

# The Knowledge Report

INDUSTRIAL | SECOND SEMESTER | 2009



DESTILERIAS UNIDAS S.A.C.

Adquirió en el distrito de ATE un local de 2,100 m<sup>2</sup> que será destinado como Almacén.



Adquirió en el distrito de Lima Cercado un terreno de 12,000 m<sup>2</sup> destinado para su ampliación de sus operaciones.



Cálidda  
GAS NATURAL DEL PERÚ

Adquirió terreno de mas de 4 Ha en la zona de Lurín para sus actividades del sector energético.

## INTRODUCCIÓN

Como consecuencia de la crisis internacional hace año y medio las economías del mundo sufrieron una estrepitosa caída que provocó que nuestro mercado se mantuviera en el 2009 en un proceso de evaluación por parte de los inversionistas, obligándolos a retraer sus inversiones. Pese a ello el Perú fue considerado como uno de los países de la región que pudo soportar de mejor manera los efectos de la crisis.

A inicios del 2009 la oferta inmobiliaria estuvo manejada dentro de un clima de incertidumbre muchas veces producto de la especulación. Esto provocó que los valores de inmuebles estuvieran alejados de la realidad observándose un mercado poco dinámico en transacciones. Sin embargo en el segundo semestre de ese año se observó un mejora, más aun hacia los últimos meses en donde se pudo apreciar un mercado mas ágil con importantes transacciones, avizorándose una tendencia positiva en el área inmobiliaria para el 2010.

Importantes ejes antiguamente consolidados como áreas industriales de la gran Lima, hoy en día son requeridos por operadores comerciales y educativos que constantemente luchan por lograr mayor presencia y participación en un mercado cada vez mas competitivo con ubicaciones estratégicas en arterias de alto tránsito.

En algunos distritos como Ate-Vitarte, vemos como los paños industriales van cediendo posición, dando paso a desarrollos comerciales importantes. La escasa oferta disponible unida al alto costo del terreno dificultaría la presencia de nuevas empresas industriales en la zona.

## LIMA



## ZONA NORTE



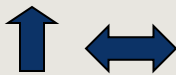
Compuesta por los distritos de:

- San Martín de Porres
- Puente Piedra
- Carabayllo
- Comas
- Los Olivos
- Independencia

### Precios Zona Norte

1S -09      2S-09

Venta



Alquiler



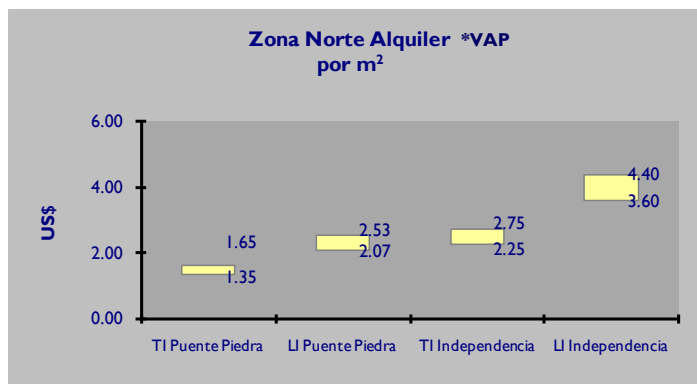
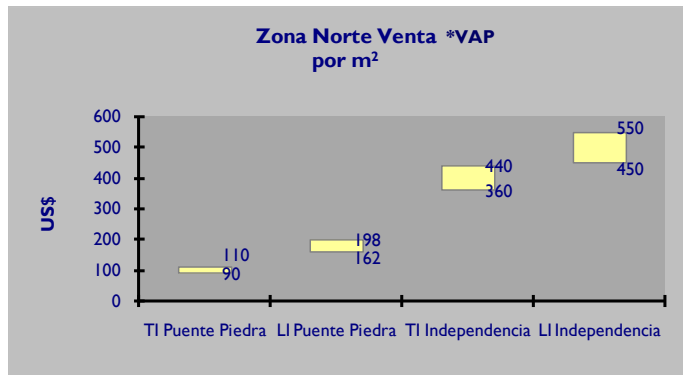
## Zona Norte

Esta Zona otrora típica zona industrial se encuentra en el mejor momento de conversión a desarrollo comercial esto lo podemos palpar con la reciente inauguración del Centro PLAZA LIMA NORTE. Dentro de sus instalaciones cuenta con un Terminal Terrestre muy moderno el cual va a incrementar el orden y buen desarrollo urbanístico en dicho sector, por lo que se prevé que este 2010 seguirá expandiéndose el desarrollo comercial con la disponibilidad de grandes (antiguas industrias) áreas para futuros desarrollos del sector.

