

Desarrollo INMOBILIARIO INDUSTRIAL

JORGE IBERICO* Y RAFAEL VERA TUDELA**

El 6 de noviembre de 2013 se llevó a cabo este foro con el objetivo de identificar los limitantes prioritarios para el desarrollo de inmuebles de uso industrial a nivel nacional y las medidas de política aplicables para superarlos.

* Supervisor Senior en Políticas de Crecimiento Económico del BCRP.

** Jefe del Departamento de Políticas del Sector Real del BCRP.

Expusieron tres expertos en la materia: Eric Rey de Castro, Gerente General de Colliers Internacional Perú; Javier Dávila, Gerente de Estudios Económicos de la Sociedad Nacional de Industrias (SNI); y Francisco Grippa, Viceministro de MYPE e Industria¹. Este artículo presenta el diagnóstico y las principales conclusiones derivadas del evento.²

TERRENOS INDUSTRIALES EN LIMA NO SON COMPETITIVOS A NIVEL REGIONAL

En el Perú existen fundamentos para que continúe el reciente crecimiento del mercado inmobiliario, entre otros:

- El crecimiento sostenido de la economía y del PBI per cápita.
- El crecimiento de la clase media.
- El potencial demográfico (bono demográfico: ratio bajo de población dependiente entre población activa).
- El déficit de viviendas, infraestructura y servicios.
- El acceso a crédito.

Sin embargo, la oferta de suelo para uso de la industria en Lima Metropolitana es cada vez más escasa, y con precios crecientes que ya no son competitivos a nivel internacional.

Así por ejemplo, como se aprecia en el Gráfico 1, en dos años, el precio de lotes industriales en Ate se ha duplicado, y sólo en el primer semestre de 2013 creció 50 por ciento. A nivel internacional, el Perú presenta los precios por terrenos industriales más altos de la región. Como muestra, los terrenos industriales en Lima cuestan, en promedio, aproximadamente el doble que los terrenos industriales en Santiago de Chile (ver Gráfico 2).

Mientras que en Argentina y Chile existen por lo menos 200 Parques Industriales en funcionamiento, en Lima no hay uno sólo con características apropiadas que asegure el orden y continuidad de la expansión de la frontera industrial³. Dada esta carencia, los proyectos se desarrollan de forma individual, sin una estructura coordinada que aglomere empresas para obtener economías de escala, lo que incorpora costos adicionales que generan ineficiencias.

Asimismo, muchas empresas están migrando hacia la zona sur de Lima (buscando un menor costo de la tierra, con fácil acceso y servicios públicos), por lo que Villa El Salvador y Lurín se están consolidando como ciudades industriales, y Chilca está en proceso de convertirse en una zona industrial.



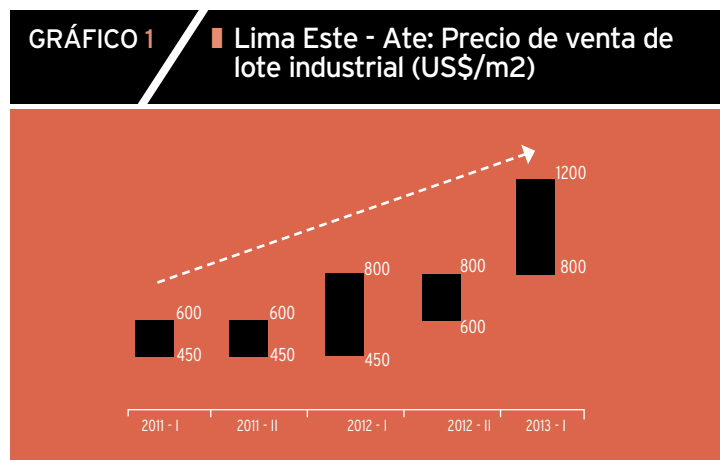
La oferta de suelo para uso de la industria es cada vez más escasa y con precios que ya no son competitivos a nivel internacional



En este contexto, es necesario tomar medidas inmediatas para mejorar la planificación urbana mediante la identificación de terrenos con potencial para la industria y el incremento de las áreas con zonificación industrial, sobre todo para industria pesada y gran industria (I-3, I-4); imprimir mayor celeridad de las entidades estatales (por ejemplo, municipios y SEDAPAL) para los procesos de habilitación urbana; e incorporar una mayor acción del Estado como ente facilitador del desarrollo inmobiliario industrial.

