ★ Crédito constructor
- Costos del proyecto
- ★ Lote
- ★ Preoperativos



- Deuda largo plazo
- Pago crédito constructor
- ★ Pago deuda largo plazo
- Renta no financiada
- ★ Renta financiada
- Venta de los inmuebles

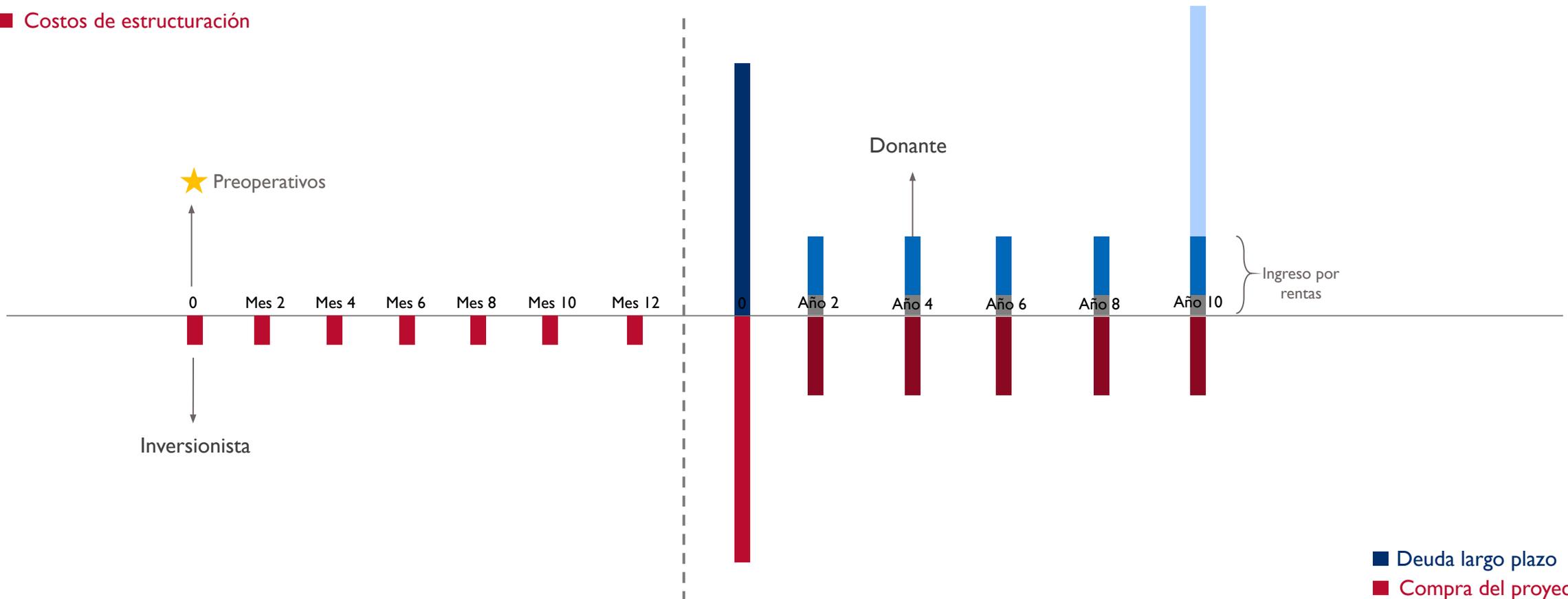
Línea de tiempo programa y proyecto

Línea de tiempo – Escenario construido

ESTRUCTURACIÓN (PROYECTO)

OPERACIÓN (PROGRAMA)

■ Costos de estructuración



- Deuda largo plazo
- Compra del proyecto
- ★ Pago deuda largo plazo
- Renta no financiada
- ★ Renta financiada
- Venta de los inmuebles

Focos de financiación impacto o beneficios ★



Fuente: Probogotá



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Principales variables durante la operación

Variables de mercado

Principales variables durante la operación

PROBABILIDAD DE RENOVACIÓN

Probabilidad de que un arrendatario renueve su contrato de arrendamiento una vez su contrato en curso haya terminado. Para el proyecto se estima una estancia máxima de 30 meses, una vez cumplido dicho tiempo la probabilidad de renovación es 0%

