



Indupark

Ubicado en Chilca, uno de sus accesos es a través del Intercambio vial de Pucusana. Cuenta con conectividad hacia el sur y el norte.

# El repunte del sur

Lurín y Chilca se consolidan como polos industriales, con un m<sup>2</sup> que se valoriza en US\$ 350 y US\$ 229, respectivamente.

por  
BEATRIZ REJAS

Los distritos de Lurín y Chilca se han convertido en zonas de alto interés para las operaciones logísticas. ¿La razón? Las dificultades de tránsito que sufren antiguas zonas industriales y de almacenamiento cercanas al Callao, como las avenidas Colonial y Argentina, explica Javier Morán Ruiz, director de la carrera de Ingeniería Industrial y Comercial de la Universidad San Ignacio de Loyola (USIL).

“Del área total disponible como stock de mercado de locales industriales y condominios logísticos, el 60% se distribuye en Lima este, Huachipa y Lima sur. Y en Lima sur, sin duda los protagonistas son Lurín, Chilca y Villa El Salvador”, agrega.

Efectivamente, Mónica Rivera, subgerente general de Indupark, señala que luego de los balances de cierre y perspectivas de crecimiento que realizan empresas e inversionistas, y al analizar la inversión para su expansión, el sur resalta como la mejor opción, “principalmente por contar con buena infraestructura para ser-

**7.7%**

ES LA RENTABILIDAD

ANUAL EN LA ZONA SUR DE LIMA, LA MÁS ALTA EN TERRENOS INDUSTRIALES EN LAS 5 ZONAS DE LIMA.  
(FUENTE: VALIA)

vicios y rápidas vías de acceso, lo que le brinda potencial de crecimiento”.

Asimismo, de acuerdo con la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú, dentro de Lurín y Chilca tienen mejor cotización los terrenos ubicados en parques industriales, por su infraestructura y por contar con la titulación saneada.

Para ADI Perú, la principal diferencia de Lima sur con la zona del norte son las vías de acceso, tanto en lo que se refiere a las existentes como a las proyectadas.

#### ZONAS COTIZADAS

Según fuentes de Valia, empresa enfocada en brindar inteligencia de negocios al sector inmobiliario, el valor promedio de los terrenos industriales en la zona sur de Lima para Chorrillos, Villa El Salvador, Lurín y Chilca son de US\$ 957, US\$ 900, US\$ 350 y US\$ 229, respectivamente.

"El valor del  $m^2$  promedio es el más económico en Lima, pues genera una rentabilidad sobre la inversión superior a las zonas norte, este, oeste y centro. Esta es la principal ventaja competitiva de invertir en el sur de Lima, específicamente

en Lurín y Chilca. Además, la infraestructura que se está desarrollando, con agua, energía, red vial, mano de obra disponible, servicios y otros, promete más para el futuro", explica Álex Vidal, docente de la carrera de Ingeniería Industrial de la Universidad de Lima (UL).

Resalta también la accesibilidad. Su ubicación, muy cerca de una vía principal como la Panamericana, permite movilizar productos con eficiencia hacia plantas, centros de distribución y diferentes mercados en Lima y el Perú. Allí encontramos industrias de alimentos, productos químicos, metalmeccánica, etc.

#### OTROS POLOS

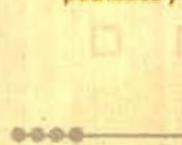
En el sur, otras zonas que se avizoran como nuevos polos industriales son Villa El Salvador y La Chutana, según explica Alejandro Chaupiz Olivera, docente de la carrera de Arquitectura de la Universidad Continental.

Para Morán Ruiz, Pachacámac también tiene mucho potencial. Sin embargo, por ahora alberga básicamente universidades y operadores de comunicación. "Adecuando temas regulatorios de uso de terreno y agua, puede convertirse en un polo interesante de desarrollo logístico", puntualiza. ●



#### Centro Industrial La Chutana

Está ubicado en el kilómetro 60 de la Panamericana Sur, en el valle de Chilca. Está alejado de los centros poblados y del mar.



**Proyecto Macropolis**  
Ubicado en Lurín, tiene 980 hectáreas de terreno total, con lotes industriales desde 10.000  $m^2$ .

