

“Es un castigo prohibir la construcción de edificios”

Para el desarrollador inmobiliario Daniel Mintzer la decisión de la Legislatura porteña de impedir la construcción de edificios en algunos barrios de la Capital tendrá consecuencias negativas para el sector. Se mostró, por el contrario, optimista por el crecimiento que puede proporcionar el turismo y sostuvo que es necesario una mayor participación de las AFJP en el mercado de la construcción.

Periodista: ¿En qué proporción puede afectar al mercado inmobiliario la generalización de medidas en contra de la construcción de edificios en algunos barrios?

Daniel Mintzer: Está claro que el mercado inmobiliario está siendo castigado por estas cosas, que son fatales. Hablamos un poco del modelo

de ciudad. Tenemos dos modelos posibles, uno que tenga un sector donde se pueda hacer altura, con alta densidad, rodeada de un anillo verde; u otro consistente en una ciudad que se extiende a lo bobo de modo infinito. ¿Cuál de las dos es más ecológica? En el primer caso, todo queda concentrado, los medios de transporte, la carga ambiental en un solo lugar y la gente necesita 15 minutos de transporte público o de auto para ir de su casa al trabajo y viceversa. Si la ciudad se extiende, la gente se ve obligada a viajar una hora y media de ida y una hora y media de vuelta. Es decir que más allá del deterioro de la calidad de vida de esa persona, se da una hora y media de contaminación de ida y otro tanto de vuelta. Y el anillo de bosques se pierde porque se ocupa con casas. Eso lo sabe todo el planeta. Y obviamente los cambios de con-

diciones jurídicas afectan al mercado inmobiliario y a cualquier inversión.

P: ¿Hoy dónde se puede construir?

D.M.: En Palermo, Barrio Norte, Belgrano, y en el centro de la Ciudad. En Núñez, en algunos lugares, sobre la línea de Libertador y casi en ningún otro sitio. En todos los barrios hay 3 o 4 calles donde se puede hacer altura.

• Esperanzado

P: ¿La gestión de Mauricio Macri va a solucionar estos problemas?

D.M.: Es esperanzador con relación a lo que fue la gestión de Telerman, que fue desastrosa para los desarrolladores.

P: ¿Le van a presentar algún proyecto?

D.M.: Por ahora estoy un poco enojado con la Ciudad de Buenos Aires porque son un caos las leyes. Uno quiere



construir en los lugares donde es bienvenido, no donde no lo es. Yo no quiero comprarme un conflicto, ni con los vecinos ni con nadie. Iré a algún lugar donde haya ganas de que la gente construya.

P: Junto con la cadena Hilton y el Grupo Farallón,

teles en este momento están dando muy buena renta porque el mercado turístico en el mundo en general, y en la Argentina en particular, está funcionando muy bien.

P: ¿El mercado inmobiliario es una opción segura para los ahorros de los jubilados?

D.M.: El mercado inmobiliario es el mercado natural de ahorro para las AFJP. Primero, porque funciona en pesos y la gente tiene que cobrar su jubilación en pesos. Segundo, porque es un bien real, y tercero porque son fondos a largo plazo. El mercado de real state a largo plazo siempre da positivo. La plata de las AFJP tendría que destinarse en una proporción mucho mayor que la actual al mercado inmobiliario, como pasa en la mayoría de los países. Es mucho mejor que darle un bono a un jubilado y además, tiene un efecto multiplicador. Prestándole al Estado, el jubilado no obtiene ningún beneficio, pero si se invierte en construcción o en bienes inmobiliarios, el hijo puede trabajar de albañil o comprar la casa con un crédito largo.

Entrevista de Liliana Franco

ustedes serán los encargados de levantar el Conrad Buenos Aires, un hotel 5 estrellas superior cuya apertura está prevista para el 2010. Hilton Hotels pidió un contrato de gerenciamiento por 10 años, ¿qué motiva estas inversiones a largo plazo?

D.M.: Los mercados internacionales, y locales también, piden flujos de fondos. Esto significa que por cada 10 pesos se obtiene 1 peso por año como renta perpetua. En momentos en que hay subas y bajadas en el mercado de real state, el producto más buscado es el que da flujo de fondos. Como los flujos comerciales están subiendo mucho, hay demanda por los locales comerciales, shoppings u oficinas. El hotel va en el mismo sentido, ya que básicamente es una inversión que vale lo que da su recaudación proyectada en el tiempo. Los ho-

TERRAZAS DE LOMAS
VENTA
Av. Cordoba 2600
 Salida a 3 calles
 Para construir
 4.000 m2 propios

DORADO
 www.jorgedorado.com

AV. CORDOBA
TASE CON NOSOTROS
(011) 4374-2008

TERRAZAS DE LOMAS
EN PLENO CENTRO DE LOMAS DE ZAMORA
 EN EXLENTE COMPLEJO HABITACIONAL CON PROYECTO DEL ESTUDIO ASLAN Y ECURRA, TODOS LOS SERVICIOS, PILETA DE NATACION, SALON DE FIESTAS, SOLARIUM, VIGILANCIA, PARQUIZACION. (SOM APE 5788).
OFRECEMOS PARA CONSTRUIR 5.273 M2. INCIDENCIA U\$S 136 X M2 EN DOS MODULOS DE 32 DEPARTAMENTOS CADA UNO.
 VALOR TOTAL U\$S 720.000.
 CONTACTARSE CON ING. RAUL TALENTO

armando pepe
 SOCIEDAD ANONIMA

Avda. Corrientes 1302 3º
 apepe@armandopepe.com.ar

4382-0109

DUEÑO VENDE IMPORTANTE PROPIEDAD

Barrio privado en Benavidez de gran jerarquía Panamericana Km. 38,500 a 15 minutos de Av. Gral. Paz entrada a 800 mts. sobre Avda. asfaltada a 10' del Tigre

320 mt sobre lote de 800 mt

3 dorm. en suite, hab. huéspedes, jacuzzi, family, play room, parrilla, pileta iluminada, hermoso parque rodeado de añosa arboleda en un lote central de máxima seguridad

Contactar: 15-53278227 / 4896-4953