

ECONOMÍA & Negocios

FALTA EL SENADO [B2]

Cámara Baja de Estados Unidos extiende por diez meses el ATPDEA

INVERSIÓN DE CASA ANDINA [B3]

Con nuevo nombre reabre sus puertas el antiguo Cesar's Hotel de Miraflores



DÓLAR: Paralelo ◊ Compra 2,880 Venta 2,900 • Interbancario ◊ Compra 2,892 Venta 2,893 • Bancario ◊ Compra 2,840 Venta 2,935 • EURO: Interbancario ◊ Compra 4,324 Venta 4,359

CONCESIÓN ES UNA POSIBILIDAD

Especialistas sugieren más estudios para transferir inmuebles del Estado

■ Aconsejan tomar en cuenta que precios de inmuebles están al alza

■ Estado aún no ha realizado ninguna valorización de sus edificaciones

LUIS DAVELOUIS LENGUA

¿Vender o no vender? He ahí el dilema. Que existe la imperiosa necesidad de hacer rentables los activos del Estado está fuera de discusión, más bien la forma de llevarlo a cabo parece no estar del todo clara.

Juan Tokeshi, de la ONG Desco, opina: "Desgraciadamente el Estado nunca ha sido muy buen vendedor de sus bienes", por lo piensa que, dada la actual coyuntura de alza de precios de los inmuebles en el país (el precio del metro cuadrado en el Perú, en promedio, es 40% más barato que en Santiago de Chile), sería mejor entregar los inmuebles en concesión por un determinado período. Así, el Estado no se desharía de sus activos —que se apreciarían en el tiempo— y los haría rentables. Con ello concuerda el urbanista Augusto Ortiz de Zevallos, pues tal vez sea mejor esperar, dijo. Sin embargo, ahora, como bien señaló el ministro de Vivienda, Enrique Cornejo, "el terreno rinde cero".

La propuesta del titular del Ministerio de Vivienda —vender o poner en valor los inmuebles y locales de algunos ministerios construidos sobre terrenos ubicados en Miraflores, San Isidro y Jesús María y su consiguiente reubicación en el actual terreno del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC)— ha generado algunas



¿ESPERAR? En el caso del terreno de la Presidencia del Consejo de Ministros, ubicado en la cuadra 8 de la avenida 28 de Julio, en Miraflores, un gran proyecto de viviendas (como el que hay al frente) podría sobrecargar el tránsito y afectar la zona si los estudios respectivos no se realizan.

EN PUNTOS

Razones del Ejecutivo y valorización

■ Según el ministro Cornejo, la idea inicial era agrupar a todos los ministerios y sus oficinas públicas descentralizadas (OPD) en un solo local, pero no se hizo por falta de un terreno apropiado.

■ En el terreno del MTC se instalarán al menos otros tres ministerios de los cuales son candidatos fijos hasta el momento

Vivienda y Energía y Minas.

■ Para valorizar (tasar) un inmueble de manera adecuada, se requiere un certificado de parámetros, que indica el número máximo de pisos y estacionamientos y las áreas libres, entre otros. Por ello, para Malatesta, la valorización del Consejo Nacional de Tasaciones (Conata) es "como chuparse el dedo y ponerlo al viento".

respuestas y sugerencias por parte de especialistas consultados por El Comercio.

¿SE PASA EL TREN?

Tanto Ortiz de Zevallos como Tokeshi coinciden en que el Estado parece estar apresurando la decisión de deshacerse de dichos inmuebles más allá de la necesidad real y la coyuntura en el mercado.

De hecho, Tokeshi piensa que en las condiciones actuales es muy difícil valorizar un terreno o inmueble del Estado, pues los precios a los que se cotizan, en estos momentos, "generalmente están por debajo del precio real".

"Creo que es muy riesgoso que

el aparato estatal se deshaga de su infraestructura cuando no tiene claro el precio de la misma en el mercado", afirmó.

Ortiz de Zevallos coincide con la observación de Tokeshi y piensa que se podría crear una especie de inmobiliaria del Estado que administre estos temas y evite el uso conflictivo de la infraestructura. Agrega que parece apresurado, "hay que planificar bien y la maqueta del edificio en Breña me parece un Pentagón".

"Creo que este tipo de iniciativas se deben realizar con más transparencia, informando a la opinión pública, dándole a conocer cómo será afectada cuando se

construya un edificio que —según anunció el ministro— contendrá a cinco ministerios, en su distrito. Que lo expliquen mejor, una operación así debe ser informada a la comunidad, pero parece que la agenda ya está lista", expresó Ortiz de Zevallos.

¿DÓNDE? ¿QUÉ? Y ¿CÓMO?

Para Giancarlo Malatesta, de la consultora inmobiliaria Binswanger, en efecto, los precios de los inmuebles seguirán subiendo. Sin embargo, él piensa que la posibilidad de que el Estado encuentre una contraparte en el sector privado para llevar a cabo un esquema de este tipo es baja, pues "nadie quiere un matrimonio de largo plazo con el Estado; prefieren comprar y olvidarse de él".