Hoy en día una gran empresa como Ceper sale del corazón de la zona norte en busca de nuevas áreas para su expansión industrial. Es por demás indicar que las grandes áreas dejadas por la industria son las que en el futuro ocuparán centros educativos o comerciales. El sector educación ha puesto la mira en esta parte de la gran Lima actuando como los nuevos motivadores de mudanza para estos grandes espacios dado que estos nuevos vecinos limitan el buen funcionamiento o compatibilidad industrial.

El distrito de Puente Piedra es el escogido en el Norte como punto de llegada para nuevas empresas interesadas en terrenos industriales, el área zonificada como industrial no es el adecuado en cuanto a tamaño por lo que los valores tendrán una tendencia a subir de acuerdo a la demanda.

Así mismo es necesario establecer acuerdos de desarrollo y expansión de tierras a zonificación industrial con los gobiernos locales, ya que existen áreas que pueden ser explotadas a favor de la comunidad con buenos resultados en cuestión laboral y tributario.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

VAP= Valores Asking Price para lotes de menor tamaño

## LIMA



## ZONA CENTRO

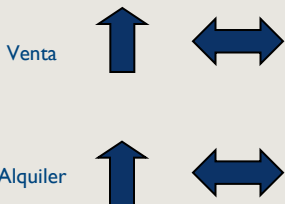


Compuesta por los distritos de:

- El Cercado de Lima
- San Miguel
- Magdalena
- Pueblo Libre
- Miraflores
- San Isidro
- Surquillo
- San Borja
- La Victoria
- Lince
- Jesús María
- Breña
- Rimac.

### Precios Zona Centro

IS -09      2S-09



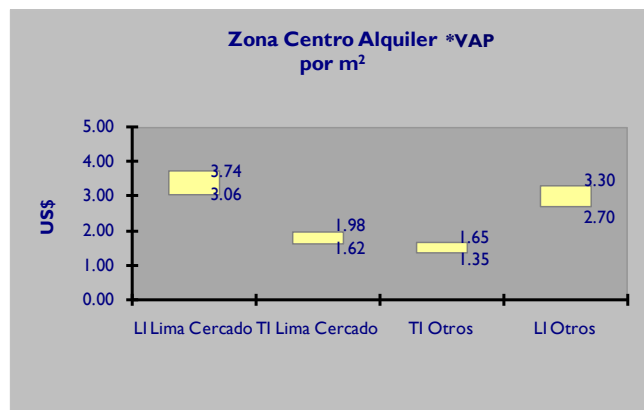
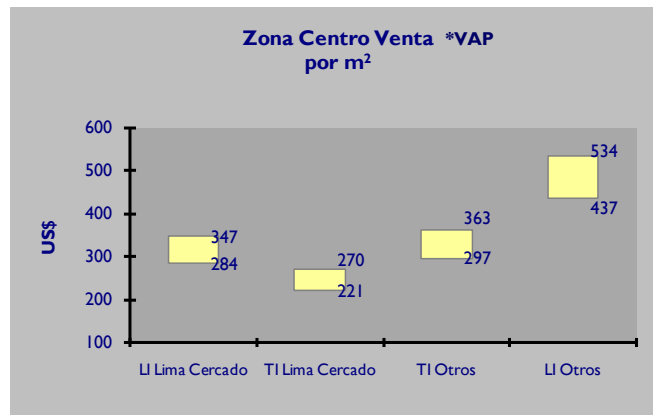
## Zona Centro

Dentro de este gran espacio consolidado por mas de diez distritos encontramos micro zonas industriales, destacando como la más importante y de mayor envergadura la de El Cercado.

Con el paso del tiempo los espacios industriales tienden a ser mas escasos debido al crecimiento natural de la ciudad trasladándose estas actividades a zonas periféricas en donde se vienen instalando con normalidad.

Si bien es cierto la oferta existente en la zona no es mucha, la demanda se mantiene por la expectativa de los variados valores encontrados, observando que los locales ofrecidos en su mayoría no cuentan con infraestructura adecuada y que requieren de una inversión adicional que solo lo justificaría una ubicación estratégica.

Así como se viene dando la mejora en la avenida Venezuela, la avenida Argentina también será remozada y ampliada, para lo cual las empresas instaladas en su orilla deberán alinearse de acuerdo al mandato municipal.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

VAP= Valores Asking Price para lotes de menor tamaño

### LIMA



### ZONA SUR



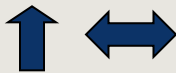
Compuesta por los distritos de:

- Barranco
- Chorrillos
- Santiago de Surco
- San Juan de Miraflores
- Villa María del Triunfo
- Villa El Salvador
- Pachacámac
- Lurin.

