

Entorno Inmobiliario

Claudia Olgún

■ Los rostros de los CKD

La dinámica que presentan los cinco Certificados de Capital de Desarrollo (CKD) validados por el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (Banobras) y el Fondo Nacional de Infraestructura (Fonadin), encabezado por Federico Patiño Márquez, han despertado un interés que no se veía desde que inició la actual crisis económica, financiera y del propio sector inmobiliario.

Desde hace más de un año, la mayor parte de fondos de inversión y despachos de abogados se aprestaban a enfocar el marco legal y regulatorio de este prominente negocio. Sin embargo, como en todo nuevo mercado comienzan a observarse riesgos en su operación.

Aun así, el camino sigue estando caminado por nuevos competidores. Es el caso de nuevas opciones, como el de **Vertex Real Estate**, que será fondeado en el próximo semestre, una vez iniciada su colocación con un total de dos mil 300 millones de pesos para participar en todos los subsectores del negocio inmobiliario. Por cierto, de lo nuevo que podemos comentar es que su colocación es intermediada por la Casa de Bolsa del Credit Suisse.

Para quienes ya están en el mercado, como es el caso de **AMB Property Corporation**, **Prudential Real Estate Investments**, **Mexico Retail Properties** y **Artha Capital**, es obvio el beneficio de fondear proyectos a través de este mecanismo.

El riesgo principalmente permanece en el lado financiero, al que no deja de ocupar la falta de experiencia previa en el mecanismo, dado que no hay condiciones específicas del comporta-

miento en el caso del Fideicomiso, figura común en las inversiones patrimoniales del mercado inmobiliario, mas no así en este tipo de estructuras financieras.

Otro aspecto que incluso ha detenido la salida al mercado de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras), es el fiscal, que fijará las tasas a pagar en materia del Impuesto sobre la Renta (ISR).

Igual ocurre con las sociedades promovidas y las inversiones, el administrador, las inversiones inmobiliarias y el propio entorno internacional, este último por el nerviosismo del inversionista global, dado que éste motivó la falta de liquidez en el mercado local por la aversión al riesgo manifiesta con la crisis financiera mundial.

La claridad en este mecanismo se irá delineando en función de su propia operación, ya que su beneficio es inigualable si se toma en cuenta su efecto multiplicador. Basta observar la diversidad de sectores a los cuales se enfocarán los primeros fondos. Es el caso del mercado industrial, vivienda, lotes turísticos y logística.

Sin embargo, la lista es amplia si se consideran centros comerciales, desarrollos de usos mixtos, **hoteles de playa**, negocios, vivienda vacacional, préstamos en **construcción** y otros factores.

Por todas esas razones, conviene que la cultura e información en torno al tema aterrice pronto en el mercado para fomentar bases sólidas en su operación.

Tradeco, FCC y GMD en Sinaloa

En una entrega previa comentamos sobre la evolución de los 13 proyectos de infraestructura que lidera en los últimos meses el estado de Sinaloa.

En ese listado está la supervía carretera Mazatlán-Matamoros y el desarrollo portuario de Mazatlán y Topolobampo, para complementar la infraestructura pesquera y agrícola de la región.

Lo actual es que en el tramo de la autopista Mazatlán-Durango se tiene un avance de 71 por ciento y se estima



Fecha 04.08.2010	Sección Negocios	Página 15
----------------------------	----------------------------	---------------------

que en 2012 concluya su **construcción**.
Participan en el **proyecto**: **Grupo Tradeco**, a cargo del **Puente** Baluarte; FCC **Construcción** junto con la Peninsular en el tramo II, y **Grupo Mexicano de Desarrollo (GMD)** en las zonas del Pánuco a Concordia.

Como lo hemos dicho, esta obra para mejorar la infraestructura de la entidad sinaloense hará posible mejorar su actual participación en la economía nacional. ☒

colguin70@gmail.com