



cronista.com | 24-06-2013

Apoyamos al Cedin y vamos a trabajar para que funcione

Alejandro Ginevra es el presidente de Gnvgroup, la desarrolladora inmobiliaria que está construyendo el proyecto Madero Harbour en Puerto Madero, con varios edificios de departamentos y oficinas, algunos terminados y otros por comenzar, y el primer shopping center del barrio. Ahora, apuesta a que el lanzamiento de los Cedin les permita reactivar su negocio

XIMENA CASAS Buenos Aires

Departamentos, oficinas, hotel, piscinas, helipuerto, cocheras y un shopping center con supermercado, fitness center y cines. El proyecto Madero Harbour, que ya tiene varios edificios terminados y otros en etapa de construcción en el Dique 1 de Puerto Madero, es hoy el corazón de la desarrolladora Gnvgroup. En épocas turbulentas para el mercado inmobiliario, El Cronista dialogó con su presidente, Alejandro Ginevra.

¿Cuál es la situación hoy del mercado inmobiliario?

Una cosa es Puerto Madero y otra el resto de la ciudad, donde está muy complicado y se vende muy poco, lo que se está haciendo en pozo. Después, los propietarios que tienen un activo siguen reclamando sus dólares. Por eso se hacen muy poquitas operaciones. Se empezó a reactivar un poco el tema de los alquileres. Acá, en Puerto Madero, hay muy pocos edificios en obra que están en el pozo. El Alvear y el nuestro, Madero Harbour. Nosotros estamos vendiendo viviendas y oficinas y, quizás a partir del cepo cambiario, se nos incrementaron las ventas.

¿Fue una oportunidad para los inversores que tenían pesos?

Fuimos de los primeros en aceptar los pesos. En realidad veníamos aceptando los pesos desde que empezamos con nuestra obra hace seis años. Nuestros contratos están en dólares a cambio oficial y no hemos hecho ningún cambio. Seguimos vendiendo y se han incrementado esas ventas. En diciembre del año pasado terminamos la torre de viviendas y está todo vendido. Estamos terminando en agosto la tercera torre de oficinas, que se ha vendido casi la totalidad de 12.000 metros cuadrados. Y lanzamos la obra de cuatro edificios, dos de oficinas y dos de viviendas, que están vendidos en un 50 por ciento.

¿Cómo estima que va a reaccionar el mercado con el lanzamiento de los Cedin?

Pusimos un aviso diciendo que aceptamos los Cedin hace dos semanas. Un poco arriesgado, pero veníamos siguiendo el tema y habíamos empezado a tener consultas. Estamos vendiendo a u\$s 7.500 el m² al tipo de cambio oficial y vamos a vender a u\$s 7.500 aceptando Cedin. Se necesitaba algo para descomprimir la situación. Apuesto y apoyamos esta medida y vamos a trabajar para que funcione. Nadie gana si esto no funciona.

Se habla mucho de un mercado secundario de Cedin.

Hablé con financieras y bancos, pero nadie sabe cómo va a funcionar. Pero, en principio los vamos a aceptar y nos sirve porque a esos dólares los voy a cambiar a pesos y voy a seguir construyendo. En Chile no hay ni dólares ni pesos, hay una Unidad de Fomento que tiene una indexación de acuerdo a algunas canastas de valores. Acá también se podría haber hecho algo similar, que los Cedin tengan una canasta de valores con algo del Indec, del dólar en Estados Unidos y del índice de la construcción.

¿El Cedin funcionará mejor en el caso de departamentos a estrenar?

No veo a un señor que traiga u\$s 100.000 en Cedin para comprar un departamento en Villa Crespo. Veo que es más profesional, para gente que quiera hacer inversiones de u\$s 1 o 2 millones. Nuestros departamentos no bajan de los u\$s 500.000, Por eso creo que vamos a tener una gran participación en el mercado de los Cedin.

¿Y cómo lo ve para el resto de la ciudad, fuera de Puerto Madero?

También tiene que funcionar, porque hay una retracción muy grande del mercado.

Se podrán usar también para la compra de materiales de construcción, ¿a qué apunta eso?

No lo entiendo todavía. Pero lo importante es que el mercado estaba muy frenado y esto es una medida. Hoy uno va a Miami a comprar y nadie le pregunta de dónde sacó la plata. Es un blanqueo permanente. Es una competencia desleal.

En precios, ¿es más barato comprar en Miami?

Si tengo que comprar un departamento de Puerto Madero, es más caro Miami; pero hay que comparar premium con premium.

¿Qué ventaja tiene hoy traer esos dólares para invertir en Buenos Aires?

Yo invierto en la Argentina, mi país, donde tengo a mi familia. No entiendo a los argentinos que tienen sus hijos acá y la plata allá. O te llevás a tus hijos donde está la plata o te traés la plata donde están tus hijos. Pero tampoco tengo la verdad.

Fuera de Puerto Madero, ¿en qué barrio invertiría?

Parque Patricios. Veo donde puedo comprar por 10 y vender por 100. Buscar una plusvalía. Hoy en Palermo y Belgrano la plusvalía te la llevas en el metro cuadrado del departamento. En cambio, en Parque Patricios te la llevás ya desde cuando comprás el terreno. Es un lugar para hacer desarrollo inmobiliario. Ahora estoy concentrado acá, pero el próximo paso sería un desarrollo en Parque Patricios.