

"A pesar de las dificultades seguimos invirtiendo porque tenemos fe en el Perú"

Gerente de MINCOPER informa que su empresa ha concluido un proyecto y está empezando otro nuevo



Ing. Luis Alberto Encinas.

"Da la impresión de que al gobierno no le interesa impulsar nuevamente el negocio inmobiliario, a pesar de su importancia, por ser ésta una actividad que crea mano de obra intensiva", afirma el ingeniero Luis Alberto Encinas Fernández, gerente general de Mineros Contratistas del Perú SAC (MINCOPER). Con todas las dificultades, esta empresa sigue invirtiendo, por su confianza en el Perú, acaba de concluir un proyecto y se prepara a iniciar otro.

Por ese amor que el ingeniero Encinas tiene por el sector minero, hace propuestas concretas para la pequeña minería. En esta entrevista también hacen importantes aportes el Eco. José Antonio Encinas, gerente financiero y el Ing. Rafael Ríos, gerente técnico de Edificaciones.

Ingeniero Encinas, ¿cómo le ha ido a MINCOPER en lo que va del año?

- Es evidente la crisis inmobiliaria actual en el país, nosotros estamos tratando de afrontarla manejándonos con eficiencia, acabamos de terminar el proyecto Andrea de 18 departamentos, en San Miguel, y vamos a empezar el nuevo proyecto "Las Pecanas" de 15 departamentos en La Molina. Nuestros competidores tienen una venta del 30%, nosotros estamos un poco mejor, pues nuestras ventas superan el 40%. A pesar de las dificultades seguimos invirtiendo porque tenemos fe en el Perú, es posible que a inicios del 2016 la situación empiece a revertirse.

Da la impresión de que al gobierno no le interesa impulsar nuevamente el negocio inmobiliario a pesar de su importancia, no sólo para cubrir la necesidad de vivienda de la población, sino porque esta actividad crea mano de obra, cumple con los impuestos que corresponden, además dinamiza a la economía porque genera otras empresas

proveedoras de bienes y servicios.

La inversión inmobiliaria en Lima ha bajado 30% y en provincias alrededor de 10%, en consecuencia, al parecer, el futuro de nuestras empresas se encuentra en el interior del país. Nosotros tenemos un proyecto en Tarapoto, que debemos iniciarlo dentro de poco. Vamos a apostar a esta zona, además de Yurimaguas que va a ser el principal puerto en el río Huallaga para unir Loreto con la costa norte.

Ingeniero Ríos, el gobierno ha dado una norma de leasing inmobiliario y venta alquiler de viviendas, ¿cuál es su opinión?

- En realidad, en este tema las cosas no están muy claras. En el contrato de Arrendamiento - Financiero (Leasing) de Inmueble destinado a vivienda, una entidad financiera, supervisada por la SBS, financia el acceso del arrendatario al uso de un inmueble para vivienda, recibiendo a cambio un pago de cuotas periódicas y con opción de compra a un valor previamente pactado. El inmueble sigue siendo de pro-

iedad de la entidad financiera, hasta que el interesado termine de pagar.

En el llamado alquiler-venta, el arrendador (que podría ser una inmobiliaria) cede temporalmente un inmueble de su propiedad al arrendatario por una serie de pagos convenidos y un plazo determinado, al final del cual el inquilino tiene derecho de ejercer la opción de compra del inmueble.

En el caso del alquiler-venta, la norma no hace ninguna referencia a un pago adicional al alquiler para reunir la cuota inicial, como había adelantado el ministro. También hubo contradicciones en este caso, porque inicialmente, se dijo que no se cobraría cuota inicial en estos contratos, pero después salieron diciendo que sí lo cobrarían. Esperamos que en el reglamento se precise todo esto.

Señor José Antonio Encinas, ¿los bancos siguen apoyando al sector inmobiliario?

- Los bancos siguen apoyando al sector inmobiliario, pero con requisitos muy rigurosos para otorgar los créditos hipotecarios. Por ejemplo, en el leasing inmobiliario o alquiler-venta, mantienen una cuota inicial muy alta que es muy difícil que las clases populares (segmentos C y D) puedan acceder; en cambio la clase media sí está en condiciones de cumplir con esa cuota inicial y aprovechar estas facilidades para acceder a una casa propia.