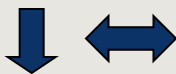
#### Precios Zona Sur

1S -09      2S-09

Venta



Alquiler



## Zona Sur

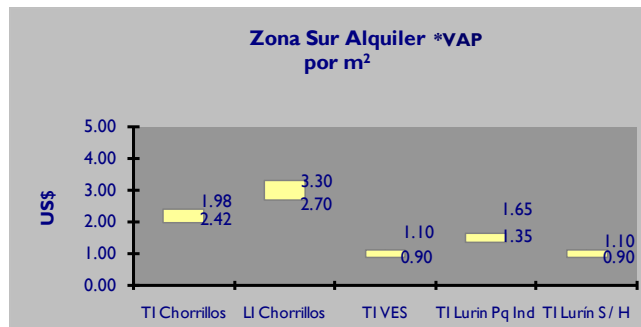
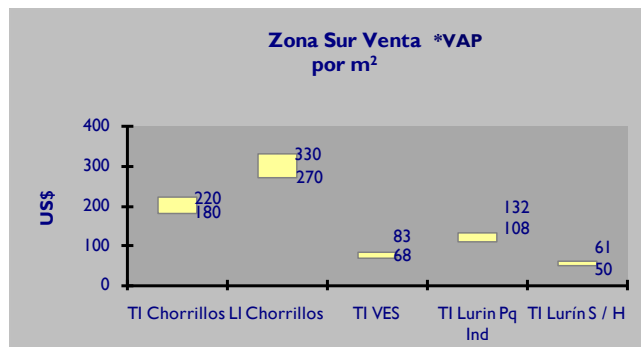
De acuerdo a lo sostenido en el último reporte, corroboramos que en Lurín se vienen asentando empresas de envergadura que no tendrían en Lima posibilidad de sostenerse, ya sea por el requerimiento de espacio o por lo oneroso que resultaría su instalación.

Tal es el caso de MODASA, que amplía sus operaciones de su planta matriz ubicada en Ate Vitarte, o INDURAMA empresa ecuatoriana de electrodomésticos, que ya pronto inicia sus operaciones en esta nueva locación. Podríamos citar también a la empresa CALIDDA, que por la ubicación conseguida logra instalarse adecuadamente para desarrollos energéticos. Es así que los pocos espacios disponibles que poseen la zonificación I-2 comienzan a escasear, de manera que se hace necesario la solicitud de ampliación de estas áreas industriales, designando para ello terrenos que por su naturaleza podrían tranquilamente albergar esta nueva condición.

Mirando más hacia el sur observamos a Chilca como el lugar en donde se instalaron y se van a seguir instalando las centrales térmicas a partir del gas de Camisea, que dotarán de energía a los nuevos proyectos o a los existentes que requieran ampliaciones de carga. Adicionalmente esta nueva alternativa de disponibilidad de terrenos en Chilca también podrá servir de soporte logístico a las nuevas actividades portuarias que se realizarán en los muelles del sur del país, de acuerdo a los cambios que se llevarán a cabo como política de descentralización del muelle del Callao.

En cuanto a Chorrillos se continúa con la política municipal de desterrar cualquier intento de instalación de industrias nuevas, salvo en la zona netamente industrial que en realidad se extiende en una porción de espacio muy limitado. En la zona conocida con zonificación Vivienda Taller (VT) - que fuera compatible con industria liviana- ya no se otorgarían nuevas licencias a posibles nuevos operadores industriales, y quizá a futuro tampoco se renovarían las existentes. En el caso de Villa El Salvador, se continuaría el proceso de consolidación del espacio hacia desarrollos diseñados para la industria logística, convirtiéndose los predios utilizados anteriormente para labores agropecuarias en estas nuevas alternativas.

La zona sur, -en especial Lurín- así como la zona ofertable de Huachipa siguen siendo las alternativas más importantes en cuanto a las preferencias del sector industrial, tanto para ampliaciones como para nuevos proyectos industriales.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

VAP= Valores Asking Price para lotes de menor tamaño

## LIMA



## ZONA ESTE



Compuesta por los distritos de:

- San Juan de Lurigancho
- El Agustino
- Santa Anita
- Ate-Vitarte
- La Molina
- Cieneguilla
- Lurigancho
- Chaclacayo.

