

#### Contenido:

**OPINIÓN:** Dinámica del mercado inmobiliario en el Perú - Centros Comerciales y Supermercados Pág. 1

**SECTOR AGROPECUARIO:** Producción crece 8.1% en noviembre Pág. 4

**INFLACION:** Inflación casi nula en diciembre; fue de solo 0.03% Pág. 6

**DÓLAR:** Inicia el año 2,007 con continua tendencia a la baja Pág. 7

**BOLSA DE VALORES:** Disminución en precios de metales afecta rentabilidad bursátil Pág. 8

**TIPS TURÍSTICOS** Pág. 8

**GLOSARIO ECONÓMICO** Pág. 9

#### BCPO

**Bandín, Callo, Pizarro, Oruna**

**Sociedad Civil de Responsabilidad Limitada**

**TELEFAX:**

**241-6412**

**WEB SITE:**

**[Http://www.bcpo.com.pe](http://www.bcpo.com.pe)**

**E-MAIL:**

**[Soluciones@bcpo.com.pe](mailto:Soluciones@bcpo.com.pe)**

#### Opinión

***Dinámica del mercado inmobiliario en el Perú - Centros Comerciales y Supermercados.***

Otro de los segmentos en donde se evidencia el auge inmobiliario en nuestro país es el de la construcción de nuevos centros y tiendas comerciales, observación hecha especialmente en la ciudad de Lima.

Luego de la consolidación de los grandes centros comerciales como son el de Mega Plaza Norte en el distrito de Independencia y Minka en el Callao, construidos en la presente década y que siguieron al del Jockey Plaza en Surco, y aunque en menor dimensión, el de Larco Mar en Miraflores, ambos construidos a fines de la década de los 90, todo indica que estamos ingresando a una nueva etapa de auge en el sector. Esta nueva etapa se inició con la inauguración en los meses pasados del centro comercial Plaza Sur Lima en Chorrillos y continuó tanto con la ampliación de nuevas edificaciones y módulos de tiendas y servicios en esos mismos centros comerciales, así como con el desarrollo de proyectos de nuevas construcciones.

Evidentemente, que dicho auge está sustentado por el sostenido crecimiento que viene registrando el poder adquisitivo de la población durante los años recientes y que permiten que en todos estos centros comerciales, las ventas anuales superen los pronósticos formulados por sus propietarios. Obviamente, la expansión del crédito a través de las tarjetas de crédito viene cumpliendo un rol fundamental en esta creciente tendencia del consumo privado. Otro elemento importante que contribuye al desarrollo de los

centros comerciales en el país lo constituye el hecho que dichos centros se han convertido en verdaderos refugios para realizar compras no solo con mayor comodidad sino también con mayor seguridad, fenómeno que se da en todo Latinoamérica. Es por ello, por ejemplo, la gran preferencia del público por realizar las operaciones bancarias en las agencias ubicadas en algún centro comercial. De esta manera, los centros comerciales se han convertido en los nuevo "boulevard" de nuestras ciudades en donde la delincuencia se mantiene fuera de las fronteras de dichas edificaciones.

Sin embargo, el nivel de crecimiento de estos grandes nuevos centros se enfrenta a algunas limitaciones existentes en nuestra capital para este sector, por cuanto cada vez hay mayores dificultades para disponer de terrenos suficientemente amplios en la ciudad para los mismos, en donde se observa la carencia de reservas adecuadas en zonas comercialmente atractivas para tal fin; o que los pocos que existan se encuentren suficientemente saneados en términos legales; o la imposibilidad de lograr la unificación de lotes mas pequeños que elevan tanto los costos que impiden la factibilidad de desarrollo de los proyectos. También la relativa falta de una mayor agresividad empresarial y las limitaciones de suficientes fuentes o recursos para financiar proyectos inmobiliarios de esta gran envergadura, contribuyen a que los mismos no se hayan desarrollado con mayor amplitud.

