

Fuente

Fecha

El Comercio - Web

19/Abr/2017

Ley Fibra: ¿Te gustaría ser "dueño" de un centro comercial?

Certificados a partir de S/100 se podrían trazar en la Bolsa bajo el esquema Fibra. Este año se negociarían US\$100 millones.



Los fondos Fibra ("Fideicomiso de Titulización para Inversión en Renta de Bienes Raíces), creados mediante el decreto legislativo 1262, están prontos a ver la luz en la Bolsa de Valores de Lima (BVL) y permitirían a cientos de personas elegirlos como modalidad de ahorro y, al mismo tiempo, impulsar el sector inmobiliario.

¿Cómo es que esta norma podría tocar las aspiraciones financieras de empresas propietarias de inmuebles y de las personas? La lógica a grandes rasgos es la siguiente: la propietaria de

un bien raíz (por ejemplo, una empresa que es dueña y administra un edificio de oficinas) necesita dinero para apalancar nuevos proyectos inmobiliarios (por ejemplo, un centro comercial), constituye un fideicomiso (un Fibra) por un valor X a través de una Sociedad Titulizadora y luego lanza una emisión en la BVL por Y cantidad de Certificados de Titulización a largo plazo, que pueden ser adquiridos por el público.

Este papel, cuyo valor depende de cómo se estructure la emisión, pero que podría partir de S/100, según Miguel Ángel Zapatero, gerente central de desarrollo de negocios de la BVL, tendría una rentabilidad anual de hasta 10%.

“Lo más importante es que es la rentabilidad es real”, enfatiza, en relación a la apreciación de los inmuebles con el tiempo.

“Es muy atractivo para el retail, porque como personas nos sentimos cómodos invirtiendo en inmuebles. De pronto no solo soy dueño de mi departamento”, señala y precisa que el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) y la Superintendencia del Mercado de Valores (SMV) están ultimando los detalles de los reglamentos tributario y financiero del instrumento, lo que permitiría que comiencen a operar este año.

Una vez implementado, Zapatero estima que este instrumento financiero –en funcionamiento en 38 países- podría captar de inversionistas públicos peruanos y extranjeros hasta US\$100 millones este año y otros US\$100 millones en 2018. La proyección la realiza en base a las 40 reuniones que ha tenido con potenciales inversionistas este año y por el interés que unos 10 grupos corporativos le han manifestado en los Fibra. Incluso la empresa estatal Petro-Perú también analiza la oportunidad que representa para poner en valor su emblemático edificio, ubicado en Canaval y Moreyra, esquina Vía Expresa, según comentó a El Comercio su presidente, Luis García-Rosell.

Según indica Zapatero, han identificado cuatro características básicas definen a los grupos interesados en acogerse al esquema: son propietarios de inmuebles; especialistas en el sector bienes raíces; empresas en operación; y necesitan financiarse para crecer y seguir construyendo.

Ese interés es animado por dos beneficios tributarios de la ley: la exoneración del pago del impuesto del Alcabala (3% de la venta) y a la ganancia de capitales.

En este sentido, Khaled Luyo, director de Tax & Legal de KPMG, explica que se trata de una opción de inversión “más barata” que la existente en el sistema bancario, en la que las tasas de interés varían entre 8% y 10%.

INTERÉS DEL PÚBLICO

Para los inversionistas públicos los Fibra también proponen incentivos tributarios: reducen el impuesto a la renta de 28% a 5% a las personas naturales que adquieren certificados.

