

Liquidez inmediata

Los fondos de capital de riesgo son la herramienta ideal para obtener recursos que se destinen a la creación de proyectos de vivienda e infraestructura

■ ■ MAGALI ROLDÁN

Se estima que a partir de la crisis, el sector vivienda en México presentó una depuración de desarrolladores de vivienda, ello mayormente impulsado por la falta de liquidez para la construcción de nuevos proyectos.

Actualmente, como una solución al problema, los fondos de capital de riesgo son una excelente alternativa para obtener la liquidez que permita dar inicio a la construcción de un proyecto, ya sea de vivienda o de infraestructura.

FONDOS DE CAPITAL PARA VIVIENDA

En materia de vivienda, los fondos de capital financian hasta 75% del capital que el desarrollador necesita, ya sea para la adquisición del terreno, solicitud y realización de trámites y permisos, construcción de obras de infraestructura alternas al desarrollo, entre otras cuestiones indispensables antes de edificar el conjunto habitacional.

Es importante destacar que estos recursos no reemplazan al crédito puente ni pueden ser utilizados para la construcción en sí, por lo que la participación de un desarrollador en un fondo de capital requiere que el promotor cuente con un crédito puente pre-aprobado, en proceso o con amplias posibilidades de conseguirlo.

OPERACIÓN DE LOS FONDOS

Un grupo de inversionistas reúne su capital para un fin común, que en este caso es el desarrollo de vivienda, así se crea el fondo de inversión, mismo que administra el capital, hace el trato con los desarrolladores y se encarga de retribuir las ganancias a los inversionistas una vez que fueron comercializadas las viviendas.

En este esquema de trabajo, el desarrollador de vivienda acude al fondo de inversión para solicitar la liquidez necesaria para comenzar su proyecto.

Así, la recuperación de capital que aporta el fondo de inversión se da con la cobranza de la comercialización y cobranza de las viviendas, y en la proporción de capital aportado, lo que permite al desarrollador contar con flujo desde el inicio del proceso de escrituración.

REQUISITOS A CUMPLIR POR PARTE DEL DESARROLLADOR

Una vez que el desarrollador de vivienda está decidido a solicitar un apoyo al fondo de inversión, debe

tener en cuenta que tiene que cubrir ciertos requisitos para poder trabajar en conjunto con el fondo.

- Ser una empresa sólida con amplia experiencia en el mercado.
- Contar con al menos 25 o 30% del capital requerido para iniciar el proyecto.
- Comprobar que cuenta con un crédito puente.
- Mantener una clara estrategia de comercialización de las viviendas.

FONDOS DE CAPITAL PARA INFRAESTRUCTURA

Este tipo de capital es administrado por el Fonadin, y está orientado a brindar capital a los proyectos a través de la aportación minoritaria y temporal de liquidez, con el objetivo de conformar una asociación público-privada. Así, los sujetos de apoyo de estos fondos serán entidades del sector privado que reciban alguna concesión o permiso para construir infraestructura. ■ ■

Requisitos de los proyectos

Los proyectos que deseen trabajar con estos fondos sólo tendrán que cumplir con dos requisitos fundamentales:

- Contar con un plan de negocios que demuestre la viabilidad del proyecto en materia técnica y financiera.
- Tener la opinión favorable del Subcomité de Evaluaciones y Proyectos, del Fonadin.

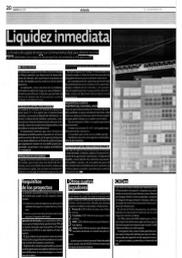
Operación de los fondos. Las características del fondo son que la entidad privada aportará hasta 49% de los recursos necesarios para el proyecto y el Fonadin contribuirá con 20% en lo que respecta al fondo de inversión.

El plazo máximo de permanencia como accionista será de 12 años y la garantía de los proyectos es la cesión de las acciones de la empresa concesionaria.

El ejercicio de los derechos patrimoniales y corporativos de las aportaciones de capital se realizarán por conducto del fiduciario, el cual podrá designar a un tercero para que los ejerza.