Ante esta situación, la actual tendencia del mercado inmobiliario en este sector se ha orientado a la construcción de nuevos centros comerciales en extensiones más pequeñas. Un ejemplo de ello lo constituyen la edificación conjunta desarrollada por Sodimac y Tottus del grupo Falabella de tiendas relativamente amplias en San Miguel y en Atocongo o el de centros comerciales mas reducidos como el del Molina Plaza desarrollado por el grupo Brescia en La Molina, que están orientados mas al mercado vecinal de la zona de influencia directa en donde se encuentran ubicados los mismos. Otro proyecto que se viene desarrollando en esta línea es el de la tienda Sodimac que se viene construyendo entre la Avenida Paseo de La República y Javier Prado en La Victoria.

Una solución a la carencia de terrenos adecuados para el desarrollo de nuevos grandes centros comerciales, puede estar constituida por las posibilidades de uso de terrenos de propiedad del estado ubicados en zonas con atractivo potencial comercial. Tal puede ser el caso de colegios públicos, cuarteles, ministerios e inclusive de parques zonales mal utilizados y con inadecuado mantenimiento por carencia de recursos financieros para ese fin, donde sería factible mediante el sistema de concesiones, desarrollar la construcción de nuevas tiendas y compensar adecuadamente en mejoras o construcción de nueva infraestructura a las dependencias públicas cedentes. En ese sentido, ya existe la experiencia por parte de la corporación Wong, primero con Hipermercado Metro, hoy transformado en el centro comercial Lima Plaza Sur en Chorrillos o de las tiendas Metro, uno sobre la Avenida La Marina en San Miguel, otro situado en la calle Las Tiendas en Surquillo y el Metro UNI en Independencia, todos ellos desarrollados en inmuebles o predios de propiedad del Estado.

Las posibilidades de desarrollo de nuevos grandes centros comerciales en la periferia de la ciudad en donde si existen disponibilidad de predios adecuados y de bajo costo, tal como ocurre en otras capitales de países desarrollados y otros menos

desarrollados como el nuestro pero en proceso de crecimiento, es más limitada en nuestra ciudad, por las graves carencias de facilidades de accesibilidad y adecuados servicios de transporte público en donde conocemos tenemos mucho camino aún por recorrer y en el mejor de los casos, puede ser una solución de mediano y largo plazo inclusive.

No obstante todas las limitaciones mencionadas, el desarrollo de nuevos proyectos de centros comerciales se encuentran concentrados en la construcción de nuevas tiendas a cargo de los dos principales operadores en el mercado local. Así, tanto la Corporación Wong como Supermercados Peruanos continúan invirtiendo en la construcción para ampliar su red comercial en sus distintos formatos.

Un nuevo gran centro comercial en proceso inicial de desarrollo es el que viene efectuando la corporación Wong en Independencia en la Av. Tomás Valle y La Panamericana Norte (ex planta ensamblaje de la Chrysler) en donde tiene prevista la construcción de Plaza Lima Norte con una tienda Metro y un gran terminal de transporte urbano e interurbano en un área total de 200,000 m<sup>2</sup> y otro, de menores dimensiones, en Comas en donde recientemente inauguró una tienda Metro de 5,000 m<sup>2</sup> que reemplaza un almacén Eco, a lo cual se añadirá probablemente una tienda Max de la cadena Ripley y un Maestro de Ace Home Center

Igualmente, se espera que en el presente año se cristalice el proyecto del gran centro comercial Plaza Puruchuco en el distrito de Santa Anita en un terreno de aproximadamente 143,000 m<sup>2</sup> en donde operarían como tiendas ancla un supermercado Tottus, un almacén Sodimac, salas de cines de la cadena Cineplanet y una tienda Max de Riplex además de varias tiendas y locales comerciales mas pequeños.