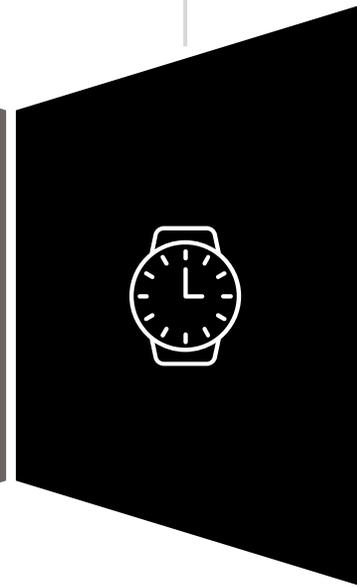
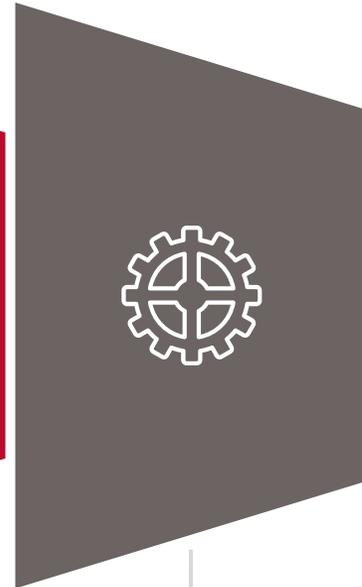


PERIODO DE ABSORCIÓN

Está determinado por el tiempo en meses que tarda el inmueble en ser ocupado a partir de la terminación de la construcción. Para el proyecto se plantea un periodo de **3 meses. (4,5 apartamentos entregados por día)**

COSTOS DE CAPITAL

Hace referencia a los costos para mejorar o extender las condiciones físicas de un activo. La copropiedad al contar con una administración tiene en cuenta este costo en su presupuesto, por lo que, para el proyecto únicamente se hace una reserva de **500/m² (Reserva de CapEx)**.



COSTOS DE OPERACIÓN

Hace referencia a los costos incurridos en la operación normal del inmueble. La copropiedad al contar con una administración, no se genera un rubro para este costo; no obstante, se hace una reserva de **1.000/m² al año (Reserva de OpEx)**

COMISIÓN DEL OPERADOR

Está determinada por la comisión pagada al operador inmobiliario, por hacer una correcta gestión de los inmuebles y asegurar su ocupación. Para el proyecto se estima **una comisión del 8% de los ingresos brutos por arrendamiento**



VACANCIA POR RENOVACIÓN

Está determinada por el área arrendable que no está ocupada. Para la operación del proyecto se estima una vacancia a la terminación de cada contrato por un **periodo de un mes**



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



PROBOGOTÁ
Fundación para el progreso de la Región

Variables de mercado

Principales variables durante la operación

MARKETING Y LEGALES

Gastos de publicidad y mercado del proyecto 3% de los ingresos durante los primeros 3 meses y 1% del mes 4 en adelante. Para los gastos **legales y contables se estima un valor de \$100.000/unidad al año**

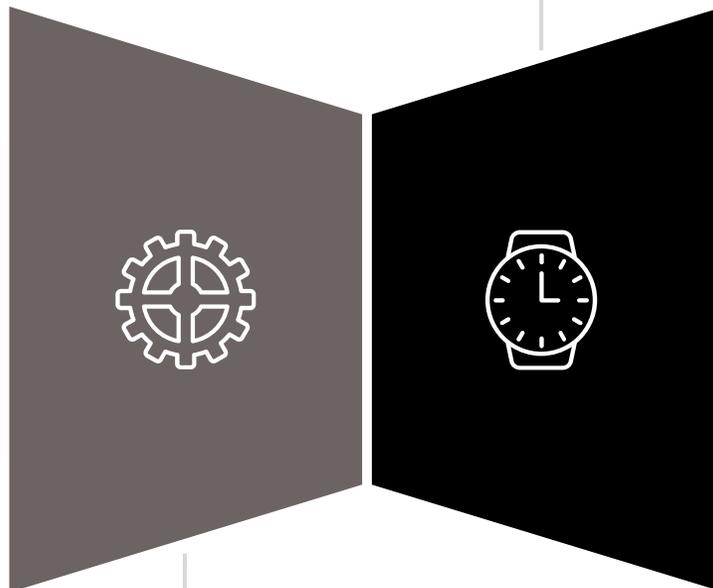


COMISIÓN FIDUCIARIA
2,4 SMMLV/ MES



PERDIDA DE CARTERA

Reducción de los ingresos a causa del no pago de la renta. Se estima que para el proyecto esté alrededor del **2% de los ingresos brutos**

