

ESTRATEGIA DE NEGOCIOS [ **ALTERNATIVA** ]

# Nueva forma de financiar proyectos inmobiliarios

En un panorama económico desafiante, como el que vive actualmente nuestro país, las “acciones preferentes” son una solución innovadora para enfrentar las dificultades en materia de financiamiento.

ANGÉLICA BAÑADOS

**F**rente a la serie de obstáculos que afronta el sector inmobiliario hoy en Chile, han surgido nuevas soluciones para incentivar la realización de proyectos y ofrecer alternativas atractivas a inversionistas y desarrolladores. Una de ellas se denomina “acciones preferentes”, mecanismo que permite obtener parte importante del capital que les falta a aquellos desarrolladores inmobiliarios que, teniendo buenos proyectos, han visto aumentar los requerimientos de *equity* exigidos para levantar sus inversiones.

“Esta situación se ha visto más acentuada durante estos últimos años, con la disminución de los porcentajes que la banca está dispuesta a financiar en la construcción de un proyecto inmobiliario. Las acciones preferentes les abre una nueva e interesante posibilidad a desarrolladores que tienen sus proyectos congelados por falta de recursos, y que podrían ser reflatados o reactivados en los casos en que cuenten con proyectos



Las acciones preferentes permiten a las inmobiliarias acceder a recursos de manera más flexible.

atractivos, con productos y locaciones acordes a los parámetros que se han adaptado exitosamente a la actual coyuntura inmobiliaria”, señala Jorge Contreras, director ejecutivo de Dominus Capital.

## CÓMO FUNCIONA

El esquema de las acciones preferentes considera una sociedad titular de un proyecto, receptora de aportes y préstamos, constituida y adminis-

trada por una empresa gestora, y un financista dispuesto a otorgar créditos subordinados a la deuda de construcción del proyecto y que asumirá también una participación accionaria en la sociedad financiada.

“La sociedad financiada debe ser una sociedad de capital: sociedad anónima o sociedad por acciones. Por las flexibilidades formales y de regulación, es preferible una SpA. La sociedad deberá además ser

constituida o sus estatutos modificados para contemplar una serie de acciones preferentes, a ser ofrecidas al tercero financista, y otras disposiciones estatutarias funcionales a la incorporación del socio financista”, explica.

Entre las ventajas que poseen las acciones preferentes frente a otras alternativas de financiamiento de proyectos inmobiliarios, destacan que permite obtener financiamiento a través de la capta-

ción de socios-financistas que conocen las dinámicas del negocio inmobiliario. “Además se acota el costo del capital de un proyecto a una tasa fija que es inferior a la que cobra un inversionista tradicional; siempre existe una opción de prepagar anticipadamente y recomprar las acciones, y se puede obtener hasta un 50% de las necesidades de capital de un proyecto”, dice Contreras.

Si bien se trata de un producto que aún está poco explotado, su acceso y utilización ha ido creciendo sostenidamente. “En principio puede parecer un poco sofisticado en su estructura legal y requisitos, pero ya está funcionando bastante bien; es un tema que requiere bastante trabajo y dedicación en su explicación al inicio, por eso es importante acercarse a empresas que lo dominen bien y cuenten con experiencia en el mercado”, precisa el ejecutivo, agregando que Dominus Capital es un distribuidor para varios inversionistas que buscan proyectos atractivos donde invertir.