Otros importantes proyectos inmobiliarios comerciales, tal como se comentó, están concentrados en la ampliación de nuevos servicios en los centros ya consolidados. Por ejemplo, el reciente inicio de las obras de construcción del Jockey Plaza Salud con un edificio de 7 pisos, la pronta culminación de las obras de la tienda Maestro de Ace Home Center en Plaza Lima Sur o la construcción de una de las cadenas de cines en el Metro Breña .

Otros importantes proyectos inmobiliarios de centros comerciales en desarrollo se ubicarían en la intersección de las avenidas Javier Prado y La Molina en donde se construiría una tienda Plaza Veá, una Maestro y un grupo de cines de la cadena Planet. También inversionistas extranjeros como Parque Arauco de Chile tienen previsto ingresar al mercado limeño con centros comerciales similares al de Mega Plaza Norte que posiblemente desarrollen en los distritos de San Juan de Lurigancho y en San Juan de Miraflores

Al cierre del año 2006 la corporación Wong contaba en Lima Metropolitana con 40 tiendas en sus distintos formatos, en tanto que Supermercados Peruanos contaba con un parecido número de locales.

En provincias, también el mercado inmobiliario se encuentra muy activo. En la ciudad de Chiclayo se encuentra el centro comercial mas grande, el Centro Real Plaza con 28,000 m<sup>2</sup> en donde opera Saga Falabella, nueve salas de Cineplanet y varios locales

comerciales y bancos y que también ya cuenta con inminentes proyectos de ampliación; en la Ciudad de Cajamarca opera el quinto centro comercial que opera en provincias después de los de Arequipa y Piura; El Quinde Shopping Plaza con un área de 36,000 m<sup>2</sup> en donde opera el supermercado El Centro, salas Cinerama, Farmacias FASA, entre otros locales comerciales. Finalmente Ripley opera ya en el centro comercial Real Plaza de Trujillo.

Las expectativas de crecimiento en provincias son también bastante alentadoras. Inclusive los dos grandes operadores corporación Wong y Supermercados Peruanos han iniciado ya planes para construir sus primeras tiendas en esas zonas a partir del año 2008. Por ahora, están en la búsqueda de los terrenos mejor ubicados.

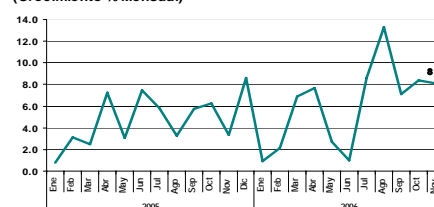
En el país actualmente operan doce centros comerciales en Lima y cinco en provincias y los actuales operadores se encuentran muy activos en el desarrollo de nuevos centros y tiendas comerciales en distintos puntos de la capital y en provincias. Para tal fin, por ejemplo, tanto Supermercados Peruanos y más recientemente la corporación Wong, han logrado colocar importantes emisiones de títulos y bonos con bastante éxito para financiar sus actuales proyectos de inversión es esta importante actividad inmobiliaria relacionada al retail que muestra evidentes signos de estar ingresando a un proceso de bonanza en el país y que, como vemos, impulsan con la construcción de sus respectivos supermercados como tiendas anclas, el desarrollo de los centros comerciales en el país.

## Sector Agropecuario

### Producción crece 8.1% en noviembre

La producción agropecuaria en el mes de noviembre logró crecer en 8.1% comparada con la producción del mismo mes del año anterior. Esta constituye todavía una importante tasa de crecimiento comparada con la registrada en meses anteriores a los de julio pasado. En el mes, el aumento de la producción agropecuaria estuvo sustentada por el importante crecimiento registrado en la producción agrícola que aumentó en 13.7% mientras que la producción pecuaria logró crecer solo en 3.1%.

