



Fotos: Andrés García.

Fondos de desarrollo de proyectos de infraestructura podrían impulsar la construcción de obra pública.

Impulso a fondos de desarrollo beneficiaría la economía

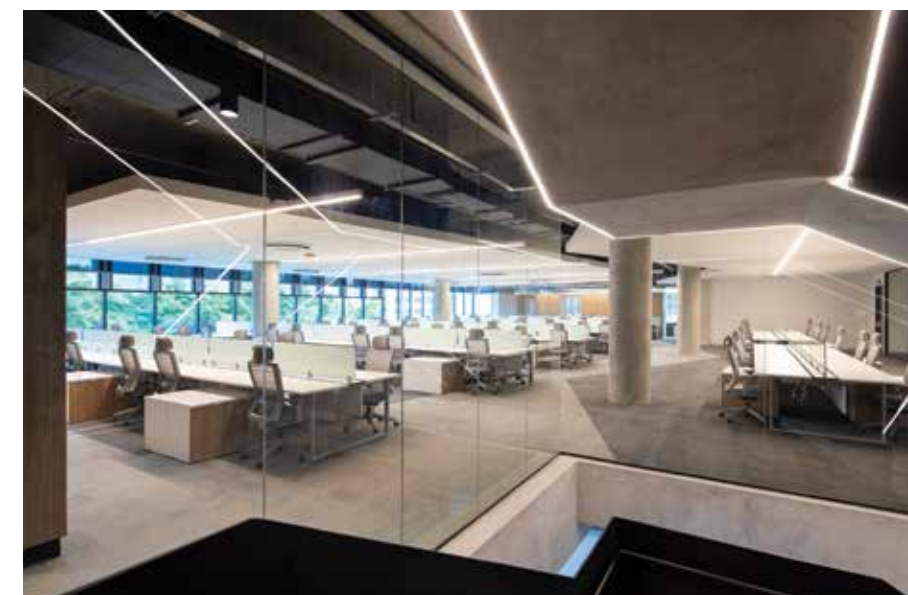
Banco Central encargó nuevo edificio para las superintendencias financieras bajo contrato de alquiler con opción de compra.

Por Angélica Zamora
azamora@inversioninmobiliariacr.com

La modernidad, el diseño y la eficiencia se unieron en el nuevo edificio que albergará las oficinas de los órganos de desconcentración máxima del Banco Central (BCCR) en Barrio Tournón.

