

El comercio sigue a la industria en el sur

21 diciembre 2018

Las inmobiliarias comienzan a desarrollar proyectos para atender la demanda de quienes trabajan en las fábricas que se mudan a Lurín y Chilca.

“Todos los parques tienen áreas para comercio”

- Binswanger

SE1651



*Sector 62 y Macrópolis nos han dicho que están separando una franja comercial/residencial

SEMANAeconómica

La mudanza masiva de industrias al sur de Lima ha impulsado a desarrolladores inmobiliarios a planear complejos residenciales y comerciales que atiendan a la futura mano de obra. Diversas empresas inmobiliarias ya estructuran proyectos en Lurín, Chilca y Santa María que incluyen *retail*, salud, educación y otros servicios para tenerlos operativos en tres años.

La historia industrial del sur limeño tiene casi una década. Empezó cuando [las fábricas fueron obligadas a mudarse de zonas industriales tradicionales](#) por el potencial inmobiliario de sus tierras, continuó con la [habilitación de parques industriales en Lurín y Chilca](#) y se consolida hoy con el [traslado de las fábricas](#).

La siguiente etapa es comercio y vivienda. “La masa crítica está asegurada porque la mayoría de m² industriales se ha vendido a usuarios finales”, dice George Limache, jefe de investigación de Binswanger. Existen 11.3 millones de m² industriales ya ocupados en el sur, entre parques y fábricas *stand alone*, según la consultora. A ello deben sumarse los m² de almacenes de Bodegas San Francisco y Megacentro (2.1 millones). “Todos los parques tienen áreas reservadas para comercio y servicios, como hoteles o universidades”, asegura Limache.

Hoy las empresas con fábricas en el sur transportan a sus trabajadores desde Lima, lo que les genera un sobrecosto. En el caso de Arca Continental Lindley, es de 9%. “Cuando nos mudamos, no encontramos mano de obra calificada en la zona. Nos vendrían bien desarrollos de vivienda y servicios educativos. Conversamos con Tecsup el año pasado para que abra una sede”, cuenta Carlos Vivar, director de capital humano de Arca Continental Lindley.

Los mismos desarrolladores industriales, así como las inmobiliarias, estructuran proyectos para responder a esa demanda. “Hemos reservado una franja de 8.64 hectáreas (ha) para desarrollo comercial, que tendrá centros educativos, de salud, restaurantes y tiendas *retail*. Empezaría en el 2020”, dice Gisela Flores, vocera de Sector 62. “Estamos en pleno concurso para elaborar el master plan del proyecto de vivienda y desarrollo de ciudad que tendremos en Macrópolis”, dice Carlos Montero, gerente de desarrollo urbano de Centenario, sobre su proyecto de 980 ha en Lurín.

Otro ejemplo es Campo Mar, el centro de veraneo de Universitario de Deportes. En un terreno de 52 ha, el club planea desarrollar un proyecto comercial con locatarios de *retail*, salud y educación. Otros proyectos son los de DPI, que comercializa la segunda etapa de viviendas de La Estancia de Lurín; del Grupo Wong, que mantiene la propiedad del terreno del Mall Santa María, aunque por años no lo ha desarrollado; de InRetail, que inauguró el power center Plaza Lurín en el 2017; y de Armas Doomo, que invertirá US\$45 millones en Tambo Plaza Lima Sur en ese mismo distrito.