### Precios Zona Este

1S -09      2S-09



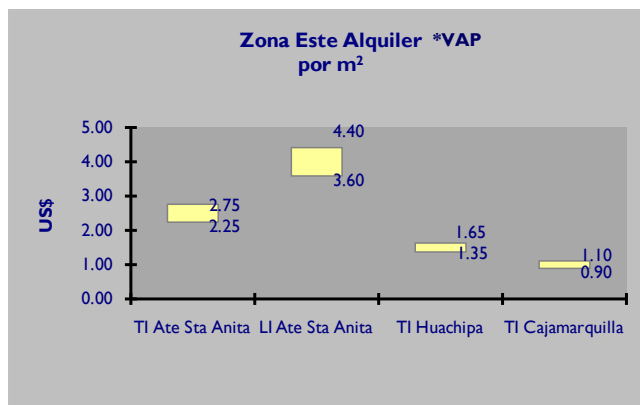
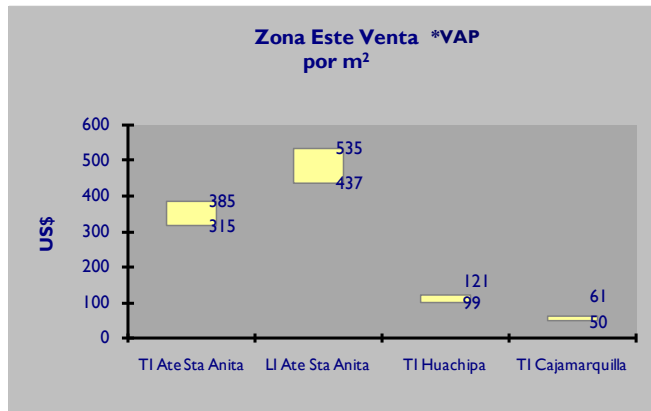
# Zona Este

Hasta hace un tiempo los distritos de Ate-Vitarte y Santa Anita eran considerados como una área industrial exclusiva por la cercanía a los distritos residenciales de la zona este de Lima. El cambio de giro que se viene dando hace meses en importantes ejes como la Carretera Central y la avenida La Molina hacia el sector comercial hace de los valores el resultado que apreciaremos en el cuadro líneas abajo.

La oferta de esta zona es regular, encontrando es su mayoría formatos de mas de 3,500 m<sup>2</sup> , así mismo los valores de las ultimas transacciones son mas de corte comercial que industrial, es un hecho que la oportunidad de cambio o mudanza a zonas industriales con tierras de menor valor es constante en esta zona.

La demanda insatisfecha se mantiene esperando que el mercado le de oportunidades de cierre.

El desagüe industrial esta siendo ampliado a lo largo de la carretera central que beneficia a empresas vecinas y a otras interesadas en contar con el servicio o ubicaciones cercanas a la vía en referencia.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

VAP= Valores Asking Price para lotes de menor tamaño

## LIMA



## ZONA OESTE

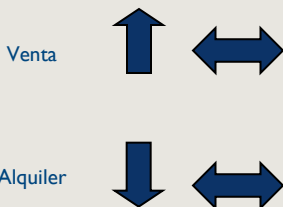


Compuesta por los distritos de:

- El Callao
- La Punta
- Bellavista
- Carmen de la Legua
- La Perla
- Ventanilla
- Santa Rosa
- Ancón.

### Precios Zona Oeste

1S-09      2S-09



## Zona Oeste

A partir de la integración económica con el mundo, vemos que el puerto del Callao en los últimos años comienza una era de modernización para poder enfrentar el gran reto que significa poder estar a nivel de otros grandes terminales portuarios del Pacífico.

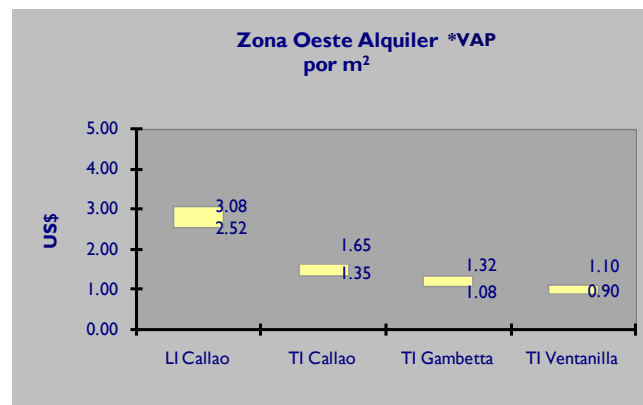
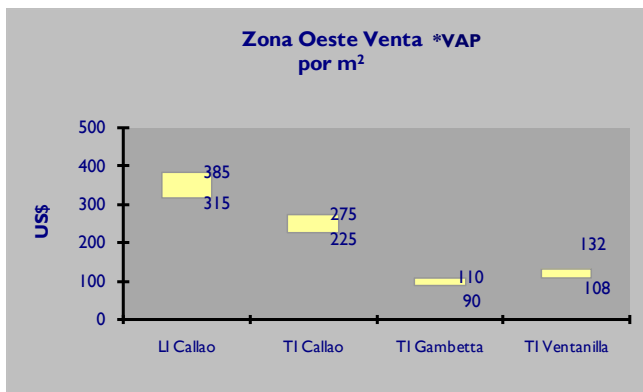
Crecimiento logístico es ascendente y hoy en día no podemos satisfacer la demanda existente. Consideramos que no existen hoy los espacios adecuados para atender a esta nueva gran demanda.