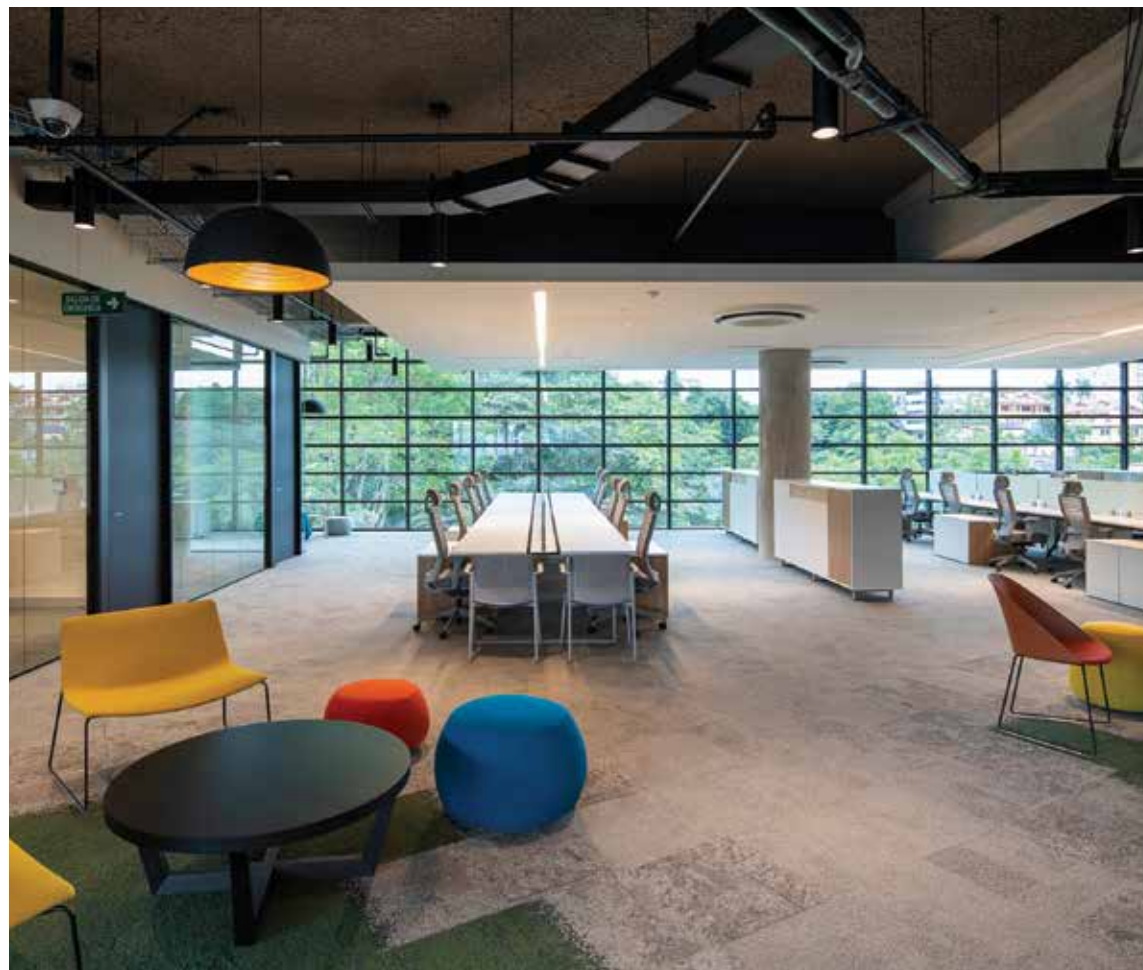
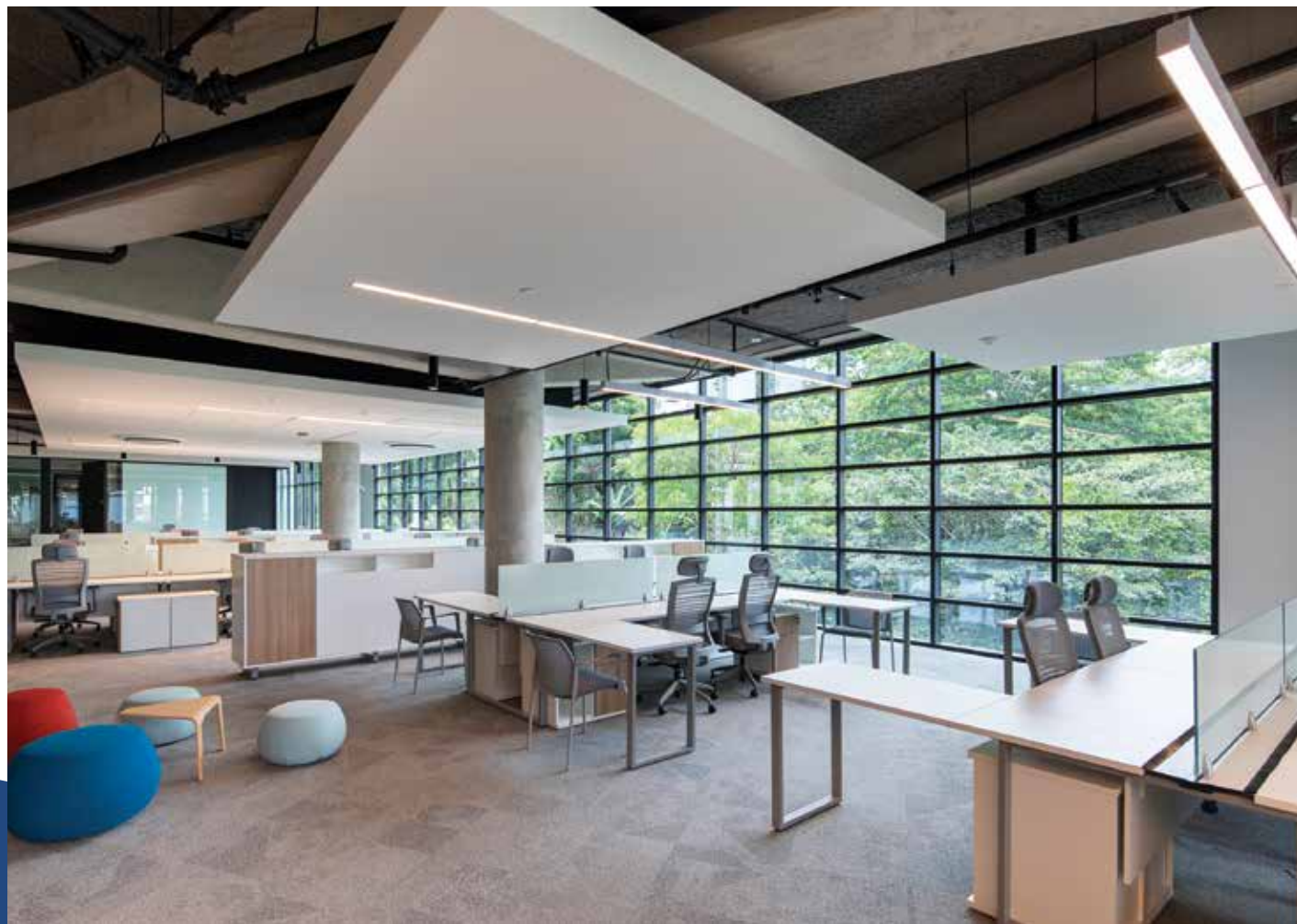
El proyecto, entregado en agosto por BN Fondos al BCCR, es el primer edificio de obra pública que se realiza bajo la figura de Fondos de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura y fue pactado bajo el modelo de contrato de alquiler con opción de compra.