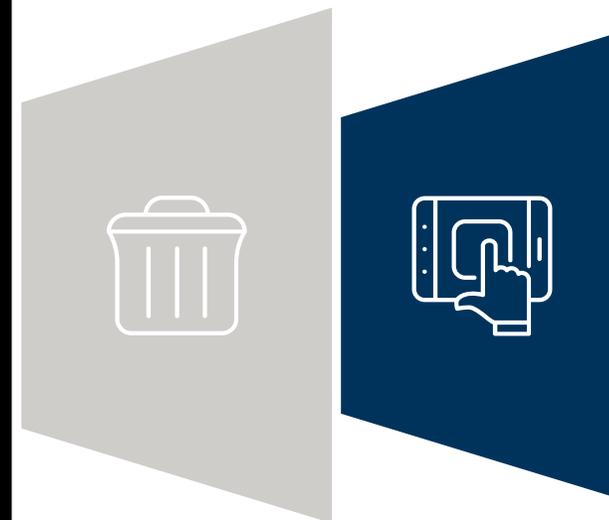


MEJORAS AL ARRENDATARIO

Rubro destinado a realizar mejoras o reparaciones a los inmuebles cada vez que hay una terminación de contrato. Para el presente proyecto se estima un valor de \$ 45.000/m²

COMISIÓN DEL OPERADOR

Está determinada por la comisión pagada al operador inmobiliario, por hacer una correcta gestión de los inmuebles y asegurar su ocupación. Para el proyecto se estima **una comisión del 8% de los ingresos brutos** por arrendamiento



SEGURO
2% del valor total de inmueble



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Áreas**Bogotá**

- Área del predio: 3.000 m2
- Área construida: 18.000 m2
- Área neta arrendable: 12.600 m2
- Número de Unidades: 300
- Área promedio de las unidades: 42 m2

Soacha

- Área del predio: 9.000 m2
- Área construida: 14.829 m2
- Área neta arrendable: 12.285 m2
- Número de Unidades: 293
- Área promedio de las unidades: 42 m2

Tiempos**Bogotá y Soacha**

- Periodo de Operación
- Desarrollo: 9 años
- Construido: 10 años

Presupuesto**Bogotá y Soacha**

- Costos directos: COP 1.530.000 m2
- Costos Indirectos: COP 200.000 m2
- Costos Acabados: COP 400.000 m2
- Honorarios: COP 229.500 m2

Lote

Bogotá: 14% sobre los costos totales

Soacha: 12% sobre los costos totales

Deuda**Bogotá y Soacha**

- Tasa de Interés Deuda constructor: 14% E.A.
- Tasa de Interés Deuda largo plazo: 12% E.A.

Mercado**Bogotá y Soacha**

- IPC: 4% Anual
- SMMLV: COP 1.160.000

Operación**Valor de Arriendo****Bogotá**

- Base: COP 441.000 unidad al mes
- Referente: COP 714.000 unidad al mes
- Objetivo: COP 966.000 unidad al mes

Soacha

- Base: COP 441.000 unidad
- Referente: COP 546.000 unidad
- Objetivo: COP 714.000 unidad

Vacancia Estructural**Bogotá y Soacha**

- Base: 5%
- Referente: 5%
- Objetivo: 2%

Pérdida de Cartera:**Bogotá y Soacha**

2% sobre los ingresos de arrendamiento

Término de contratos**Bogotá y Soacha**

- Base: 30 meses
- Referente: 30 meses
- Objetivo: 36 meses

Vacancia por Renovación**Bogotá y Soacha**

- Base: 3 meses
- Referente: 3 meses
- Objetivo: 1 mes

Gastos Operativos**Bogotá y Soacha**

- Administración: 20% sobre el canon de renta.
- Servicios en Vacancia: 10% sobre el 5% del valor de la administración.
- Predial: 0,5% sobre el valor del avalúo catastral.
- Comisión del operador: 3,5% de los ingresos efectivos
- Marketing: 3% de los ingresos efectivos
- Legales y Contables: COP 100.000/und anual; después de los primeros 3 meses COP 50.000/und anual.
- Seguro: 2% sobre los ingresos efectivos.
- Reservas Opex: COP 1.000/m2 anual.
- Comisión fiduciaria: 2,4 SMMLV

Gastos De capital**Bogotá y Soacha**

- Mejoras: COP 45.000 al momento de renovación
- Reservas de Capex: COP 500/m2 anual
- Reservas de Opex: COP 40.000/m2 anual



USAID
DEL PUEBLO DE LOS ESTADOS
UNIDOS DE AMÉRICA



Gracias



@ProBogotaRegion

www.probogota.org

contacto@probogota.org