



Fondo de Inversión de Desarrollo de
Proyectos de Infraestructura Pública I

Informe Trimestral

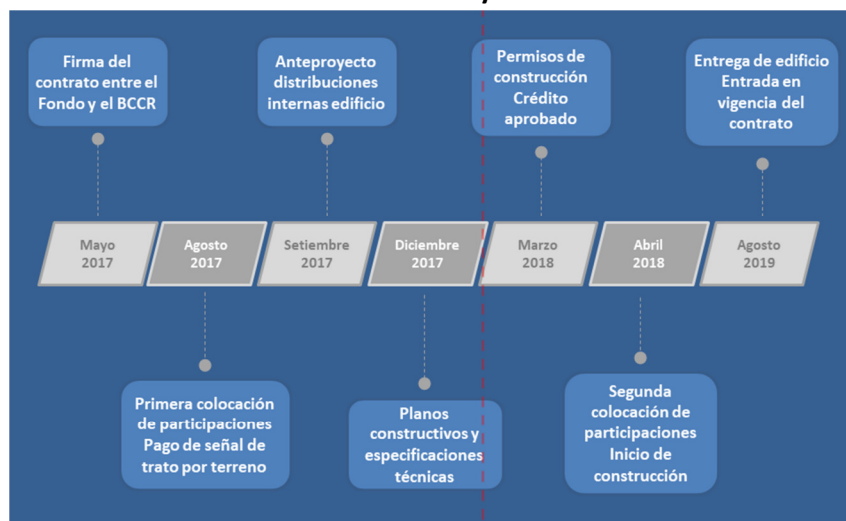
30 de diciembre de 2017

El presente informe de avance corresponde al período comprendido entre el 01 de octubre y el 31 de diciembre del año 2017. Es el segundo informe emitido por BN Fondos para el año 2017 en relación con el proyecto de desarrollo descrito en el Prospecto del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos de Infraestructura Pública I.

La línea roja punteada de la Figura 1 coincide con la fecha de presentación de este segundo informe. En esta se muestran, de forma esquemática, los hitos más relevantes ubicados en una línea de tiempo.

Tal como se había proyectado, la entrega de planos, especificaciones técnicas y el cartel para la licitación de la construcción, concluyeron en el mes de diciembre y se continúa con el proceso de trámite de permisos ante las instituciones respectivas.

Figura 1
Hitos del Proyecto



En las siguientes secciones se describen, en detalle, los avances y actualización de información en relación con diferentes aspectos del Proyecto.

1. Actualización de los participantes designados para el desarrollo de las obras

Al 31 de diciembre no se ha incorporado ninguna otra empresa.

2. Actualización sobre estudios efectuados

Además de los estudios y consultas ante instituciones reportados en el Prospecto del Fondo y en el primer informe trimestral, se han llevado a cabo los siguientes estudios:

- i. **Análisis de incertidumbre hidrológica y cambio en el uso del suelo:** como complemento al estudio hidrológico que se indicó en el informe anterior, la empresa DEHC Ingenieros Consultores llevó a cabo un análisis para determinar la probabilidad de ocurrencia de eventos con períodos de retorno de 10, 25 y 50 años. Adicionalmente, se incluyó un análisis de sensibilidad, por los cambios en el uso del suelo de la cuenca, con base en los planes reguladores de las municipalidades de Goicoechea y Montes de Oca.
- ii. **Estudio de impacto vial:** la empresa Consultores Viales S.A. – CONVÍA, llevó a cabo el estudio de impacto vial con el fin de determinar la posible afectación, en la infraestructura vial aledaña,

que producirá el proyecto una vez construido. Del estudio se concluye que el efecto del proyecto no es significativo en la red vial de la zona, que se mantienen las condiciones de servicio en todas las intersecciones y que el acceso al proyecto presenta niveles de servicio satisfactorios en todos los escenarios analizados.

3. Aspectos de mercado

Como se ha mencionado, tanto en el Prospecto como en el informe anterior, el Fondo cuenta con un contrato firmado, para el alquiler del edificio, que entra en vigencia una vez concluida la construcción, esta condición se mantiene sin variaciones. Sin embargo, con el fin de monitorear el panorama actual, se incluye a continuación información sobre el comportamiento del mercado de oficinas.

Según un reporte de la empresa Cushman & Wakefield para el segundo semestre del año 2017, la tasa de disponibilidad de oficinas ha disminuido y como consecuencia se observa un leve aumento en el precio promedio de los alquileres. Condiciones que favorecen, en forma general, al mercado de alquiler de oficinas. Lo anterior se ilustra en la Figura 2.

Figura 2
Absorción, precio promedio y tasa de disponibilidad de oficinas



4. Aspectos técnicos

En esta sección se debe destacar la finalización de los planos constructivos, así como la elaboración de las especificaciones técnicas correspondientes y el cartel para el concurso de construcción. Con el final de esta fase, dio inicio la fase de trámite de permisos, con el ingreso de los planos a la plataforma digital del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), que incluye la revisión por parte del Cuerpo de Bomberos y del Ministerio de Salud.

5. Aspectos legales

Además de lo señalado en el informe anterior, no se visualizan aspectos legales adicionales para este período.

6. Aspectos financieros

Luego de las modificaciones a las proyecciones financieras presentadas en el informe pasado, relacionadas con la incorporación de la condición real sobre el pago inicial por la opción de compra del terreno y la colocación de participaciones, no se han experimentado cambios adicionales en los supuestos.

7. Estado de la obra física

A la fecha no ha iniciado la construcción por lo que no se presenta ningún avance físico de las obras.

8. Avance del proyecto en relación con el informe anterior y al cronograma inicial

Durante este período se experimentó un atraso de dos semanas en la conclusión del diseño de planos. Lo anterior se produjo a raíz de cambios solicitados por el Banco Central durante la fase de diseño interno del edificio. Adicionalmente, el Banco Central solicitó cinco días hábiles adicionales para la revisión de los planos constructivos.

A su vez, este atraso provocó un desfase, en relación con el cronograma propuesto, de la finalización de las especificaciones técnicas y el cartel de licitación y por ende del proceso de licitación de la construcción. No obstante lo anterior, se espera iniciar con este proceso a partir de la segunda quincena del mes de enero.

Este atraso ha sido debidamente señalado por el Fondo al Banco Central y documentado por ambas partes, con el fin de que, en caso de considerarse necesario, se cuente con esos días adicionales para la entrega del proyecto sin que represente un riesgo de multas para el Fondo.

9. Análisis de costos del avance real en relación con el plan de inversión

Además de la variación en costo indicada en el primer informe, producto de la incorporación del sistema de cosecha de agua de lluvia y del sistema fotovoltaico, se debe cuantificar el aumento en costos, relacionado con la infraestructura necesaria para comunicar peatonalmente el proyecto con la salida a calle pública que se encuentra al norte de la propiedad, así como los sistemas de iluminación y seguridad asociados.

Por otro lado, hubo un aumento en la cantidad de estaciones de trabajo requeridas, en relación con lo originalmente contemplado, por lo que será necesario establecer el impacto en costos por el aumento en mobiliario e instalación electromecánica correspondiente.

Cabe indicar que por haberse concluido con la elaboración de planos constructivos, inicia el proceso de elaboración del presupuesto detallado, con el cual será posible determinar la variación en relación con los costos proyectados.

10. Nuevos riesgos materializados o potenciales

A la fecha no se ha visualizado ningún riesgo adicional a los revelados en el Prospecto del Fondo.