Podríamos decir que los bancos están haciendo su trabajo, reaccionan a los mecanismos que establece el gobierno, y nosotros, como desarrolladores inmobiliarios, también nos adaptamos al sistema, viendo las posibilidades de captar clientes. Hoy el público interesado de los proyectos, es diferente al que estábamos acostumbrados, básicamente es del sector C.

¿Podríamos decir que ustedes están apostando a este público?

- Aquí en La Molina todavía hay gente (segmento B) que se interesa por una vivienda, pero como una oportunidad de inversión, para alquiler o de repente venderla después de algún tiempo. Es cierto, nosotros apostamos al sector C, pero también a un público que va a mudarse a esta zona, en el futuro, porque se vienen creando centros empresariales, en consecuencia tendrán que buscar alternativas en La Molina.

Ingeniero Encinas, la burocracia estatal no camina al mismo ritmo que las inmobiliarias y otros emprendimientos, ¿qué hacer?

- Lo que sucede es que, así como en el gobierno central, la burocracia también es igualmente, lenta en los gobiernos regionales y municipios. En todos los niveles de gobierno priman los acomodos políticos,

por ejemplo, cada alcalde que llega va con su gente y saca a todos los que estuvieron trabajando, por lo tanto, no hay una carrera en la administración pública.

Cuando a inicios de año los alcaldes nuevos asumieron sus cargos, hubo una para de medio año, porque cambiaron a todos los funcionarios, llámese gerente de Planeamiento, entre ellos, y los nuevos se demoran una eternidad para aprender. Así nunca vamos a avanzar en el país.

Ingeniero Ríos, ¿qué características tienen los nuevos proyectos de MINCOPER?

- El proyecto Andrea es un edificio de 18 departamentos, Flats y Dúplex de 2 a 3 dormitorios desde 59 m². Andrea será un Edificio de 5 pisos que contará con estacionamientos en semisótano, así como hall de recepción, conexiones para gas natural y ascensor, entre otras ventajas.

La estructura del edificio tiene una construcción aporticada, con albañilería confinada y dentro de la innovación de procesos constructivos, estamos utilizando un ladrillo especial que nos ha permitido ser más rápidos y eficientes.

Gracias a su gran ubicación, en uno de los barrios residenciales de San Miguel, de calles tranquilas y apacibles, Andrea es ese lugar ideal como hogar.

El Proyecto Las Pecanas está en pleno desarrollo, creo que la construcción va a ser aporticada, serán departamentos más amplios y en el diseño se está teniendo en cuenta el suelo de La Molina que no es tan bueno.

Señor José Antonio Encinas, ¿ustedes dan algunas facilidades para financiar una vivienda al margen del sistema financiero?

- Efectivamente, esta facilidad está orientada a los empresarios que tienen capacidad de pago, pero no están sometidos al sistema bancario, es decir, no están sometidos a un análisis crediticio y demuestran estar en condiciones de aportar, en un tiempo determinado, montos considerables que les permiten comprar al margen del sistema financiero tradicional, pues van amortizando el precio total del departamento. Esa facilidad concedemos nosotros.

Por supuesto hacemos un análisis de la situación de la persona, especialmente sus ingresos, pedimos una cuota inicial, que es el 30% del precio del departamento y armamos letras de pago que podrá amortizar cada seis meses, aproximadamente, 80 mil soles. En un máximo de tres años la persona paga su departamento. Después de un año le creamos una tasa de interés que es mucho más bajo que la del sistema bancario.

Naturalmente, este tema lo manejamos con mucho cuidado, evaluando de manera minuciosa a los interesados, si nos piden dos o tres departamentos con este sistema de financiamiento no podemos concederles tan fácilmente. Además como empresa estamos fiscalizados por SUNAT, INDECOPI, CAPECO, entre otras entidades.

Ingeniero Encinas, en Lima Metropolitana ya no hay terrenos para construir, ¿hacia dónde debe crecer la ciudad?

