



## Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos BN I

### Informe Trimestral

31 de marzo de 2022

BN Fondos  
Marzo 2022

## **Índice**

1.	Actualización de los participantes designados para el desarrollo de las obras .....	2
2.	Actualización sobre estudios efectuados .....	2
3.	Aspectos de mercado .....	2
4.	Aspectos técnicos.....	2
5.	Aspectos legales .....	2
6.	Aspectos financieros .....	2
7.	Estado de la obra física.....	2
8.	Avance del proyecto en relación con el cronograma inicial.....	3
9.	Análisis de costos del avance real en relación con el plan de inversión.....	3
10.	Nuevos riesgos materializados o potenciales .....	4

El presente informe abarca el período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2022. Es el primer informe de avance del año 2022 así como el primer informe emitido por BN Fondos desde que se llevó a cabo la primera colocación de participaciones en el mes de enero anterior.

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

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

Durante este período no se ha incorporado ningún otro participante para el desarrollo de las obras.

Actualmente laboran en el proyecto un total de 51 personas incluyendo el personal de la empresa Estructuras, contratista a cargo de la obra civil y de la empresa Electrotécnica, a cargo de la obra electromecánica.

En labores de planificación de la mudanza trabajan un total de 21 personas entre personal técnico y administrativo de la empresa SPC a cargo de la mudanza.

## **2. Actualización sobre estudios efectuados**

A la fecha no se han llevado a cabo estudios técnicos adicionales.

## **3. Aspectos de mercado**

Según se ha indicado en el Prospecto del Fondo, este edificio será utilizado por el Banco Nacional a través de un contrato de arrendamiento que ya está firmado, por lo cual no se considera necesario ahondar sobre asuntos de mercado.

## **4. Aspectos técnicos**

En aspectos técnicos es importante destacar el inicio de las obras en sitio a partir del día 14 de febrero pasado. Así mismo, se inició con la Fase I del proceso de mudanza que consiste en la elaboración del diagnóstico de la infraestructura física y lógica del centro de datos actual.

## **5. Aspectos legales**

Para este período no existe ningún aspecto legal que deba ser señalado.

## **6. Aspectos financieros**

En aspectos financieros cabe indicar que durante este período se han llevado a cabo las acciones necesarias para concretar la aprobación del crédito bancario por parte del Banco Nacional. Se espera concretar la aprobación y formalización del crédito durante el mes de abril.

## **7. Estado de la obra física**

Al 31 de marzo se ha alcanzado un porcentaje de avance de las obras en sitio de un uno por ciento (1%), lo cual está alineado con el cronograma de obra. Durante este período las actividades ejecutadas están relacionadas con el movimiento de tierras, cerramiento perimetral temporal, instalación del campamento del contratista, armado de estructura metálica en sitio y el relleno y compactación de la terraza donde se ubica el edificio.

La tabla 7.1 muestra las actividades realizadas y el porcentaje de avance de las mismas al finalizar

este período.

**Tabla 7.1**  
**Actividades realizadas y porcentaje de avance alcanzado al cierre del período**

Actividades	% de Avance
Campamento	100%
Bodegas	100%
Cabinas sanitarias	100%
Taller	100%
Cerramiento perimetral temporal	100%
Movimiento de tierras (corte)	83%
Relleno	33%
Total avance general	1%

En el Anexo 1 se incluye un registro fotográfico del avance de las obras en sitio.

## 8. Avance del proyecto en relación con el cronograma inicial

La tabla 8.1 muestra la comparación entre el porcentaje de avance según el cronograma inicial y el avance real al 31 de marzo. Como se puede ver, durante este período ha habido un avance general de las obras de un 1%, acorde con el cronograma inicial del proyecto.

**Tabla 8.1**  
**Comparativo de actividades realizadas y porcentaje de avance en relación con el cronograma**

Actividades	% de Avance Cronograma	% de Avance Al 31-mar-2022
Campamento	100%	100%
Bodegas	100%	100%
Cabinas sanitarias	100%	100%
Taller	100%	100%
Cerramiento perimetral temporal	100%	100%
Movimiento de tierras (corte)	83%	83%
Relleno	33%	33%
Total avance general	1%	1%

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

La tabla 9.1 muestra una comparación entre los montos previstos en el plan de inversión del Fondo y los montos que se han contratado. Es importante indicar que los montos finales pueden variar, dependiendo del momento en que sean facturados, debido a la aplicación del impuesto al valor agregado, el cual se está aplicando de manera escalonada tal que, durante el primer año de vigencia de la Ley, los proyectos estaban exentos del pago del impuesto, a partir de setiembre de 2021 la tasa de impuesto es de un 4%, de un 8% a partir de setiembre de 2022, hasta llegar a un 13% en setiembre de 2023.

**Tabla 9.1**

**Montos presupuestados en plan de inversión versus montos contratados**

Detalle	Presupuestado (US\$)	Contratado (US\$)	Diferencia (US\$)
1. Planos y permisos	1,167,043.00	1,267,563.28	100,520.28
2. Construcción y comisionamiento	22,448,843.00	22,624,823.78	175,980.78
3. Mudanza	2,146,186.40	2,146,186.40	-
4. Honorarios profesionales	735,241.00	805,650.65	70,409.65
5. Pruebas y certificaciones	141,250.00	165,080.57	23,830.57
6. Operación de facilities	1,855,460.00	1,855,460.00	-
<b>Total</b>	<b>28,494,023.00</b>	<b>28,864,764.67</b>	<b>370,741.27</b>

Como se observa, existe una diferencia de US\$370,741.27, que a la fecha representa un aumento en el costo del proyecto de 1.30% sobre el monto presupuestado en el plan de inversión del Prospecto. Cabe recordar que tanto el monto del arrendamiento como el del precio de venta serán calculados con base en el costo final del proyecto, por lo que este aumento no tiene incidencia en el rendimiento esperado de los inversionistas del Fondo. Pese a lo anterior, la Gestión del Fondo está velando para que los costos se mantengan dentro del rango presupuestado, manteniendo la calidad y los tiempos de ejecución.

**10. Nuevos riesgos materializados o potenciales**

Para este período se ha identificado como un posible riesgo el problema de logística que se experimenta a nivel mundial, así como la escasez de algunas materias primas generada, tanto por el problema de logística a nivel de transporte, como por la guerra entre Rusia y Ucrania. Esto podría generar atrasos en la entrega de algunos equipos y/o materiales que a su vez atrasen la finalización y entrega del proyecto.

Con el fin de mitigar este riesgo, el equipo de trabajo ha identificado los elementos más críticos desde esa perspectiva con el fin de darles prioridad en el proceso de gestión y monitoreo.

## ANEXO 1 - Avance del Proyecto

