

esto por la carencia de metros cuadrados apropiados en Lima para desarrollar fábricas, sobre todo las medianas y grandes. Las zonas tradicionales de la capital han quedado confinadas, los costos por metro cuadrado en lugares como las avenidas Argentina y Colonial se han disparado porque han sido tomados por proyectos de vivienda que rentabilizan más el terreno debido a la cantidad de pisos que poseen.

RC: ¿Cuánto cuesta el metro cuadrado en zonas como esas?

PSB: En la Av. Argentina o en la Av. Colonial puede costar alrededor de US\$ 1,200, que es un monto muy elevado para las industrias. Justamente, por eso aparecen alternativas como los desarrollos fuera de Lima Metropolitana. Un ejemplo es Sector 62, un proyecto que venimos manejando en Chilca, en el kilómetro 62 de la Panamericana Sur. Este dispondrá de terrenos completamente habilitados con vías de concreto de 30 m y 18 m de sección, veredas pavimentadas y señalizadas, así como conexiones de agua y desagüe. Contará con iluminación LED, acceso a la red de energía eléctrica de media tensión, control de accesos y áreas verdes.

RC: ¿Tendrá áreas comerciales?

PSB: En su desarrollo está previsto dejar áreas destinadas a zonas comerciales que dispondrán de bancos, restaurantes, centros educativos, de salud, entre otros. Esto se da con la finalidad que cuando el locatario vaya a trabajar, se encuentre con los servicios que le permitan solucionar sus problemas del día en la misma instalación. También existe un espacio donde se ubicará un centro habitacional para que la mano de obra esté cerca. Por ahora, venimos realizando la primera etapa que son 77 ha de las casi 160 que van a quedar habilitadas para lotes dentro de la fase industrial. El terreno, en total, posee casi 212 ha. Sector 62 inició su habilitación en marzo del año pasado y lo venimos gerenciando por encargo de Inmobiliaria Salónica, que es el propietario.

RC: ¿Hay otros proyectos en esta zona?

PSB: En los años recientes se ha dado una migración de empresas hacia el sur de Lima. Un icono de este lugar

es la corporación Lindley que adquirió un terreno de más de 60 ha donde ejecutó una fábrica modelo. Así como ellos, hay otros interesados en irse hacia esa zona del país, debido a que posee fácil acceso y porque tiene una ventaja de salida al norte. Si bien en Ancón existe un proyecto público de parque industrial para la pequeña y mediana empresa, este no tiene un buen acceso hasta el momento, a pesar de las obras que se vienen ejecutando para mejorar ese aspecto.

RC: Cuáles son los desafíos que implicó participar en este tipo de obra pues en el Perú no se tienen muchas experiencias de parques industriales salvo el de Villa El Salvador y el de Lurín...

PSB: El Parque de Villa El Salvador, con sus limitaciones, ha quedado capturado porque, prácticamente, ya no posee terrenos. Ese distrito tiene otro inconveniente como la accesibilidad complicada. La avenida Pachacútec, que es por donde se ingresa, está muy congestionada. Llegar con camiones de 40 Tn allí no es fácil.

Con respecto a Sector 62, uno de los grandes retos era conseguir un espacio que tenga un fácil acceso, y que satisficiera las necesidades que pudiera tener cualquier industria, como agua, energía y comunicaciones. Otro era integrar el proyecto al entorno y desarrollar una buena relación con el municipio; lograr fórmulas para proporcionar trabajo a la gente del distrito, que también es complicado porque Chilca es conocida como una zona caliente desde el punto de vista de mano de obra en construcción. El contratista que se eligió tiene una gran experiencia y sensibilidad social, y prueba de ello es que ha logrado manejar el asunto de manera extraordinaria. Conoce su trabajo y tiene un buen enfoque para trabajar con la comunidad.

RC: ¿Se analizaron experiencias internacionales para concretar este proyecto?

PSB: El propietario sí hizo un estudio de mercado local y fue asesorado de expertos internacionales quienes les dieron las pautas de cómo se desarrollan estos parques industriales en otros países. Luego adecuaron el concepto a la realidad nacional y lo estructuraron.

Síguenos en:

MATERIALES ELÉCTRICOS DE ALTA CALIDAD

hager

MENNEKES

Plugs for the world

ELECTRO ENCHUFE S.A.C.

...haciendo un futuro de conexión!

Av. Oscar R. Benavides 405 - Lima

RPM: 956533089 / #956533418

ventas@electroenchufeperu.com

www.electroenchufe.com

201-3760