

LAGOS DE TORCA

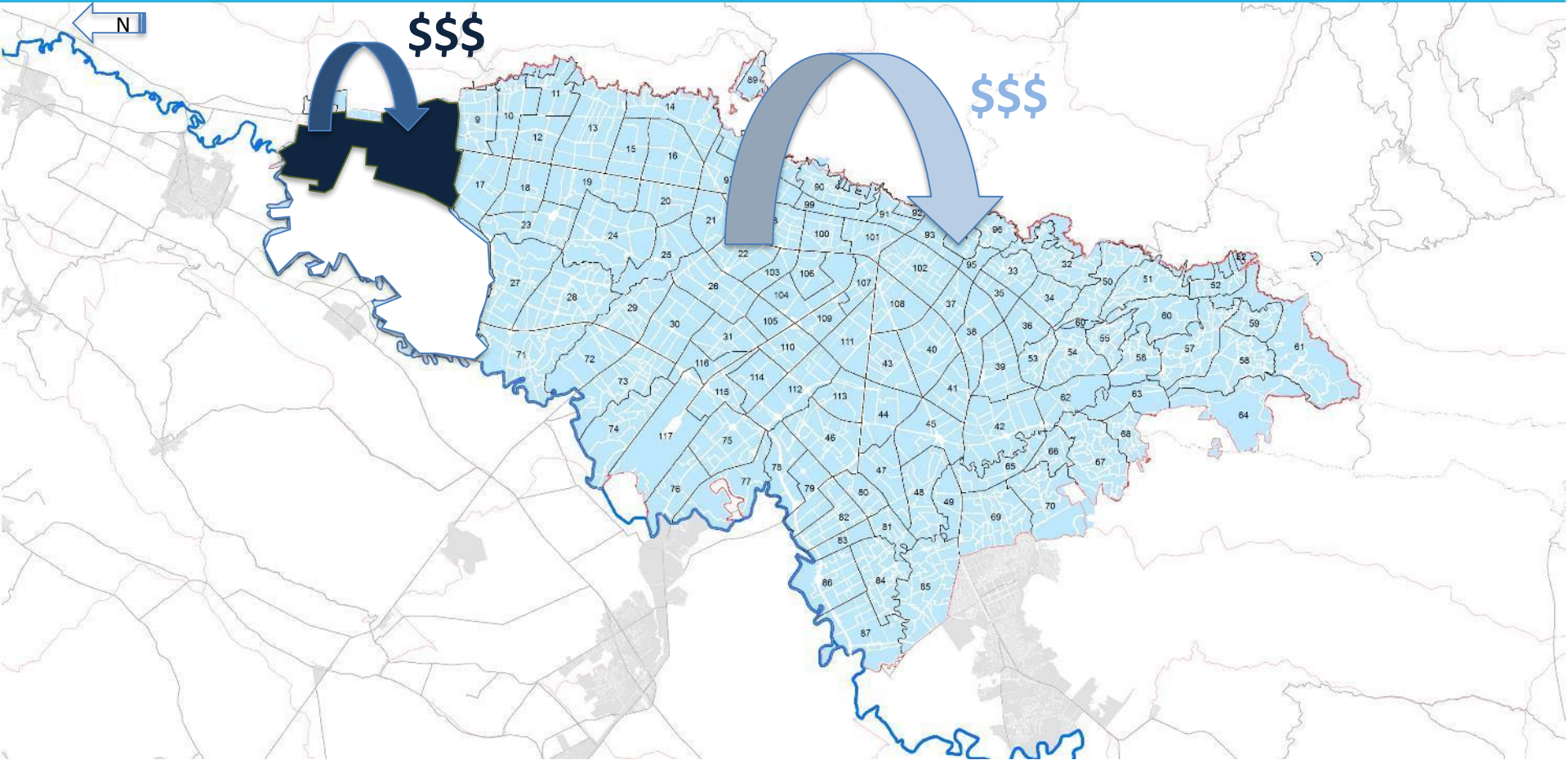
Financiamiento Del Proyecto



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS

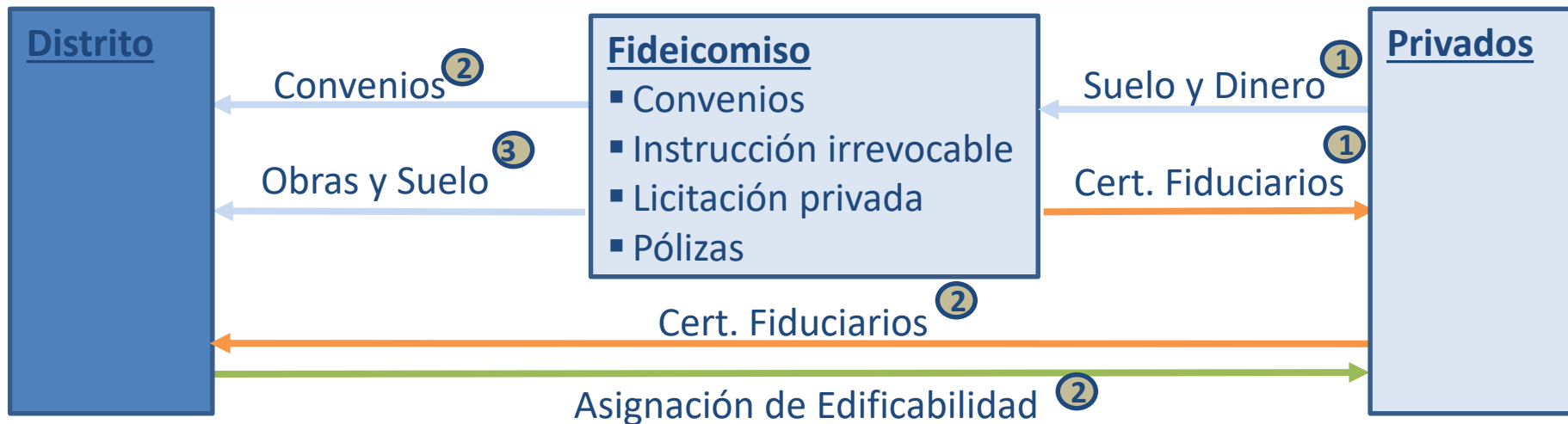
CONCEPTO



Convertir el derecho a edificar en un activo que:

- Garantice la adecuada ejecución de la infraestructura
- Genere un modelo equitativo entre propietarios de suelo desarrollable, suelo de cargas e inversionistas
- Incentive los aportes tempranos de suelo y dinero
- Tenga mecanismos de liquidez para “aportantes no desarrolladores”

Aportes -> Unidades Representativas de Aporte (URA's) -> Edificabilidad



Procesos

① Depósitos condicionados a punto de equilibrio (infraestructura mínima)

-- Punto de equilibrio (inicio de obras)

② Habilitación de las URAs

③ Entrega obras

■ Derecho y administración pública

□ Derecho y administración privada

1. Valoramos todo el suelo (desarrollable y de cargas) para que todo valga lo mismo (\$580,000 por mt2)
2. Cada mt2 de suelo = 1 URA
1URA = \$580,000
3. URA's se valorizan al IPC + 5.6% (Índice de Precios del Suelo de Bogotá de Banrep desde 1963)

Incentivos por Aportes en Suelo

| | | URA's Aportadas hasta las que aplica el descuento | | | | |
|-----|----|---------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | 1,100,000.00 | 1,700,000.00 | 2,300,000.00 | 2,900,000.00 | 3,100,000.00 |
| Mes | 3 | 22.0% | 19.0% | 14.0% | 10.0% | 5.0% |
| | 6 | 19.0% | 19.0% | 14.0% | 10.0% | 5.0% |
| | 12 | 14.0% | 14.0% | 14.0% | 10.0% | 5.0% |
| | 18 | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 10.0% | 5.0% |
| | 24 | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% | 5.0% |