El gobierno como promotor del desarrollo se ha comprometido en el corto plazo a ejecutar las mejoras necesarias para facilitar y agilizar el movimiento portuario relacionadas a las vías de comunicación, sabiendo que el mes de Mayo inicia operaciones Dubai Ports (DP).

La apertura del muelle generara gran trafico para el ingreso y salida de contenedores desde el puerto, ante esto aun no se sabe si los futuros proyectos de puesta en marcha para ampliación de vías o creación de nuevas pistas harán de esto una solución o paliativo temporal ante el inminente trafico que nos espera.

La zona de Gambetta, años atrás tan demandada por su exclusiva ubicación, presenta hoy una oferta interesante para el ingreso de nuevos operadores donde contamos con mas áreas en renta que en venta para temas de orden logístico, bodegaje y almacenamiento.

Por otro lado Cormin y Perubar obtuvieron la buena pro para la construcción de la faja transportadora temporal que permitirá embarcar concentrados de minerales a través del Muelle Nro. 3.



LI= Local Industrial TI= Terreno Industrial

VAP= Valores Asking Price para lotes de menor tamaño



Traslada su operación a Lurín tras la venta de su antiguo local de Barranco al representante en el país de Seadoo, la empresa Aquasport.



Da un paso momentáneo ubicándose en una planta de 9,100 m<sup>2</sup> en la zona de ATE

## Pronóstico

Se anticipa en América Latina un crecimiento generalizado, con un promedio regional de 3.5 por ciento liderado por Perú, Brasil y Chile que crecerían más de 4 por ciento, esto confirmaría los comentarios que este año será un año auspicioso para el Perú.

Si bien estamos notando una paulatina migración del sector industrial hacia nuevos horizontes generalmente en la periferia de la ciudad, estos muchas veces no están debidamente acondicionados, por lo que el propio operador tiene que gestionar los servicios básicos requeridos.

El desarrollo industrial hacia el sur seguirá creciendo en el 2010, los cambios de zonificación permitirán consolidar esta como un área netamente productiva.

La falta de gas natural en Lima y sus alrededores para nuevos proyectos, nos hace ver con mejores ojos la zona de Pisco como una buena alternativa para el desarrollo de la gran industria.

Esperamos aperturas de nuevos parques industriales con los nuevos cambios de zonificación en el sur, así como un mega centro de bodegaje en el transcurso del 2010 operado por la chilena Bodegas San Francisco.

294 OFFICES IN 61 COUNTRIES  
ON 6 CONTINENTS

USA 94  
Canada 22  
Latin America 17  
Asia 25  
EMEA 97  
A NZ 39

868 million square feet under  
management

11,479 Professionals

### INFORMES

Lima  
Eric Rey de Castro  
Managing Director  
San Borja Norte N° 793  
San Borja  
Lima  
Tel: 511-224-0804  
Fax: 511-224-0505

Industrial information:  
Lima  
Jorge Marcenaro  
Industrial Director  
San Borja Norte N° 793  
San Borja  
Tel: 511-224-0941  
Fax: 511-224-0505

This report has been prepared by Colliers International Peru for general information only. Information contained herein has been obtained from sources deemed reliable and no representation is made as to the accuracy thereof. Colliers International does not guarantee, warrant or represent that the information contained in this document is correct. Any interested party should undertake their own inquiries as to the accuracy of the information. Colliers International excludes unequivocally all inferred or implied terms, conditions and warranties arising out of this document and excludes all liability for loss and damages arising there from. This report and other research materials may be found on our website at [www.colliers.com.pe](http://www.colliers.com.pe)

Colliers Macaulay Nicolls Inc. and its country subsidiaries are member firms of Colliers International Property Consultants, an affiliation of independent companies with over 294 offices throughout more than 61 countries worldwide.

