



## DF FONDOS DE INVERSIÓN

- Buscará captar un capital de UF 315 mil para tres proyectos habitacionales.
- Para la gestora, la localidad se posicionó como una ciudad satélite en la Región de Valparaíso.

POR CRISTÓBAL MUÑOZ

Los polos inmobiliarios fuera de la capital continúan cautivando a los fondos. La administradora general de fondos (AGF) del grupo Nevasa, NVS, prepara su tercer vehículo de inversión de desarrollo de departamentos en la Región de Valparaíso.

Se trata de "Gestión Inmobiliaria VIII", que busca reunir un capital de UF 315.000 para la construcción y posterior venta de tres proyectos habitacionales elegibles al subsidio habitacional DS19 en Curauma.

En conversación con DF, el gerente del área inmobiliaria de NVS, Rodrigo Guzmán, explicó que el atractivo de la Región de Valparaíso se encuentra en su alta demanda. "Después de Santiago, la región tiene el mayor déficit habitacional del país", señaló.

A ello, se suman nuevos beneficios al desarrollador, adicionales al subsidio DS19. "Tras los incendios de enero, un decreto en mayo le dio a Valparaíso condiciones especiales, donde a todos los proyectos se les permitió nuevos préstamos (al desarrollador) de hasta UF 575, según la velocidad de avance que lleven", destacó.

Además, "se les permitió a los proyectos adjudicados en el año 2022 en adelante aplicar precios más altos y, por ejemplo, nuestra unidad de mayor valor pasó de UF



# AGF de Nevasa prepara tercer fondo para desarrollar departamentos con subsidio DS19 en Curauma

2.500 a UF 2.600, lo que es bastante", añadió.

Asimismo, Curauma se presenta como una ciudad satélite en la región. "Tiene muy buena infraestructura, como carreteras a Valparaíso y Viña del Mar, y todos los servicios, con muchos colegios, bancos, supermercados, y centros comerciales", destacó Guzmán.

### Fondos pasados

Según precisó el gerente general de NVS, Eduardo Muñoz, el *roadshow* está siendo apuntado a potenciales inversionistas de "banca privada, clientes de alto patrimonio y, en menor medida, a los inversionistas institucionales".

Para estos últimos actores, han enfocado sus esfuerzos comerciales

en el segmento de compañías de seguros.

Esta será la tercera apuesta de Nevasa en Curauma, luego del fondo de inversión privado (FIP) "Gestión Inmobiliaria VI" (2019) y el vehículo público "Gestión Inmobiliaria VII" (2021), de dos proyectos cada uno.

"El promedio de velocidad de venta de los proyectos anteriores

**"Después de Santiago, la Región de Valparaíso tiene el mayor déficit habitacional del país", destacó el gerente del área inmobiliaria de NVS, Rodrigo Guzmán.**

fue 21 unidades por mes y hemos hecho 960 unidades", destacó Guzmán.

En cuanto a rendimientos, el primer fondo en Curauma, FIP ya liquidado, "tuvo una tasa interna de retorno de UF+5,95%", reveló.

### Enfoque en regiones

Curauma forma parte de la estrategia inmobiliaria en regiones de NVS, en la que actualmente también se encuentran terminando dos proyectos: un complejo de 144 departamentos en Llole (Región de Valparaíso) y otro condominio de 114 unidades en Pucón (Región de la Araucanía). Además de *stripcenters* en diversas zonas del país.

Para Guzmán, "existe bastante demanda en regiones y que a veces se pasa por alto desde Santiago", mientras que los vientos de favor se encuentran en un valor de suelo menor al de la capital y mayor disponibilidad de terrenos, además buena calidad de desarrolladores locales.

El desafío, en tanto, es la escala. "Uno no puede hacer proyectos muy grandes en la misma ciudad, es decir, si se quiere tomar una escala mayor, hay que abrirse en varios proyectos simultáneos" en distintas zonas, explicó.