- Lima está creciendo hacia el sur. Sólo falta un poco para que todo esté unido hasta Chilca y Asia. Pero este crecimiento se realiza de manera anárquica, sin ninguna planificación, no sé cómo van a resolver el suministro de servicios básicos como agua y luz si el crecimiento continúa como hasta ahora. Nadie aporta conceptos básicos de un desarrollo urbano sostenible.

Las redes de agua y desagüe de SEDAPAL ya están totalmente obsoletas, en cualquier momento pueden colapsar, de hecho muchos proyectos inmobiliarios tiene problemas porque la entidad estatal se demora mucho en suministrarles el recurso vital. Frente a los problemas lo que hace SEDAPAL es parchar los tubos, esa no es una solución, es necesario un cambio integral del sistema.

Usted está muy identificado con el sector minero, ¿qué hacer con la minería informal?

- Ahí hay un problema serio, el gobierno dijo que iba a formalizar a todos ellos y no ha pasado absolutamente nada. Más bien quieren erradicar la minería informal y artesanal dinamitando sus máquinas y equipos, en una actitud para mí incomprensible. Si descubren una minería ilegal con dragas y



tractores, simplemente, deben incautarlas y entregarlas a los municipios u otras organizaciones pobres para que puedan utilizarlas.

Además, cuando se quiere superar el problema de la minería informal destruyéndola, se está generando otro problema mayor. Esa gente, cuando no les dejan trabajar en minería, van a las ciudades y al no encontrar trabajo, se dedica a robar. Por eso nos estamos llenando de delincuentes y en gran parte los culpables son las autoridades del gobierno.

Los mineros informales no deben ser tratados como delincuentes, es gente que se ha esforzado por salir adelante durante años, esa actividad es el sustento de su familia, de cada minero informal dependen alrededor de 30 personas, entonces suman millones los involucrados en la minería informal. La manera de formalizarlos no es a la fuerza, sino con inteligencia e imaginación, con el trato humano que se merecen como personas. Esto no lo pueden hacer los abogados o militares, sino gente que conoce de operación minera.

Ingeniero Ríos, su invitación a los potenciales clientes a comprar un departamento en los proyectos Andrea y Las Pecanas.

- Por supuesto, nuestra invitación cordial a los que desean invertir en una vivienda, a acercarse a nosotros, que gustosos les daremos toda la información. Mineros Contratistas ya tiene una cartera de clientes fidelizada, a los nuevos les recibiremos con los brazos abiertos, tratando de darles a todos lo mejor. Nuestros departamentos están bien diseñados, con financiamiento asequible y para mayor

información estarán dentro de poco en la página web de la empresa.

¿Y cuál es el mensaje del gerente financiero?

- Les decimos a nuestro potenciales clientes, que la mejor manera de obtener mejores precios es en la etapa de preventa (en planos) cuyo precio es 10% menos que en el edificio terminado, es decir, si el departamento terminado cuesta 100 mil dólares el 10% es 10 mil dólares y con este dinero se pueden comprar muchas cosas para la nueva vivienda.

Para iniciar la obra del proyecto Las Pecanas solo estamos esperando el permiso de la municipalidad. Este edificio estará en medio de todo, una gran conectividad con Lima, San Isidro, San Borja, toda La Molina y Ate. Además muy cerca a centros comerciales, universidades y colegios.

Ingeniero Encinas, los pequeños mineros esperan un mensaje de esperanza de un hombre muy identificado como usted.

- Les hemos hecho propuestas a través del Instituto de Ingenieros de Minas (IIMP). No soy parte de la directiva, pero mi propuesta es de crear un centro para aglutinar a todos los pequeños mineros del Perú, con el apoyo y asesoramiento del IIMP. Este centro sería de enseñanza y de promoción para la pequeña minería. En vez de perseguirles es necesario formarles en las mejores prácticas de una operación minera, la preservación del medio ambiente y las ventajas de formalizarse. Hay muchas cosas que se podrían hacer en este sector, pero debemos comenzar por algo. A nosotros nos pueden ubicar en el Instituto de Ingenieros de Minas.