EVOLUCION DEL SECTOR AGROPECUARIO  
(Crecimiento % Mensual)



Fuente: BCRP  
Elaboración: BCPO

### PRODUCCION AGROPECUARIA 2006

(Millones de Nuevos Soles a Precios 1994)

	Mes Nov.	Var. %	Acum. Ene-Nov	Var. %
<b>Agrícola</b>	644.0	13.7%	9,430.6	6.1%
<b>Pecuario</b>	656.9	3.1%	7,074.1	5.5%
Carne Ave	332.4	4.5%	3,503.7	6.4%
Carne Vacuno	111.3	0.2%	1,271.9	4.9%
Leche	56.1	4.3%	656.4	6.1%
Porcino	40.7	2.2%	444.5	3.6%
Huevos	35.8	6.8%	380.1	9.1%
Otros	51.9	2.5%	433.7	2.4%
<b>Total</b>	<b>1,300.9</b>	<b>8.1%</b>	<b>16,504.7</b>	<b>5.8%</b>

Fuente: Ministerio de Agricultura

Elaboración: BCPO

Con este resultado mensual la actividad agropecuaria logra acumular un crecimiento en el periodo enero-noviembre de 5.8% al que han contribuido casi uniformemente las mayores producciones agrícola (aumentó 6.1% en el mismo periodo) y pecuaria que lo hizo en 5.5%.

Dentro de la producción pecuaria destacaron la mayor producción huevos que creció 9.1% y la de carne de aves que lo hizo en 6.4% así como la de leche que se incrementó en 6.1%. En todos estos casos el crecimiento en el consumo interno conjuntamente con la estabilidad en los precios de los productos a lo

largo del año está coadyuvando a la mayor producción de estos alimentos básicos.

Por su lado, en la actividad agrícola y dentro de los principales 10 cultivos de mayor importancia por su volumen de producción en el periodo, destacan la mayor producción lograda de caña de azúcar que logró crecer en 14.5% como resultado principalmente del aumento registrado en las áreas de cultivo del producto y a las mejores condiciones de abastecimiento de agua en la presente campaña; en la que los esfuerzos por la tecnificación del riego en los cultivos también están logrando reflejarse en los buenos resultados de producción.

#### VOLUMENES COSECHADOS 2006 - 2005

##### Principales Cultivos (Toneladas)

	Enero-Noviembre		Var. %
	2006	2005	
1 Caña de azúcar	6,484,119	5,661,181	14.5%
2 Papa	3,019,017	3,079,087	-2.0%
3 Arroz cáscara	2,225,282	2,288,347	-2.8%
4 Plátano	1,592,846	1,557,751	2.3%
5 Yuca	978,247	922,612	6.0%
6 Maíz amarillo duro	928,629	928,986	0.0%
7 Cebolla	530,849	455,977	16.4%
8 Maíz amiláceo	246,969	241,041	2.5%
9 Café	232,693	174,930	33.0%
10 Espárrago	219,124	186,139	17.7%
11 Otros	1,577,792	1,554,541	1.5%
<b>Total Nacional</b>	<b>18,035,566</b>	<b>17,050,592</b>	<b>5.8%</b>

Fuente: Ministerio de Agricultura

Elaboración: BCPO

Destaca asimismo el notable crecimiento registrado en la producción de café. En el periodo bajo comentario las cosechas de este producto crecieron en 33.0% resultado positivo a los cuales está contribuyendo el aumento en los precios internacionales del producto y al consecuente incremento de las exportaciones del mismo, especialmente de granos "orgánicos" producidos en las zonas central y sur de la selva alta del país (las exportaciones totales de café en los 11 primeros meses del año alcanzaron los \$ 453.6 millones aumentando en 66.4% respecto a las efectuadas en el mismo periodo del 2,005).

También registran importantes aumentos en los volúmenes cosechados de espárragos que crecieron en 17.7 % y de cebolla que lo hizo en 16.4%. En cambio la producción de papa y arroz cáscara registran disminuciones de 2.0% y 2.8%, respectivamente.

