

Inversiones PAR QUES “CIRCU LARES”

LA HISTORIA DE LOS PARQUES INDUSTRIALES EN EL PERÚ ES RECIENTE, Y EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS SE HA INCREMENTADO LA OFERTA EN LA ZONA DEL SUR ENTRE LURÍN Y CHILCA, YA QUE ALLÍ SE OFRECEN LOS TERRENOS MÁS ADECUADOS. EN EL INTERIOR DEL PAÍS, LAS GRANDES CIUDADES TAMBIÉN RESULTAN ATRACTIVAS PARA ESTAS INVERSIONES.



Los precios de los parques industriales se incrementaron en los últimos cinco años.

Hay 19 parques
industriales
públicos
creados por ley.



Hay iniciativas
públicas y privadas
de creación de
parques industriales.



Un parque industrial es un área destinada al uso industrial que garantice la sostenibilidad a través de la integración de aspectos sociales, económicos y de calidad ambiental en su ubicación, planificación, operaciones, gestión y desmantelamiento. La sostenibilidad ambiental es el eje transversal en la producción de las empresas que operan dentro de los parques industriales.

El desarrollo de estos parques en el mundo ha tenido su propio proceso de cambio y transformación, desde los primeros parques, que eran espacios de montaje y almacenes con infraestructura básica, hasta los actuales ecoparques industriales, basados en economía circular y en la mitigación de los efectos negativos ambientales.

Si nos enfocamos en la región, en Chile y Ecuador, los parques industriales se caracterizan por estar cerca de centros urbanos importantes sobre las principales vías de comunicación, lo cual facilita tanto la logística de abastecimiento y distribución de productos como el desplazamiento de la mano

de obra. Estas experiencias serán consideradas para cuando se desarrollen los parques industriales en el Perú, según indican desde el Ministerio de la Producción.

BALANCE

Ya en terreno nacional, existen iniciativas públicas y privadas de creación de parques industriales. Entre las privadas, se menciona el caso de La Chutana e Indupark en el sur de Lima, en Chilca, y el recién creado Parque Industrial Piura Futura, en el norte del país.

En la capital, el área comprometida para estas zonas supera las 2.000 hectáreas, y los precios se han ido incrementando de acuerdo con el nivel de ventas y ocupación. Empezaron hace 5 años en US\$ 80 el metro cuadrado en Lima y hoy el promedio es de US\$ 130 el metro cuadrado.

En el lado público, son 19 los parques industriales creados por ley. De estos, el 100% no opera como tal, el 60% es terreno sin saneamiento, el 100% no cuenta con zonificación industrial, el 100% no

ESTRATEGIA PP.II.

POR RAÚL PÉREZ-REYES,
MINISTRO DE LA PRODUCCIÓN

El desarrollo de parques industriales es un pilar fundamental para la diversificación productiva. En ese sentido, el Ministerio de la Producción viene trabajando en la formulación de la Estrategia Nacional de Desarrollo de Parques Industriales, la cual busca generar las condiciones para la articulación de esfuerzos y la movilización de recursos, con el objetivo de materializar inversiones en parques industriales modernos, inclusivos y sostenibles.

El trabajo está siendo liderado por el Programa Nacional de Diversificación Productiva en estrecha coordinación con la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial, y ha involucrado a especialistas y actores del sector público, privado y la academia.

En este contexto, a principios de diciembre, se presentaron los lineamientos de la estrategia en un taller donde se obtuvieron valiosos aportes de diferentes sectores, gremios y universidades. Se propusieron estrategias de gestión sostenibles y modelos de parques que fueron validados por los participantes.

A partir del trabajo realizado, se presentará en marzo el texto de la Estrategia Nacional de Parques Industriales, que será sometido a consulta para su posterior aprobación.

La estrategia resaltarán la importancia de incluir a las micro y pequeñas empresas a partir de una tipología de parques o zonas industriales especiales para estas, donde podrán desarrollar cadenas de valor y mejorar su productividad y competitividad.

Actualmente, el Ministerio está firmando un convenio con ProInversión para encargarle la promoción del proyecto del Parque Industrial de Ancón, el cual generará aproximadamente 58 mil puestos de trabajo en un espacio habilitado de 1.388 hectáreas.