Al respecto, para Luyo es importante distinguir que los certificados no detentan propiedad del inmueble. “Lo que adquiere la persona es el derecho a gozar de los beneficios de las rentas”,

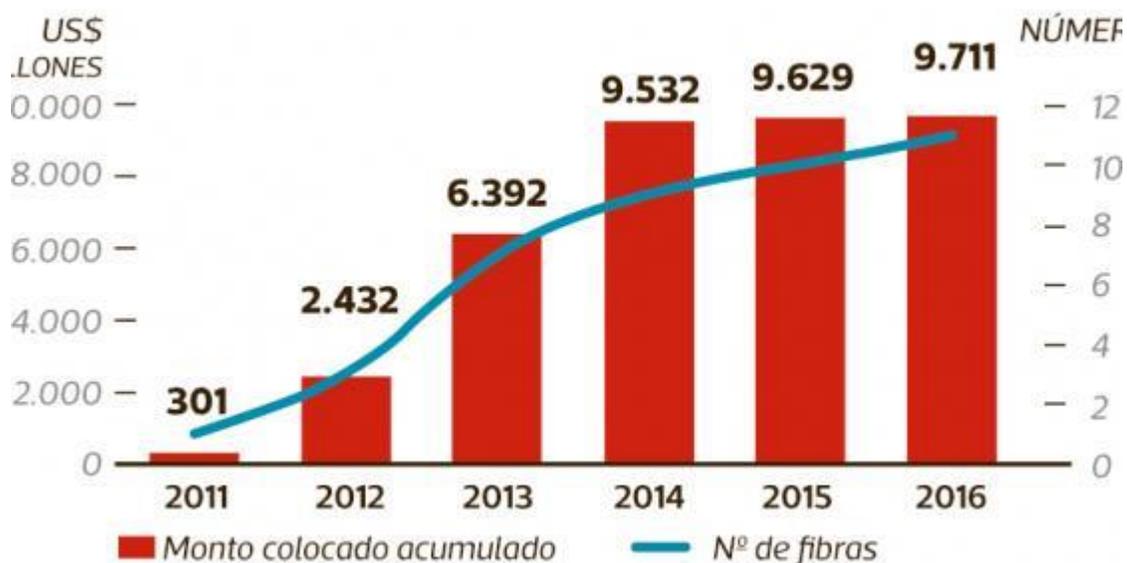
distingue y explica que los Fibra abren dos posibilidades de ahorro. Por un lado, el certificado genera utilidades anuales. Por otro, es posible vender los certificados en Bolsa si se desea recuperar la inversión, gozando de otro beneficio fiscal: no se asumen impuestos hasta 2019 (hasta ese año está exonerada, según la norma).

No obstante, la distancia de los posibles compradores de certificados del mercado financiero será el principal reto de los Fibras, sugiere Daniel Echaíz, socio de Echaíz Abogados, especializado en derecho empresarial e inmobiliario. "El asunto es que el mercado de valores es muy renuente. Cuando a la gente le falta dinero, va al banco no al mercado de valores", repara.

INSPIRACIÓN MEXICANA

Zapatero confía que al menos cuatro Fibra se crearán en los próximos dos años, siguiendo el exitoso camino trazado por México, en cuya Bolsa hoy cotizan 11 fondos.

México: monto colocado acumulado y número de FIBRAS



Fuente: BMV

Según un reporte de KPMG sobre las FIBRA en la plaza azteca, en los últimos cinco años se transaron 293.000 millones de pesos mexicanos (US\$15.800 millones) bajo este esquema. "Estos instrumentos financieros alientan el desarrollo del mercado de bienes raíces y permiten al inversionista minimizar el riesgo e integrar la inversión extranjera o institucional", resalta el documento, para acotar que representan una gran oportunidad para financiar proyectos de escala. Cabe destacar que en el Perú se trata de emisiones de un mínimo de US\$50 millones y de largo plazo, de hasta 100 años.

En ese sentido, Zapatero también ve otro potencial. Según calcula, entre 3 y 5 años las transacciones en la BVL podrían incrementarse de 5% a 10% respecto a los S/50 millones que se negocian hoy. "Los Fibra van a competir con los bonos o acciones de empresas de

construcción o inmobiliarias de altos dividendos”, analiza. “Sería muy bueno replicar el caso mexicano. Sirvieron mucho para reactivar el mercado de capital”, remató.