Incentivos por Aportes en Dinero

| | | URA's Aportadas hasta las que aplica el descuento | | |
|-----|----|---------------------------------------------------|-------------|-------------|
| | | 1,700,000.0 | 2,300,000.0 | 2,900,000.0 |
| Mes | 3 | 22.0% | 22.0% | 22.0% |
| | 6 | 19.0% | 14.0% | 10.0% |
| | 12 | 14.0% | 14.0% | 10.0% |
| | 18 | 10.0% | 10.0% | 10.0% |
| | 24 | 5.0% | 5.0% | 5.0% |

Ofrecer un mecanismo de salida a inversionistas financieros de las primeras etapas del proyecto que les de prioridad en la enajenación de URAs cuando cualquier tercero quiera realizar nuevos aportes.

Ofrecer mecanismos de venta obligada cuando el fideicomiso no tiene más URAs que emitir e inversionistas financieros aún no han aplicado las suyas a nuevos desarrollos

Descuentos

| Semestre | Mes | Fecha | Índice | Pagos | Descuentos | | | | | |
|----------|-----|---------|--------|-----------|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | | 19% | 18% | 17% | 16% | 15% | 14% |
| 0 | 0 | 1/1/18 | 100% | Estudios | -8% | -8% | -8% | -8% | -9% | -9% |
| 0.5 | 3 | 4/1/18 | 103% | | | | | | | |
| 1 | 6 | 7/1/18 | 105% | | | | | | | |
| 1.5 | 9 | 10/1/18 | 108% | | | | | | | |
| 2 | 12 | 1/1/19 | 111% | Inicial | -24% | -25% | -25% | -25% | -26% | -26% |
| 2.5 | 15 | 4/1/19 | 113% | | | | | | | |
| 3 | 18 | 7/1/19 | 116% | 2do Tramo | -16% | -16% | -17% | -17% | -17% | -17% |
| 3.5 | 21 | 10/1/19 | 119% | | | | | | | |
| 4 | 24 | 1/1/20 | 122% | 3er Tramo | -16% | -16% | -17% | -17% | -17% | -17% |
| 4.5 | 27 | 4/1/20 | 126% | | | | | | | |
| 5 | 30 | 7/1/20 | 129% | 4to Tramo | -16% | -16% | -17% | -17% | -17% | -17% |
| 5.5 | 33 | 10/1/20 | 132% | | | | | | | |
| 6 | 36 | 1/1/21 | 135% | | | | | | | |
| 6.5 | 39 | 4/1/21 | 139% | | | | | | | |
| 7 | 42 | 7/1/21 | 142% | | | | | | | |
| 7.5 | 45 | 10/1/21 | 146% | | | | | | | |
| 8 | 48 | 1/1/22 | 150% | | | | | | | |
| 8.5 | 51 | 4/1/22 | 154% | | | | | | | |
| 9 | 54 | 7/1/22 | 158% | | | | | | | |
| 9.5 | 57 | 10/1/22 | 162% | | | | | | | |
| 10 | 60 | 1/1/23 | 166% | | | | | | | |
| 10.5 | 63 | 4/1/23 | 170% | | | | | | | |
| 11 | 66 | 7/1/23 | 174% | | | | | | | |
| 11.5 | 69 | 10/1/23 | 179% | | | | | | | |
| 12 | 72 | 1/1/24 | 183% | Salida | 183% | 183% | 183% | 183% | 183% | 183% |
| TIR | | | | | 19.7% | 19.3% | 19.0% | 18.7% | 18.4% | 18.1% |
| MoIC | | | | | 2.26 | 2.24 | 2.21 | 2.18 | 2.16 | 2.13 |

- Bancos con garantía de tierra
- Fondos de capital privado
- Venta de áreas útiles a desarrolladores
- Emisiones en el mercado de valores con garantía de tierra

GRACIAS



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS