

Rescatando la importancia del Centro Histórico de Lima

Español, amante de Lima, está haciendo lo que los peruanos no nos atrevimos

Señor Palazuelo, ¿cómo es que usted decidió recuperar el Centro Histórico de Lima?

- En primer lugar me sorprendió el bajísimo precio de los inmuebles del Centro de Lima, eran 60 veces más baratos que en Madrid y 12 veces más baratos que en San Isidro y, sin embargo, el centro de Lima sigue teniendo una importancia cultural, arquitectónica y urbanística superior a San Isidro, San Borja o Surco.

Por otro lado, considero que Lima es la ciudad más importante del Continente Americano desde el punto de vista urbanístico. Los últimos cinco siglos han dejado cada uno de ellos unas profundas marcas en el desarrollo de la metrópoli, reflejadas finalmente en los edificios que construyeron las compañías de seguros, los bancos, las compañías mineras, entre otras, que tenían sus sedes sociales en el centro de Lima. Hay una magnífica colección de edificios que admirar y rescatar a pesar de que algunos están profundamente deteriorados.

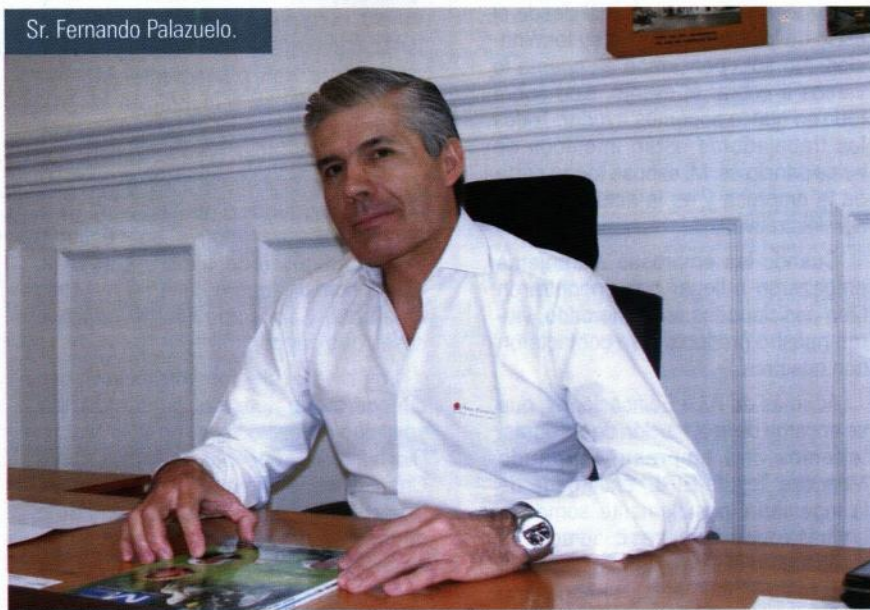
Todo esto me fascinó y por eso decidí hacer lo que al parecer a pocos les interesaba: poner en marcha el proyecto de recuperación de varios edificios y dotar a algunos de un contenido cultural.

¿Podemos decir que está usted vinculado con Lima desde el punto de vista sentimental y profesional?

- Yo vivo en el centro de Lima, trabajo aquí, me nuevo poco de aquí, me siento completamente incorporado al centro, más bien me he aislado del resto del mundo para sacar este proyecto adelante.

Sin embargo quiero decir que la recuperación del Centro Histórico de Lima ya es una realidad, gracias primero al esfuerzo de la Municipalidad Metropolitana en las gestiones del doctor Alberto Andrade en su momento, seguidas por las del doctor Luis Castañeda Lossio y finalmente a nuestro aporte y empuje, que seguimos desarrollando hoy con mucho cariño. Debo destacar lo importante que fue el préstamo o cesión que hicimos durante un año, de la primera planta del edificio Wiese, al Museo de Arte de Lima. Allí se organizaron magníficas exposiciones y conciertos, actividad que debe acompañar siempre la recuperación arquitectónica y urbanística de

Sr. Fernando Palazuelo.



Yo llegué con una estructura financiera limitada, precisamente, los edificios deteriorados del Centro Histórico de Lima están permitiendo crear una empresa de cierta dimensión, afirma Fernando Palazuelo, gerente general de Arte Express. Lo que hizo, según recuerda, fue analizar los números y llegar a la conclusión de que en ninguna parte del mundo, el centro de la ciudad era más barato que cualquiera de sus barrios, como sucede en Lima. "Decidí revertir esta situación y rescatar para el centro de Lima su carácter e importancia histórica. Palazuelo no es hombre que se ande con rodeos, va directo al grano y responde con espontaneidad y convicción. Aplica la estrategia militar a los proyectos inmobiliarios. Los resultados ya se pueden comprobar.

un centro histórico.

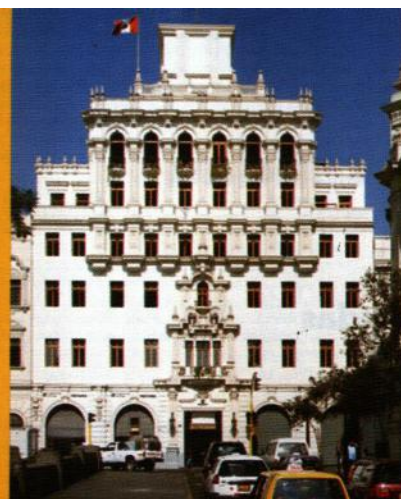
¿Qué le falta recuperar al centro de Lima, señor Palazuelo?

- El centro de Lima ha dado ya el primer paso, me atrevo incluso a creer que ha sido un paso de gigante, sin embargo queda esa segunda fase, todavía con edificios fundamentales como son por ejemplo el Gran Hotel Bolívar, un hotel emblemático de la historia del siglo XX de esta ciudad. Creo que el hotel más importante del conjunto metropolitano debería estar en el Centro Histórico, no en San Isidro o en Miraflores. La Plaza San Martín es la primera plaza peruana del país y recuerda su independencia. Este hotel ha albergado a muchos personajes del mundo de la cultura, la política, el arte y la empresa, por lo tanto, no merece estar en la situación en que se

encuentra hoy.

¿Cuál es el siguiente paso en este proyecto?

- El siguiente paso es Barrios Altos y Rimac, mucha gente considera que no son parte del centro de Lima, pero son parte integrante.



gral de la historia de la ciudad y del país.

Barrios Altos se encuentra lamentablemente hoy a la deriva, la única iniciativa importante es la realizada por la Beneficencia Pública de Lima y "Lima Visión", que ha puesto en valor al Cementerio Presbítero Maestro.

Es absolutamente indispensable también, recuperar el primer hospital que se edificó en todo el Continente Americano, el Real Hospital de San Andrés, que se encuentra en ruinas. También hay que recuperar todas las casonas del siglo XIX, el Molino de Santa Clara y muchos otros edificios históricos para darle a Barrios Altos la personalidad, la fuerza y el carácter que nunca debió perder.

Hubo una iniciativa que mejoró algunos balcones tradicionales a través de "padrinazgos", ¿cuál es su opinión sobre esa labor realizada?

- Toda iniciativa en favor del centro de Lima es buena, pero las cosas hay que resolverlas de forma integral. Pintar el balcón de un edificio histórico, olvidándose del resto, cuando se ha caído, es como si a alguien que no se ha duchado en tres meses, se le pretende presentar limpio

peinándole solo el cabello de la cabeza.

Viendo el tema de manera estructural lo primero que se debe resolver es el problema social, no puede ser que edificios que han sido el orgullo del país se hayan convertido en albergue de indigentes que viven totalmente hacinados y sin servicios básicos. Estas personas me merecen todo respeto, por eso la propuesta es ayudarles, dándoles vivienda social en otro sitio, esa es responsabilidad del Estado, o del promotor de la iniciativa, siempre y cuando el proyecto en su conjunto tuviera como contrapartida una expectativa de rendimiento de largo plazo.

Una vez superado el problema social, hay que pasar a la planificación urbanística, a la infraestructura, consiguiendo que cualquier vecino pueda entrar con su carro, aparcarlo con confianza y caminar por esas calles sin miedo a ser asaltado, e incluso durante su paseo pueda disfrutar de la arquitectura y del sabor de un barrio de antaño.