Otros cuatro jugadores

Recientemente, el Fonadin anunció la inversión en cuatro fondos de capital, los cuales se colocarán en la Continúa en siguiente hoja



Fecha 18.08.2010	Sección Vivienda	Página 20-21
---------------------	---------------------	-----------------

BMV a través de Certificados de Capital de Desarrollo (CKDes), mismos que serán utilizados para impulsar proyectos inmobiliarios industriales e infraestructura.

- 1 **Prumex III:** 6,500 millones de pesos para infraestructura.
- 2 **I Cuadrada:** 4,000 millones de pesos para el rubro carretero.
- 3 **AMB:** 3,300 millones de pesos para infraestructura logística.
- 4 **Artha:** 2,500 millones de pesos para infraestructura básica destinada a la creación de polos urbanos.

Se estima que la inversión en estos fondos de capital podría recabar más de 60,000 millones de pesos para el impulso de diversos proyectos.

CKDes

Los CKDes son títulos emitidos por fideicomisos para el financiamiento de proyectos o empresas cuyo rendimiento se vincule total o parcialmente, activos inferiores que otorguen derechos sobre propiedades o proyectos sin obligación de pago principal ni intereses, y entre sus principales funciones están justamente financiar proyectos de infraestructura.

En este tipo de fondos, las ganancias y las pérdidas dependen de cada proyecto en particular, por lo cual el riesgo de la inversión es elevado.

Luis Téllez, titular de la BMV, detalló que los CKDes son un buen instrumento para captar recursos y que tan sólo el año pasado este programa logró recabar 13,000 millones de dólares por este concepto.

A nivel general, estos nuevos fondos permitirán ampliar tanto el desarrollo habitacional como la infraestructura del país, logrando con ello reactivar la economía, generar empleos y potencializar el desarrollo del país.

Capital, el reto

Desde hace varios años, los fondos de capital se han convertido en un jugador protagónico dentro de la industria de la vivienda, debido a que su importancia radica en que aportan recursos para que el desarrollador pueda comenzar a realizar su proyecto.

Juan Carlos Braniff, director general de Capital Inmobiliario, comentó en entrevista que los fondos de capital surgieron a partir de que el sector comenzó a despuntar su dinamismo, lo que ocasionó que los promotores necesitaran mayor liquidez.

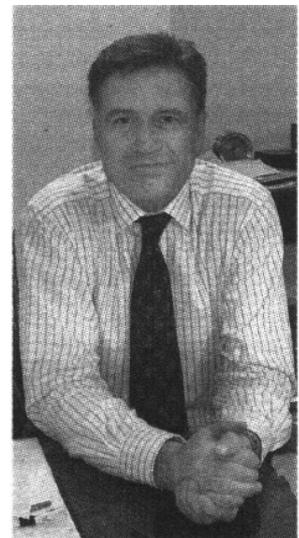
En materia operativa, detalló que estos fondos se conforman a través de un administrador que conforma un equipo de inversionistas, los cuales aportan recursos para el desarrollo de vivienda, infraestructura, centros comerciales, entre otros proyectos.

En este sentido, el fondo participa con aproximadamente 70% del capital y el promotor con 30% restante, haciendo con ello una sinergia de trabajo donde se comparten las ganancias y las pérdidas.

Asimismo, Braniff afirmó que actualmente los inversionistas institucionales tales como compañías de seguros, los fondos de pensiones privados y las afores han comenzado a interesarse en este tipo de proyectos, lo cual hace que la industria del capital privado crezca.

Afirmó que el apetito por el capital privado ha hecho aún más rentable el negocio de los fondos y destacó que específicamente Capital Inmobiliario está orientado a la inversión en vivienda de interés social, donde su objetivo será realizar acciones específicas con la creación de un fondo para tierra, uno para urbanización, otro para construcción y con ello abarcar todos los procesos de desarrollo.

A manera de conclusión, Juan Carlos Braniff puntualizó que las empresas no se encuentran suficientemente bien capitalizadas y la figura del capital privado es fundamental para ordenar las finanzas de la industria. ■■



JUAN Carlos Braniff, director general de Capital Inmobiliario.
FOTO: MAGALI ROLDÁN.

Fecha
18.08.2010

Sección
Vivienda

Página
20-21