Los desarrolladores buscan grandes extensiones de tierra saneada.

En el **Perú**, aún falta una mayor cultura de inversión en parques **industriales**. Si bien el sector privado viene apostando por ello, todavía falta por **desarrollar**.



Lima y regiones del interior del país tienen oportunidades para este sector.

tiene factibilidad de servicios, el 30% son terrenos invadidos o con otros usos, el 80% no tiene conectividad apropiada y el 50% está sin demanda potencial en la zona de influencia, según cifras oficiales.

“El formato de parque industrial permite alcanzar estándares internacionales en cuanto a la operatividad industrial en nuestro mercado. Empezando por tener a la industria en áreas preparadas para ese uso, con los servicios básicos necesarios y con el continuo desarrollo”, dice Sandro Vidal, analista de Colliers International.

Sin embargo, agrega que, por las características propias del mercado industrial, se considera que este sector no es tan dinámico como lo podría ser el residencial o el retail.

George Limache, gerente de investigación de Biswanger, afirma que los desarro-

lladores buscan grandes extensiones de tierra saneada, que idealmente tengan acceso a servicios básicos. Y señala que, si bien la perspectiva es positiva, pues las ciudades grandes necesitan de estos espacios ordenados y que perduren en el largo plazo, la tarea del Estado está en sanear los predios y dotarlos de servicios, de acuerdo con el plan de desarrollo urbano de cada ciudad.

MODERNOS E INCLUSIVOS

Mónica Rivera, subgerente general de Indupark, comenta que las empresas buscan inversiones por ampliación, que cuenten con los servicios de autorizaciones necesarias para instalar sus industrias, tales como servicios adecuados, accesos, facilidades, etc.

Agrega que, desde la concepción del proyecto, han pensado en un desarrollo

que permita adecuarse a las necesidades de los inversionistas y de las empresas industriales. Sin embargo, la mayor parte de la innovación está en el modelo de gestión que se implementará en el desarrollo del parque, los controles de seguridad automatizados y el circuito cerrado de televisión, entre otras acciones.

Por su parte, Gisela Flores, de Sector 62, indica que la novedad es que las ciudades industriales sean cerradas y no permitan que los terrenos colindantes a las fábricas terminen vendiéndose y convirtiéndose en viviendas, ya que ello no es factible. “Sin embargo, en este nuevo orden de desarrollo, los parques industriales tienen cerca centros poblados donde se va a incrementar la migración de personas que por estar cerca de su centro laboral se mudan. Asimismo, los pobladores van a contar con requerimientos de mano de obra para las fábricas que migren, lo cual genera desarrollo”, explica.

FOCO

Según datos de Biswanger en Lima, Ventanilla tiene grandes extensiones de terrenos que se encuentran cerca del puerto y el aeropuerto del Callao que resultan atractivas para estas inversiones. En Lima, se cuenta con un parque industrial en la zona de Huaycoloro, que pertenece a Huarochirí. En Lurín, están Macrópolis y El Lúcumo, mientras que en Chilca se encuentran Sector 62, La Chutana e Indupark.

“El sector privado ha sido el principal actor en el desarrollo de estos complejos industriales, los cuales traen modernidad al sector industrial peruano. Pero la gran mayoría de estos complejos está orientado hacia la mediana o gran empresa que demanda metrajes por encima de los 2.000 metros cuadrados”, dice José Acevedo, jefe comercial del Centro Industrial La Chutana.

Acevedo agrega que no hay oferta que cubra el mercado para pequeños industriales que buscan metrajes por debajo de los 1.000 metros cuadrados, por lo que, en ese punto, el Estado podría tomar un rol más activo en la creación de proyectos dirigidos a este segmento.

En el interior del país, dada su importancia como puntos de distribución hacia otras ciudades, Cusco, Chiclayo y Huancaayo serían las claves para estos desarrollos. Trujillo y Arequipa, debido a la saturación de las ciudades y la carencia de espacios adecuados para el desarrollo de su sector industrial, también resultan zonas atractivas para este despegue de la manufactura. 