ESCASEZ DE TERRENOS AFECTA LA EXPANSIÓN DE LA INDUSTRIA

En los últimos años ha habido un crecimiento importante de la industria manufacturera peruana, a la par que las exportaciones no tradicionales. Así, en los últimos 30 años las exportaciones no tradi-

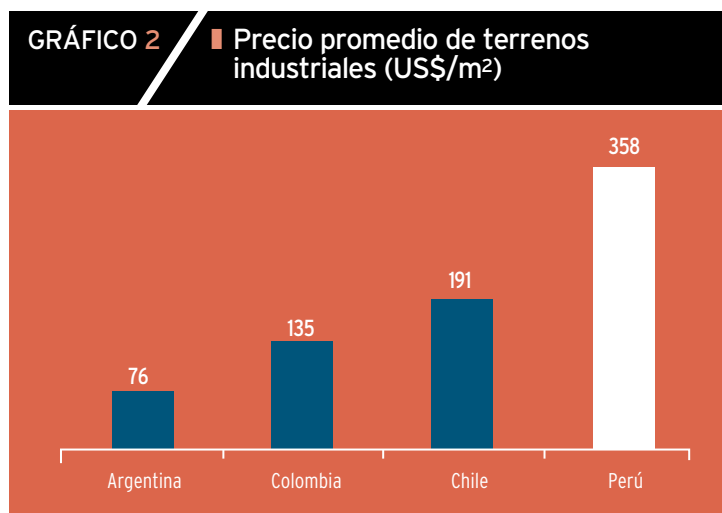


FUENTE: COLLIERS INTERNATIONAL-PERÚ Y PRODUCE.

¹ En el cargo hasta el 1 de febrero de 2014.

² Luego de las exposiciones, tuvo lugar un debate entre todos los asistentes.

³ Actualmente, el Perú cuenta con 17 Parques Industriales creados por diversas leyes, pero ninguno funciona como tal. En estos terrenos no existe zonificación industrial integral, no están conectados a vías de transporte ni tienen accesos a servicios básicos, no hay una administración común ni un reglamento, y coexisten varios tipos de industria con viviendas y comercio.



NOTA: PERÚ Y ARGENTINA (2013-S1), CHILE (2012-S2) Y COLOMBIA (2011-S2).
FUENTE: COLLIER'S INTERNATIONAL PERU.

cionales han crecido 13,5 veces y el 48 por ciento de los establecimientos industriales actuales se han establecido a partir de 2005, periodo a partir del cual se aceleró el crecimiento exportador.

No obstante, la importancia de la actividad manufacturera en la economía peruana (16 por ciento del PBI), podría ser significativamente mayor, como ocurre por ejemplo en Corea del Sur (27 por ciento del PBI) o en Brasil (24 por ciento del PBI). Entre los factores que obstaculizan la expansión industrial, la escasez de terrenos para el establecimiento de la industria aparece como un limitante principal.

Como muestra el Cuadro 1, se estima que actualmente existen en Lima Metropolitana 62 mil empresas manufactureras, que operan en áreas que van desde los 150 metros cuadrados a los 100 mil metros cuadrados. El *stock* actual de terrenos industriales es de siete mil hectáreas, mientras que la demanda estimada para los próximos 15 años es del orden de 14 mil hectáreas, por lo que existiría una creciente brecha de demanda por cubrir en el mercado inmobiliario industrial.

NUEVO REGLAMENTO PARA PROMOVER PARQUES INDUSTRIALES EN PROCESO

Es necesario contar con Parques Industriales, definidos como espacios habilitados exclusiva o principalmente para la actividad industrial, donde operan un conjunto de empresas industriales de uno o más rubros, dotados de infraestructura de transportes y servicios (energía, agua, comunicaciones y manejo de residuos). La necesidad de contar con Parques Industriales se fundamenta en que estos complejos facilitan:

- a. La generación de economías de escala y de aglomeración.
- b. La difusión de conocimiento e información de mercado.
- c. La concentración de mano de obra especializada.

- d. La subcontratación de servicios.
- e. La vigilancia del cumplimiento de normas por el Estado.
- f. La racionalización de la provisión de servicios públicos, del tránsito vehicular pesado y de los flujos de transporte de trabajadores.

Si bien en el Perú existen diversos Parques Industriales que se han creado por leyes particulares, en estricto, estos no cumplen con las características señaladas líneas arriba, debido a que los Parques Industriales se crean a través de la existencia de mecanismos concretos que efectivamente brinden las condiciones e incentivos para la creación y sostenibilidad de estos, a través de la participación privada y/o pública.

En este contexto, en junio de 2013, se promulgó la Ley de Parques Industriales Tecno Ecológicos (Ley N° 30078) con el objetivo de mejorar la normativa existente para proveer alternativas para la concreción de Parques Industriales, desde una visión que convierta a los gobiernos sub-nacionales y a las empresas privadas en entidades que cooperen para este fin. Para la efectiva implementación de la Ley, su reglamentación está prevista para inicios de 2014 y buscará facilitar el proceso de creación de un Parque Industrial a través de mecanismos de participación privada y/o pública.

