

¿Qué dicen los bancos sobre estos nuevos productos? Aun hay que trabajar y desarrollar el software. Luego, ¿cómo incentivar a empresas que quieran comprar los inmuebles para luego generar los alquileres venta?

La experiencia colombiana fue exitosa con la implementación del alquiler-compra. El país vecino generó un fondo con recursos del estado que compran los inmuebles y luego generan el alquiler-venta. Nos dicen que esto ha sido una experiencia exitosa.

Lo que queda claro es que el gobierno no puede forzar a nadie a comprar los inmuebles y menos a los promotores. No es negocio de los desarrolladores inmobiliarios quedarse con inmuebles para luego alquilarlos a los compradores.

Los inversionistas de los promotores requieren rendimientos tan altos que no permiten estos alquileres.

Adicionalmente, ¿cómo harán los propietarios de los inmuebles alquilados para solicitar el retiro de las familias en caso de incumplimiento de las cuotas?

Por otro lado el leasing inmobiliario no está regulado. ¿Cómo funcionará con el IGV? Habrá crédito fiscal? ¿Podrán las personas naturales descontar los intereses de su declaración de renta, así como lo hacen las personas jurídicas?

¿Se podrían beneficiar de la depreciación acelerada? ¿Podrán utilizar el escudo tributario para reducir el pago de impuesto a la renta?

Muchas preguntas sin respuestas. El gobierno tiene mucho trabajo que hacer antes de lanzar ideas que confunden a los compradores y afectan seriamente las ventas.

En el caso de las empresas industriales que generan proyectos de construcción para su crecimiento, ampliación de planta, nuevas líneas o aumento de la capacidad de producción, la crisis hace que los empresarios detengan totalmente sus inversiones. Las decisiones de un empresario industrial o minero están soportadas en las proyecciones a futuro y en la mayor demanda de sus productos o servicios, pero cuando el panorama a corto plazo se vuelve oscuro, no le es posible afirmar sus proyecciones de

mercado. Hoy en día la baja de los minerales ha obligado a las mineras a detener sus inversiones de ampliaciones o desarrollar nuevos proyectos. Recordemos que los gerentes de las empresas se deben a sus accionistas y por lo tanto, cualquier información que no permita asegurar esa renta a favor de los accionistas, lo obligará a detener la inversión y esperar que el mercado se tranquilice.

*“Al momento de paralizar un proyecto, hay que dejar la obra estable y asegurada”*

Lo importante es que los empresarios deben comprender que las obras civiles iniciadas deben terminarse o al menos dejarse estabilizadas, no es posible detener un proyecto por cuestiones terceras, como una crisis, con una obra que está en etapa crítica, como puede ser la excavación o cerramientos. La seguridad es lo primero y hay que pensar siempre en las consecuencias de nuestras acciones. Un gerente puede decidir paralizar el proyecto como decisión política, sin embargo, el constructor debe ser capaz de asegurar el proyecto para una paralización temporal.

En caso de que se tengan ventas comprometidas, una paralización temporal no es una variable. El banco debe ejercer su función al asumir el financiamiento del proyecto para terminar la obra, al menos hasta el nivel que permita cumplir con los compradores que confiaron en el proyecto y en el banco.

*“Si se tienen ventas comprometidas, una paralización temporal no es una variable”*

Los mineros tienen el mismo panorama, aunque ellos tienen además el aspecto de precios de los minerales en el exterior, con lo cual una caída del precio de los minerales en las principales bolsas hará que las empresas detengan sus inversiones nuevas de ampliación de planta y de nuevos yacimientos. En este caso también las acciones de terceros, como crisis electorales pueden afectar las decisiones de re canalizar los flujos de inversión

de la empresa matriz en un país para llevarlo a otro.

Aprovechamos el comentario para hacer una mención a la importancia de generar valor agregado en la industria. El Perú es un país minero y exportador primario de concentrado de minerales polimetálicos y desaprovechando una oportunidad de generar el valor agregado. Lo que debemos buscar los peruanos es en generar ese ingreso adicional por transformar la materia prima, para poder vender a más precio, eliminar los castigos por calidad, contaminación y pureza del concentrado.

*“Hay que transformar las exportaciones primarias para generar valor agregado”*

Hay un caso exitoso como la Refinería de Zinc de Cajamarquilla que recibe el zinc y lo transforma y vende en lingotes, eso es generar valor agregado. Otro ejemplo exitoso es la refinería de cobre de Ilo en la que Southern Perú exporta cátodos de bronce refinados, así como oro y plata refinada.

Debemos hacer lo mismo con los otros minerales de tal forma que dejemos de ser un país de exportaciones primarias para poder generar ese trabajo adicional que permiten generar más empleo e ingresos para las empresas y para el país.

En el sector construcción el valor agregado es claro y hay que fomentarlo al generar obras estamos generando empleo, consumiendo materias, previamente transformadas, y en general moviendo la economía. En el Perú, el sector construcción es altamente consumidor de mano de obra intensiva. El sector construcción no debe parar, en caso que esto suceda el freno en la economía es mayor sin este motor. Es importante generar la confianza en los empresarios para que inviertan y al mismo tiempo generen las utilidades propias del negocio.

Las condiciones de empleo deben ser claras para formalizar un sector que es altamente informal. La labor de los empresarios es poder formalizar de la mejor manera a los obreros y empleados.