En términos generales, las condiciones climáticas relativamente estables han venido contribuyendo a los resultados positivos en la producción agrícola. Recién a fines del año se han venido presentando un aumento relativamente importante en los niveles de lluvias en la zona de la región de la selva alta central. Los pronósticos sobre la presencia de un Fenómeno El Niño son hasta el momento que se tratará de uno de nivel débil, por lo que se espera que sus efectos adversos sobre la agricultura en los meses próximos no sean de gravedad.

La National Oceanic and Atmospheric Administration (NOAA)<sup>1</sup>, en su reporte de mediados de diciembre pasado indicó que las condiciones océano atmosféricas relacionadas con la presencia de "El Niño" continuarán hasta mayo del 2007 y que se presentará una onda Kelvin que resultará en un recalentamiento sustancial de las agua sub-superficiales y superficiales en la costa de Ecuador y norte del Perú.

Por su parte, el Comité Multisectorial encargado del Estudio Nacional del Fenómeno el Niño (ENFEN), explica el calentamiento del mar en octubre pasado con el arribo de una onda Kelvin y que en la primera quincena de enero, arribará una segunda onda que influirá en el calentamiento del mar y del aire, principalmente, en la costa norte. Así mismo, prevé la presencia de un evento El Niño de intensidad débil, con lluvias mayores a los valores normales en el norte del Perú recién para el primer trimestre del 2007.

<sup>1</sup> Ver Glosario Económico

# INFLACION

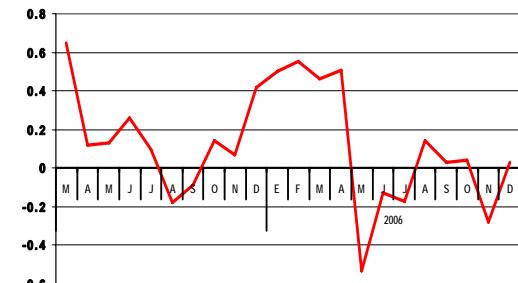
*Inflación casi nula en diciembre; fue de solo 0.03%*

En el pasado mes de diciembre, el índice de precios al consumidor (IPC) registró una variación de sólo 0.03% la misma que se explicó, principalmente, por la disminución de los precios del grupo de consumo Alimentos y Bebidas.

Con el resultado de diciembre, la inflación de todo el año se ubicó en 1.14%; primera vez desde que se estableció la política de fijar metas rango de inflación por parte del BCR, por debajo de la establecida para ese año (entre 1.5% y 3.5%) y también inferior a la inflación anual registrada el año 2,005 (1.49%).

**Índice de Precios al Consumidor**

(Variación % Mensual)



Fuente: INEI  
Elaboración: BCPO

Según el INEI, el resultado del mes se explicó por los incrementos de precios registrados en los grupo de consumo de Transporte y Comunicaciones que aumentó en 0.36% originada por la mayor demanda de pasajes interprovinciales con motivo de las fiestas de fin de año y de Vestido y Calzado que creció 0.30% por el alza en los precios promedio de telas y confecciones por inicio de la temporada de verano y por la mayor demanda derivada de las mismas fiestas.

**Índice de Precios al Consumidor**  
(Variaciones Pocentuales)

Grupos de Consumo	Diciembre 2,006	
	Mensual	Anual <sup>1/</sup>
Alimentos y Bebidas	-0.06	1.74
Vestido y Calzado	0.30	1.88
Alquiler Vivie., Comb. y Electr	-0.33	-0.23
Muebles y Enseres	0.02	1.23
Cuid. y Conserv. de Salud	0.04	0.69
Transportes y Comunicac.	0.36	-0.48
Enseñanza y Cultura	0.09	1.1
Otros Bienes y Servicios	0.14	1.59
<b>Índice General</b>	<b>0.03</b>	<b>1.14</b>