El siguiente paso será pensar en el futuro económico de cada edificio que debe ser sostenible. Ya no se puede seguir pensando en la subvención, hay que encontrar sistemas que conviertan los edificios históricos así como los barrios donde estos se encuentran en auto suficientes desde el punto de vista económico. Los edificios tanto en Barrios Altos como en el Rimac además de convertirse en viviendas dignas, deberían estudiarse como futuros pequeños hotelitos, restaurantes, lugares de ocio, colegios de nivel e incluso oficinas especiales, como son las modernas back office y de actividades que resuciten costumbres o tradiciones de esas zonas, como han sido y son todavía los toros en el Rimac.

¿Cómo está el centro de Lima en cuanto al tránsito vehicular y estacionamientos?

- Hoy por hoy la falta de aparcamiento en el centro de Lima es un mito, porque las playas existentes no llegan nunca a llenarse. Sin embargo, es preocupante que estamos trayendo miles de personas y empresas otra vez al centro, el turismo está volviendo también a los lugares históricos y sin embargo vuelve a no haber planificación a largo plazo de estacionamientos. Deberían ser subterráneos, bajo las plazas, por ejemplo debajo de la plaza de San Martín. Esta planificación debería venir acompañada de una progresiva peatonalización de determinadas zonas. Esta mecánica elevaría el nivel de los barrios históricos, como ha ocurrido en las grandes ciudades con historia del mundo. Fíjese en Roma, Florencia, Verona o incluso en determinadas áreas de Londres.

Señor Palazuelo, todavía muchos edificios del centro de Lima están vacíos, ¿hacer con ellos?

- Efectivamente, los propietarios, posiblemente, porque los propietarios no han podido superar el impacto negativo de una

desocupación larga, de la ferocidad fiscal que no hace diferencias entre un edificio nuevo en San Isidro frente a una casona derruida en el Rimac, por ejemplo. Para remediar esta falta de información, he decidido crear una asociación de propietarios de "Casas Históricas y Singulares", con el objetivo de, en primer lugar agruparse, conocerse para a continuación asesorar al propietario de un edificio histórico a sobrevivir con un inmueble de este tipo, a enseñarle a obtener rendimiento, a invertir en su recuperación, a estar orgulloso del mismo en lugar de malvenderlo a cualquier precio, cortando el nexo de la historia con la familia que lo ha venido poseyendo durante décadas. Será fundamental llamar la atención de la Sunat, consiguiendo desgravaciones fiscales si los edificios se restauran, y que estén siempre cuando se cuiden exentos del impuesto predial.

Déjeme decirle que nosotros sí estamos interesados en comprar el Hotel Crillón, ya hemos presentado una oferta y es posible que dentro de 10 días estemos dando una gran noticia a Lima sobre un hotel que es símbolo de la ciudad y del país.

Muchas empresas constructoras tienen capitales para invertir, pero casi todas están luchando por el mismo mercado: Miraflores, San Isidro, Surco y La Molina. Que tengan más imaginación, que se proyecten a otras zonas con historia donde los beneficios y satisfacción podrían ser incluso más altos.

¿Cómo imagina al centro de Lima de aquí a 10 años, Señor Palazuelo?

- Pues lo veo mucho mejor. En 10 años el metro cuadrado en el centro de Lima valdrá mucho más que en San Isidro, aunque usted no lo crea. Estoy seguro, que muchas personas que hoy sueñan con una casa en La Molina o Surco, se arrepentirán porque esas zonas tienen muchos problemas de planificación urbana.

¿Su empresa se dedica a la compra y venta de inmuebles?

- Nosotros compramos, alquilamos y sin embargo hoy por hoy no vendemos, esa es la diferencia con otras empresas, tenemos tal confianza en el centro de Lima que sólo compramos.

Para que nuestros lectores conozcan un poco más al hombre que está rescatando la importancia del Centro de Lima, díganos a grandes rasgos ¿cuál es su filosofía de vida, señor Palazuelo?

- Hay muchas formas de concebir la vida. Suele tener que ver con el momento o las circunstancias que a uno le rodean. Hoy para mí lo más importante es aprender, superar el endurecimiento que supone llegar a cumplir 56 años, ser capaz de adaptarme a los nuevos códigos de comportamiento de las nuevas generaciones del siglo XXI y finalmente alcanzar los objetivos, perder el menor tiempo posible, con lo cual aplicamos una filosofía, estrategia y logística militar, para ser capaz de generar plusvalías y tener la claridad intelectual de reparirlas brillantemente.

INMOBILIARIA \ entrevista