Durante el debate posterior a las presentaciones, se resaltó la necesidad de contar con “ciudades productivas” o “ciudades industriales”, un concepto amplificado de Parque Industrial que involucra un conglomerado de empresas alrededor de un eje residencial que aloje a los trabajadores y a sus familias y que cuente con todos los servicios que requiere una ciudad (e.g. educación, salud). Dada su proximidad a Lima Metropolitana, y la existencia de terrenos subutilizados, Pisco y Chancay son potenciales ciudades industriales sujetas a que se cuente con un adecuado proceso de planeamiento urbano y zonificación liderado por el Gobierno Central. Pisco, en particular, destaca porque cuenta con siete mil hectáreas que pertenecen al Estado.

Ciudades productivas...
un concepto amplificado de Parque Industrial que involucra un conglomerado de empresas alrededor de un eje residencial

RECOMENDACIONES

La escasez de terrenos industriales (zonificados, habilitados, y cerca de los mercados) eleva los precios de los terrenos, y con ello los costos de ampliación y/o instalación de nuevas industrias. Esta situación es un cuello de botella para la expansión de la industria y, en consecuencia, para el crecimiento económico del país. Las siguientes razones explican la escasez actual de terrenos para la industria:

- Ausencia de planeamiento urbano.
- Discrecionalidad municipal para gestionar el suelo y cambios de zonificación.
- Falta de coordinación entre el planeamiento urbano y la expansión de redes de servicios públicos.
- Auge inmobiliario residencial y comercial que expulsa a las industrias de las zonas urbanas.
- Procesos de habilitación urbana costosos y extensos por regulaciones burocráticas.
- Significativa área con potencial de uso industrial sub-utilizada debido a superposición de títulos y/o propiedad estatal.

Sobre la base de la discusión del Foro, los principales lineamientos de política para fortalecer el desarrollo inmobiliario industrial en el país incluyen:

1. EN EL CORTO PLAZO:

- Liderazgo del Poder Ejecutivo y de los gobiernos sub-nacionales para la: i) concesión inmediata de zonas eriazas o sub-utilizadas de propiedad estatal a desarrolladores inmobiliarios para su habilitación como zona industrial (proyectos que involucren áreas del orden de 10 mil hectáreas) y ii) realización inmediata de los cambios de zonificación a uso industrial que estos proyectos demanden. Esta política debiera, en una primera etapa, centrarse en el departamento de Lima dado que es la principal región que contribuye con el PBI nacional. Asimismo, esta política puede focalizarse inicialmente en terrenos de propiedad del Gobierno Central (por ejemplo, Ministerio de Defensa).



- Continuación de los esfuerzos para eliminar trabas burocráticas a la construcción y habilitación, para lo cual se puede considerar, entre otros, la estandarización de términos de referencia y simplificación de los trámites de impacto ambiental y de defensa civil.
- Reglamentación de la Ley de Parques Industriales Tecno Ecológicos que incluya mecanismos de facilitación, en plazos céleres, para la transferencia de propiedad pública de gobiernos regionales (concesión o privatización de terrenos públicos) y la inyección de inversión privada en el desarrollo de proyectos de Parques Industriales.

2. EN EL MEDIANO PLAZO:

- Nuevo planeamiento urbano técnicamente elaborado de las principales ciudades del país, en especial, de Lima Metropolitana debido a su condición de urbe que concentra el mayor PBI a nivel regional.
- Proceso de zonificación municipal a nivel distrital, que delimite zonas exclusivas para el establecimiento de industrias y que vincule los usos de la tierra con el planeamiento urbano definido por el gobierno regional y/o la municipalidad provincial.
- Consistencia, de naturaleza vinculante, de los planes de expansión de infraestructura de servicios públicos tales como energía (electricidad y gas), agua y saneamiento con el planeamiento urbano de cada ciudad.

CUADRO 1 ■ Demanda de terrenos industriales para Lima Metropolitana en los próximos 15 años

Variable	Número de trabajadores en cada empresa industrial							Total
	1 a 10 personas	11 a 50 personas	51 a 100 personas	101 a 150 personas	151 a 200 personas	201 a 500 personas	500 a más personas	
Empresas industriales en Lima y Callao	52 938	4 434	1 633	882	764	724	280	61 655
Tamaño del terreno promedio (metros)	150	600	2 000	4 000	10 000	25 000	100 000	
Estimado stock actual de terrenos (Hectáreas)	794	266	327	353	764	1 810	2 802	7 116
"Demanda estimada de terrenos industriales para Los próximos 15 años"	2 204	796	898	873	1 661	3 394	4 413	14 239

FUENTE: SNI.