<sup>1/</sup> Variación Acumulada Ene - Dic  
Fuente: INEI  
Elaboración: BCPO

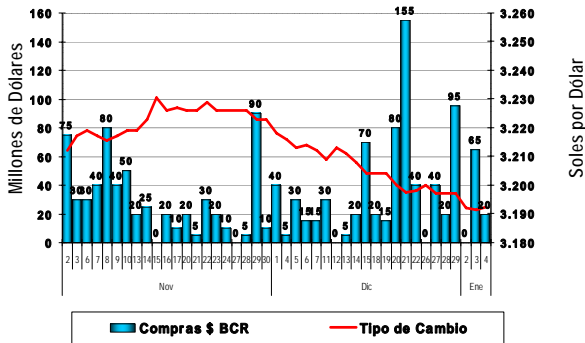
El aumento en los precios antes señalados fue prácticamente neutralizado por la reducción de diversos productos de la canasta de grupo de consumo de Alimentos y Bebidas que decreció en el mes en 0.06% ante la reducción de los precios de Pescados y Mariscos, Hortalizas y Legumbres frescas y Azúcar, principalmente. Asimismo, el los precios de Alquiler de Vivienda, Combustible y Electricidad registró una disminución promedio en el mes de 0.33%, debido al efecto de los reajustes tarifarios en los precios de la energía eléctrica y combustibles para el hogar).

Con la actual tendencia mensual que viene registrando los precios al consumidor es factible pronosticar que la inflación anual se mantenga entre un rango de 1.5% hasta el primer semestre del año y ascienda ligeramente por encima del 2.0% a fines del año.

# Dólar

Inicia el año 2,007 con continua tendencia a la baja

**Tipo de Cambio Interbancario Venta  
Compras de Dólares del BCRP**



Fuente: BCRP, SBS  
Elaboración: BCPO

El mercado cambiario inicio el año 2,007 con las mismas tendencias registradas desde el segundo semestre del año anterior en donde la afluencia de dólares continuó presionando hacia la baja a la cotización de la divisa y consecuentemente a la apreciación de nuestra moneda local.

Al cierre de las operaciones el día jueves 4 el tipo de cambio interbancario venta siguió descendiendo llegando a cotizarse a S/. 3.912 por dólar exigiendo nuevamente a la intervención del BCR que ese día adquirió \$20 millones para proteger la cotización de un piso inferior. En los tres primeros día útiles del enero el BCR acumula ya compras por \$85 millones.

En las primeras jornadas cambiarias del año, la oferta de dólares se mantuvo fuerte por parte de las empresas, especialmente las dedicadas a la exportación, pues los precios internacionales de los principales productos se mantienen altos con el efecto positivo en la evolución de los términos de intercambio.

Igualmente, el mercado cambiario registró ofertas importantes de clientes del exterior, animado por la evolución favorable del nivel riesgo país en continua a la baja, por los altos rendimientos del mercado bursátil limeño así como por el positivo desempeño que sigue mostrando la actividad económica.

En la semana las presiones hacia la baja en la cotización también provinieron del mercado de forwards, en el que no se renovaron contratos de venta, contribuyendo aun más a la apreciación de la moneda nacional.

Es previsible que la misma tendencia continué en el transcurso del presente mes donde la oferta de dólares se mantendrá y el BCR continué interviniendo de manera importante en el mercado para evitar que la cotización disminuya por debajo de los S/. 3.190; no obstante haber manifestado su Directorio que su política cambiaria está priorizando la acumulación de reservas internacionales. Al 27 de diciembre pasado dichas reservas alcanzaron una nueva cifra record de \$17,334 millones; es decir que durante el año 2,006 se acumularon en \$3,367 millones

**Cotización del Dólar Venta**  
(Soles por Dólar)

	Cierre 28-Dic	Cierre 04-Ene
Interbancario	3.195	3.192
Ventanilla Bancos	3.228	3.233
Informal	3.205	3.195