El edificio albergará a unos 700 funcionarios de la Superintendencia General de Entidades Financieras



(SUGEFE), la Superintendencia de Pensiones (SUPEN), el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y la Superintendencia General de Seguros (SUGESE), en un área de construcción de 24.600 m².

Este proyecto duró 18 meses en su etapa de construcción y es un ejemplo de cómo una SAFI en este caso una pública, puede gestionar el desarrollo de un proyecto de obra pública cumpliendo con los tiempos y requerimientos establecidos, abriendo camino para la ejecución de otras obras de



Fotos: Andrés García.



“

Este tipo de productos tendrán más impacto en la medida en que los fondos de pensión y otras instituciones inviertan en ellos”.

Víctor Chacón
Director ejecutivo
CAFI

el ahorro de personas, empresas, fondos de pensión, entre otros, y todo ello a través de una figura regulada, inscrita, supervisada y auditada”, dice Chacón.

Los Fondos de desarrollo de proyectos de infraestructura le permiten al mercado de valores promover nuevos productos y sectores que casi nunca lo utilizan. También promueven la inversión de largo plazo, en un mercado tradicionalmente anclado al corto plazo y al riesgo soberano, canalizando recursos a sectores reales de la economía.



gran envergadura, comentó Jaime A. Molina, director general de ICC, empresa encargada de la dirección del proyecto.

“Este tipo de proyectos le permite a las instituciones del Estado el desarrollo de infraestructura, evitándose la ejecución y construcción del inmueble, así como una cantidad de trámites burocráticos y de permisos legislativos, ya que el que asume todos los procesos, costos y permisos es la SAFI”, detalla Molina.

Para Víctor Chacón, director ejecutivo de la Cámara de Fondos de Inversión, el desarrollo de este vehículo de inversión tiene un impacto positivo de diferentes maneras. Por ejemplo, al Estado le permite la ejecución de proyectos necesarios sin tener que asumir su desarrollo, ni pagarlos de contado, o tener que recurrir a préstamos

CIFRAS

700
funcionarios

5
instituciones

24.600m²
de construcción

\$43 millones
inversión del proyecto

internacionales o desarrolladores internacionales.