"Lo que el Estado debería hacer es llamar a concurso de proyectos para cada uno de los inmuebles que, además, tienen perfiles distintos, pues pueden ser para vivienda o para uso comercial. Luego, aprobar la propuesta económica más interesante. Ello debería hacerse ahora porque todo el proceso tomará unos dos años, y entonces los proyectos saldrán al mercado: faltando un año para el cambio de gobierno. Todos los inversionistas quieren estar líquidos antes de un cambio de gobierno", explicó.

Por otro lado, afirma que los US\$140 millones que el Estado espera obtener por sus inmuebles —como anunció el ministro Cornejo— suenan a demasiado y dudó que se haya obtenido un certificado de parámetros, documento indispensable para valorizar un inmueble de manera cabal.

Finalmente, mostró su extrañeza ante la ausencia del terreno del colegio Alfonso Ugarte en el paquete de inmuebles que el Estado está vendiendo. "Te están dando todo menos la cereza del pastel", finalizó Malatesta. ■

ASOCIACIÓN DE EXPORTADORES SIGUE PIDIENDO MEDIDAS

Un 30% de agremiados a ÁDEX cree que ya no es negocio seguir exportando

■ Institución dice que solo el MEF se opone al pago de impuestos en dólares

LUIS CORVERA GÁLVEZ

Según una reciente encuesta de la Asociación de Exportadores (ÁDEX) entre sus agremiados (poco más de 380 encuestados), un 81% se ha visto afectado por la caída del tipo de cambio. En ese sentido, casi la mitad ya enfrenta menores márgenes e incluso un 10% ha tenido que eliminar líneas de producción y un 9% ha tenido que reducir su planilla para evitar pérdidas económicas.

No solo eso. Consultados sobre qué medidas tomarían de seguir cayendo el precio del dólar, la tercera parte aseguró que no le quedaría otra opción que reducir su personal. Y si bien no es lo más común por ahora, ya no solo se cerrarían líneas de producción, sino que algunos evalúan la posibilidad de cerrar o mudarse a otro país, pues 30% afirma que ya no es negocio exportar. Y es que además de menores márgenes, enfrentan mayores costos de insumos (10%) y una planilla más cara (10%), lo que no pueden compensar con un incremento de precios



VACÍAS. Según la Asociación de Exportadores, así se verían las fábricas de las empresas exportadoras si se sigue permitiendo que el dólar pierda valor y no se dan medidas que lo compensen.

LAS CIFRAS

■ 2,894

soles por dólar fue el tipo de cambio interbancario al cierre de ayer. Durante el día llegó a negociarse hasta en S/.2,891.

■ US\$136,5

millones adquirió ayer el BCR para evitar que siguiera cayendo la cotización del dólar. El mercado movió US\$278,5 millones.

(solo 10% ha podido elevarlos).

Para José Luis Silva, presidente de ÁDEX, la encuesta realizada, cuyos resultados no ha enviado a los medios aún, es representativa del sector exportador no tradicional.

Ante esta situación, Silva insistió con su ya repetido pedido: permitir el pago de impuestos en

dólares, algo implementado en Chile, y establecer algún tipo de impuesto a los capitales especulativos (aquellos que presionan el tipo de cambio para ganar el diferencial).

De acuerdo con el representante gremial, el ministro de Economía, Luis Carranza, es el único que se opone al pago de impuestos en dólares, pues asegura haberse reunido con seis ministros que le han asegurado estar a favor de la propuesta de ÁDEX. "Lamentablemente, no todos se animan a decirlo en público, con excepción de Rafael Rey", explicó.

"Lo peor de todo es que Carranza no tiene argumentos para negarse a esta propuesta, es solo una actitud que ha tomado y que no quiere cambiar", añade Silva. Y para demostrar que le faltan argumentos, presentó un cuadro con las necesidades de dólares del Gobierno Central. Según sus cálculos, en el 2007 se usaron US\$8.422 millones, que tuvieron que ser adquiridos, cuando pudieron usarse los dólares que las exportadoras pudieron entregarle directamente al Estado a través de impuestos (al menos la mitad pudo ser cubierta por los exportadores). De otro lado, Silva aseguró que el martes presentará un índice de competitividad cambiaria. ■

A PARTIR DE MARZO

Banmat facilita pago de deudas

■ Plan beneficiará a 100.000 personas y se reducirá hasta 20% de morosidad de cartera

La semana pasada el directorio del Banco de Materiales (Banmat) aprobó un programa de facilidades de pago que beneficiará a unos 100.000 prestatarios morosos. Con esta iniciativa, que entrará en vigencia el próximo 3 de marzo, se pretende reducir la morosidad de la cartera hasta en 20%.

Pueden acceder las personas que recibieron un crédito antes del 2000, sin garantía hipotecaria, y que anteriormente no se acogieron a ningún otro sistema de reestructuración.

Los clientes que se adhieran se beneficiarán con la eliminación de intereses, moras y gastos administrativos. Es decir, ellos firmarían un nuevo contrato, solo con la refinanciación de las cuotas pendientes; además se les brindará una tasa de interés de 5% anual y hasta 20 años para pagar, informó Jorge Aparicio, gerente general del Banmat.

Agregó que de pagar puntualmente nueve cuotas consecutivas, se reestructura nuevamente la deuda y el nuevo acuerdo tendrá 10% de descuento de la tasa de interés pactada. ■