Fuente: SBS, BCR  
Elaboración: BCPO

# Bolsa de Valores

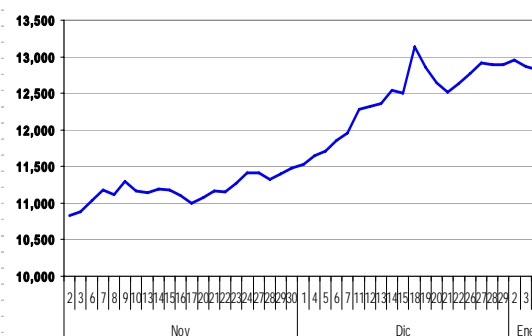
## *Disminución en precios de metales afecta rentabilidad bursátil*

Durante las primeras 3 jornadas bursátiles del año las operaciones en la bolsa limeña cerraron con resultados negativos. Al día jueves la rentabilidad semanal de la bolsa terminó con una pérdida acumulada de 0.5% el que estuvo afectado principalmente por la caída en las cotizaciones internacionales de los principales metales, en especial el del cobre.

En ese sentido las cotizaciones de las acciones mineras retrocedieron en 2.2% en el mismo periodo, resaltando la disminución de las acciones de Southern en -7.3%, Perú Cooper en -5.0%, Cerro Verde en -4.2% y Atacocha 1 que disminuyeron en 6.0%

### Indice General de la Bolsa

Evolución Nov 2006 - Ene 2007



Fuente: Bolsa de Valores de Lima

Elaboración: BCPO

El comportamiento negativo de las acciones mineras fue compensada parcialmente por los resultados positivos obtenidos en las operaciones del sector industrial como Aceros Arequipa I que aumentaron en 9.2% y Alicorp que lo hizo en 6.6%, como resultado de las favorables expectativas sobre sus resultados económicos obtenidos en el cuarto trimestre 2006 y las favorables perspectivas para el 2007.

## Tips Turísticos

### *Aumentan ventas de paquetes turísticos al exterior*

En 6% se estima aumentaron las ventas de paquetes turísticos al exterior según APAVIT, el mismo que viene siendo impulsado principalmente por la mayores ofertas de pasajes aéreos, a las mayores facilidades de créditos en este segmento de servicios.

Destacó como principal destino turístico de las ventas hacia Argentina que desplazó a la de los Estados Unidos y al Caribe, el mismo que viene siendo preferido por los peruanos que encuentran precios de los pasajes aéreos ida y vuelta de hasta \$199 promovidos por la fuerte competencia entre las diversas líneas aéreas que vuelan en esa ruta o de paquetes turísticos completos de tres días que bordean los \$500 dólares

### *Disminuirían Comisiones a Agencias de Viaje*

La decisión de las aerolíneas LAN Perú y TACA de reducir a partir del presente año del 8% al 1% el pago por concepto de comisiones por ventas de pasajes aéreos a las agencias de viaje que operan en el país agremiadas en la APAVIT, parece estar agravándose por la falta de coordinación entre las partes involucradas.

Esta situación esta ocasionando la adopción de medidas de fuerza por parte de los agremiados por lo que parece ser una decisión definitiva la adoptada especialmente por parte de LAN Perú situación que afectaría no solo a las agencias de viaje sino al publico usuario de las mismas y al turismo en particular.

## Glosario Económico

### *National Oceanic and Atmospheric Administration - NOAA (Administración Nacional Oceánica y Atmosférica)*

La Administración Nacional Oceanica y Atmosférica es el servicio nacional del tiempo y la fuente primaria de los datos, de los pronósticos y de las advertencias del tiempo para los Estados Unidos. Los noticieros sobre las condiciones del clima de la televisión y las compañías privadas de meteorología elaboran sus pronósticos usando esta información. El NOAA es la voz oficial única de Estados Unidos para publicar y difundir advertencias durante situaciones peligrosas o de riesgo provocadas por las condiciones del clima en Norteamérica.

