

Real Estate y Mercado de Capitales

OPINIÓN



FELIPE BOISSET MALDONADO

Socio en Rebaza, Alcázar & De Las Casas

La utilización de activos inmobiliarios productivos como fuente de financiamiento vía el mercado de valores no es una novedad en nuestro país, sin

embargo, sí es una práctica cuya utilización viene en incremento con muy buena recepción por parte de inversionistas institucionales.

Existen muchas empresas que buscan financiamiento para proyectos inmobiliarios o para generar eventos de liquidez derivados de los flujos de arrendamientos o usufructos.

En cualquiera de los casos, existe la opción para los que reciben o recibirán los flujos de dichos inmuebles a buscar alternativas de financiamiento en el mercado de capitales, precisamente mediante la emisión de bonos: vía oferta pública u oferta privada.



La estructura general de la transacción consiste en aislar los flujos futuros que serán generados por los activos inmobiliarios mediante su transferencia a un fideicomiso, realizar la emisión de los bonos y colocarlos vía el mercado de capitales. El repago de los bonos se efectuaría

exclusivamente con los mencionados flujos; con las protecciones que esto genera.

Existen distintas modalidades para implementar la estructura, pero quizás la más atractiva hoy por hoy sea la del fideicomiso de titulización. Mediante esta modalidad los flujos futuros que serán generados por los activos inmobiliarios son transferidos a un fideicomiso de titulización a cargo de una entidad bancaria o entidades independientes con autorización para actuar como tales. Los bonos son emitidos mediante oferta pública u oferta privada dirigida a inversionistas institucionales; y dicha emisión es realizada por el mismo fideicomiso. Con esto el acreedor del bono tiene

recurso contra el mismo flujo inmobiliario (además pueden constituirse garantías específicas).

Dentro de los grandes beneficios tributarios que tiene esta modalidad está el hecho que no se aplican las normas de subcapitalización para la deducibilidad de intereses, con ello se puede “independizar” la capacidad de endeudamiento de la empresa con la del proyecto o el evento de liquidez. Asimismo, el crédito fiscal acumulado en el fideicomiso puede ser materia de restitución a la empresa originadora y utilizarlo en otras operaciones.

Finalmente, cabe mencionar que las compañías de seguros vienen mostrando mucho interés por adquirir este tipo de instrumentos.

CONFLICTO DE LAS BAMBAS

Comuneros dan plazo hasta el 1 de agosto para resolver reclamos

Rechazaron resolución ministerial que busca que se cumplan los acuerdos suscritos porque alegan se les limita suscribir nuevos acuerdos. Empresa estaría apuntando a una nueva estrategia.

Luego que el 21 de julio se conociera que la empresa minera Las Bambas y las seis comunidades campesinas no llegaron a un acuerdo en medio de las protestas en la zona, la compañía pidió continuar con el diálogo con los comuneros.

Sin embargo, en un pronunciamiento enviado hace unos días, los comuneros de la provincia de Cotabamba subrayaron que darán un plazo de solo hasta el 1 de agosto para que los representantes del Estado absuelvan los reclamos realizados por las comunidades.

En el texto mencionan -entre otros- que rechazan la Resolución Ministerial 182-2022-PCM, que creó un grupo de trabajo para “for-



Las Bambas. Comuneros de Cotabamba dan ultimátum.

talear el proceso de diálogo entre el Poder Ejecutivo y las comunidades campesinas de Fuerabamba, Chila, Choaquere, Chuicuni, Pumamarca y Huanquire de la provincia de Cotabamba, en base a los acuerdos suscritos el 9 de junio del 2022”.

Lo que alegan es que esta RM busca que se cumplan los compromisos vigentes, pero no les permite “suscribir nuevos compromisos”.

Nueva estrategia

La minera china MMG Ltd está explorando dar pagos anuales a las comunidades, en lugar de desembolsos únicos, como parte de una estrategia renovada luego de protestas de larga data en su enorme mina Las Bambas en Perú, dijeron ejecutivos; según información de Reuters.

Cabe recordar que en el marco de las protestas, la mina sufrió un cierre de producción por 50 días a principios de este año.

“Intentaremos buscar esquemas anuales y regalías en los que los pagos continúen durante varios años”, dijo Ross Carroll, director financiero de MMG Ltd en una conferencia telefónica con analistas, detalló la agencia.

Producción

La minera señaló que suspendió la entrega de sus objetivos de producción de cobre para el año tras una larga protesta que interrumpió las operaciones en su mina Las Bambas.

MMG dijo que la producción de Las Bambas había caído un 60% a 32,042 toneladas de cobre en concentrados en el segundo trimestre del año, en comparación con el año anterior, debido a las protestas.

PARA RECORDAR

Datos. Las Bambas, una de las minas de cobre más grandes del mundo, ha estado en medio de crecientes protestas de comunidades indígenas desde que comenzó a operar en el 2016, y sufrió un cierre de producción por 50 días a principios de este año. Perú es el segundo productor mundial de cobre.

REACCIÓN A DECRETO SUPREMO 014-2022

Empresas se retiran de Consejo Nacional del Trabajo

GABRIEL O'HARA SALINI

gabriel.ohara@diariogestion.com.pe

La Asociación de Bancos del Perú, ADEX, Cámara de Comercio de Lima, Capeco, Confiep, ComexPerú, Sociedad Nacional de Industrias, Sociedad Nacional de Minería, Petróleo y Energía y la Sociedad Nacional de Pesquería ya no participarán en las sesiones del Consejo Nacional del Trabajo (CNT), según una carta enviada por el colectivo de gremios al ministro de Trabajo, Juan Lira.

La posición de los gremios es una respuesta directa a la publicación del Decreto Supremo 014-2022-TR, el cual modificó los sindicatos y el derecho a la huelga (Gestión 24.07.2022).

Según indican los gremios en la carta, el Ministerio se comprometió a no modificar de manera unilateral la normativa laboral si dicha modificación se encontraba incluida en el Código Nacional del Trabajo, cuyo anteproyecto se encuentra actualmente en el

EN CORTO

Decreto. El Decreto Supremo 014-2022-TR establece que se pueden fundar sindicatos por rama y que pueden incluir a personal que no se encuentra en planilla. Además, permite a sindicatos ir a huelga sin necesidad de una negociación previa y de manera automática luego de 3 días.

CNTy, por ende, debía ser debatido en su seno.

Agregaron que solo volverán a asistir a sesiones del CNT si el Gobierno deroga el Decreto Supremo 001-2022-TR, el cual restringió el uso de la tercerización laboral y que también fue emitido sin ser llevado al CNT, así como el DS 014-2022-TR.

Cabe indicar que el CNT tenía programado reunirse en agosto para empezar a deliberar sobre el ya mencionado Código de Trabajo y, además, fijar pautas para el aumento de la remuneración mínima a futuro.