“El desarrollo de infraestructura dinamiza la economía, crea fuentes de trabajo, permite encadenar muchos sectores productivos y servicios. Esto produce ingresos a las personas, empresas y pymes, crea bienestar, aumenta el PIB y genera impuestos”, explica Chacón.

Oportunidad para invertir en megaproyectos

En el caso de los inversionistas, este vehículo de inversión les permite participar en grandes proyectos de desarrollo con aportes desde los \$1.000, generando una rentabilidad equitativa entre todos. Además, representa una opción adicional de ahorro, “es decir, estas figuras permiten diversificar

Posibles usos

Los Fondos de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura pueden utilizarse para la construcción de carreteras, puertos, cárceles, escuelas, clínicas, para obras municipales, entre muchos otros usos.

Este, como otros vehículos de inversión, enfrenta algunos riesgos, como trabas legales, atrasos en los procesos de aprobación de los proyectos, refrendos, riesgos de apelaciones de concesiones, atrasos por expropiaciones, entre otros aspectos que no dependen de la SAFI encargada del proyecto, pero que podrían afectar a los inversionistas.

Una de las ventajas para el inquilino de este tipo de desarrollos es que el Fondo es el que asume los riesgos legales y se encarga de la construcción y ejecución de la obra, evitándole al arrendador



¿CÓMO FUNCIONA ESTE MODELO?



Como en todo fondo, se capta dinero del público, con un monto mínimo de aporte de \$1.000 (una participación), y con el dinero total captado, se invierte en un proyecto de infraestructura pública, previamente acordado y planificado.

El fondo, a través de su administradora, contrata un desarrollador inmobiliario, a quien delega dirigir la obra constructiva y asume el día a día del proyecto. Desde que el proyecto se concibe, debe quedar claro quien lo encarga, qué características desea, qué uso se le va a dar a la obra así como las reglas para pagarlo: pago de contado contra entrega o contrato de alquiler por un lapso de tiempo mínimo acordado y garantizado, un alquiler con una opción de compra en una fecha futura prevista por las partes; o bien, también se puede desarrollar por

el modelo de leasing, donde el propietario va pagando cada mes, parte alquiler y parte adquisición.

Es usual que el fondo combine captación de participaciones (patrimonio) con créditos bancarios, para asegurar y estabilizar el flujo de caja de todo el proyecto. Si el proyecto es muy grande (típico en obras de infraestructura), el fondo puede incluso coinvertir en su desarrollo junto con otros fondos o desarrolladores o inversionistas públicos o privados, locales o extranjeros, para entrar en una inversión sindicada. Esto quiere decir que es viable la participación de tres o cuatro entidades desarrollando el proyecto, con claridad de las partes que le corresponden a cada uno y la forma en que cada uno recupera su inversión en el proyecto total.

Víctor Chacón
Director ejecutivo
CAFI

una buena cantidad de trámites y procesos.

Este tipo de fondos de inversión fueron creados bajo una normativa aprobada por Sugeval en 2016 y a la fecha unas pocas SAFIS han desarrollado proyectos de índole privado. Por ejemplo, las SAFIS de Improsa y el BCR desarrollaron proyectos constructivos como parques empresariales y edificios para oficinas.

Este edificio del Banco Central es una joya arquitectónica, construido bajo compromisos ambientales, está certificado bandera azul ecológica en las categorías de diseño y construcción, hace un uso eficiente del agua y la luz, está pensado para en brindar calidad

en uso del espacio interno, y está en proceso de obtener la certificación Leed (certificación de sostenibilidad ambiental) por parte de US Green Building Council.

Además, cuenta con un sistema de paneles solares para autoconsumo de electricidad, que generará un ahorro anual del 14% en la factura eléctrica y tiene un sistema de recolección de aguas de lluvia que se reutilizará en los inodoros, generando un ahorro en el consumo de agua de casi un 50%.

El edificio fue concebido para conectarse con Rutas Naturbanas, que permite la conectividad peatonal y con el transporte público, concluyó Molina.

“

Esta es una opción interesante para inversionistas y desarrolladores que puede impulsar la construcción de obra pública en un momento donde la economía está contraída”.

Jaime A. Molina
Director general
ICC