

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ
ESCUELA DE POSGRADO



Estudio Inicial y Plan Maestro del Proyecto de Playa de
“Las Calas”

TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAGÍSTER EN
GESTIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS E INMOBILIARIAS

OTORGADO POR LA
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

PRESENTADA POR

José Luis Gamboa

Julián Siucho Dextre

Asesor: Tito Piqué

Surco, enero de 2016

Tabla de Contenidos

Lista de Tablas.....	iv
Lista de Figuras.....	vi
Capítulo I: Introducción.....	1
1.1 Concepto del Proyecto.....	1
Capítulo II: Análisis de Situación.....	3
2.1 Macroentorno.....	3
2.1.1 Conclusiones	8
2.1.2 Situación del Perú.....	9
2.1.3 Perú de lujo (indicadores).....	12
2.1.4 Conclusiones.....	20
2.2 Microentorno.....	23
2.2.1 Lima, ciudad expansiva.....	25
2.2.2 La saturación de Asia.....	28
2.2.3 La competencia y los precios.....	37
2.2.4 Otros proyectos inmobiliarios de segunda vivienda en el Perú.....	50
2.2.5 Proyectos comparables en el extranjero.....	52
2.2.6 Barranca-Supe.....	54
2.2.7 Desarrollo hotelero.....	67
2.2.8 Atractivos históricos y cultura viva.....	92
2.2.9 Infraestructura vial hacia Las Calas.....	105
2.2.10 Proyectos viales terminados.....	106
2.2.11 Proyectos en ejecución.....	107
2.2.12 Proyectos en ciería.....	116
2.2.13 Conclusiones.....	122

Capítulo III: Segmentación, Targeting, y Posicionamiento.....	125
3.1 Segmentación.....	125
3.2 Targeting.....	131
3.3 Posicionamiento.....	132
Capítulo IV: Evaluación Financiera y Económica del Proyecto.....	133
Referencias.....	143

Lista de Tablas

Tabla 1.	<i>Venta de Automóviles de Lujo según Marca (Unidades)</i>	17
Tabla 2.	<i>Ranking de Millonarios en América Latina</i>	19
Tabla 3.	<i>Actividad Edificadora según Destino y Situación en el Mercado - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	43
Tabla 4.	<i>Oferta Total de Vivienda según Precios de Venta - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	45
Tabla 5.	<i>Oferta Total de Vivienda según Tamaño - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	46
Tabla 6.	<i>Estructura de la Oferta Total de Viviendas según Sector Urbano - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	46
Tabla 7.	<i>Oferta Inmediata de Vivienda según Periodo de Ingreso al Mercado - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	47
Tabla 8.	<i>Retraso en Ventas según Sector Urbano y Precio de la Vivienda - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	47
Tabla 9.	<i>Oferta Total de Vivienda según Precio de Venta y Sector Urbano - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	48
Tabla 10.	<i>Viviendas Vendidas según Precios de Venta- Casas de Playa en Cañete, Julio 2014</i>	49
Tabla 11.	<i>Desembarque de Anchoqueta para Harina de Pescado según Lugar de Procedencia, Enero-Setiembre 2014 (Toneladas)</i>	61
Tabla 12.	<i>Distribución de Niveles por Zona APEIM, Lima Metropolitana</i>	127
Tabla 13.	<i>Población y Número de Hogares por Distritos</i>	128
Tabla 14.	<i>Distribución por NSE Degradado en Hogares de Lima Metropolitana</i>	130

Tabla 15. <i>Condición de Vivienda de Acuerdo al Nivel Socioeconómico 2013 (en porcentaje)</i>	131
--	-----

Lista de Figuras

<i>Figura 1.</i> Ratio porcentaje del PBI-inversión bruta fija del Perú comparado con el de las principales economías de América Latina.....	10
<i>Figura 2.</i> Perú: Aporte de los sectores económicos al crecimiento del PBI, 2004-2013, I trimestre 2014.....	11
<i>Figura 3.</i> Crecimiento del mercado de lujo entre 2008 y 2018.....	13
<i>Figura 4.</i> Perú como líder de la lista de crecimiento en la adquisición de champán.....	18
<i>Figura 5.</i> Proyecciones de crecimiento e inflación del Perú en el 2015.....	22
<i>Figura 6.</i> La nueva zona industrial de mayor envergadura al sur de Lima.....	28
<i>Figura 7.</i> Usos del suelo en el distrito de Supe Puerto.....	57
<i>Figura 8.</i> Producción de harina según lugar de procesamiento: enero-setiembre de 2014 en toneladas métricas brutas (TMB).....	60
<i>Figura 9.</i> Capacidad hotelera instalada 2005-2012.....	70
<i>Figura 10.</i> Comparación entre la capacidad del aeropuerto Jorge Chávez y la del resto de aeropuertos de la región.....	74
<i>Figura 11.</i> Caral y alrededores.....	81
<i>Figura 12.</i> Algunos de los centros arqueológicos más importantes del Perú norcentral.....	83
<i>Figura 13.</i> Ubicación de Vichama.....	84
<i>Figura 14.</i> Contexto geográfico de Puerto Supe, playa La Isla y el totoral Los Patos.....	87
<i>Figura 15.</i> Islas entre Supe y Cañete.....	90
<i>Figura 16.</i> Versión preliminar en facsímil del poema Puerto Supe, de Blanca Varela.....	93
<i>Figura 17.</i> Poetisa Blanca Varela en glamorosa vista de Puerto Supe, década de 1950.....	93
<i>Figura 18.</i> El norte chico, lugar de constante armonía natural.....	95
<i>Figura 19.</i> Imponentes farallones, islotes, tierra ocre y mar.....	105
<i>Figura 20.</i> Proyección de la nueva Costanera.....	106

<i>Figura 21.</i> Imágenes proyectadas de la autopista Néstor Gambetta.....	107
<i>Figura 22.</i> Tramos comprendidos para la Costa Verde de Lima y Callao.....	108
<i>Figura 23.</i> Inicio del tramo III-B del túnel de la avenida Néstor Gambetta.....	109
<i>Figura 24.</i> Los 183 km que comprenderá la Red Vial N° 5.....	110
<i>Figura 25.</i> Nuevos tramos que abarcará la Red Vial N° 5.....	111
<i>Figura 26.</i> Vías de integración que conectarán la ruta Vías Nuevas de Lima.....	113
<i>Figura 27.</i> Trazo general de Vía Parque Rímac.....	115
<i>Figura 28.</i> Tramos comprendidos para la Línea 2 del Metro de Lima.....	117
<i>Figura 29.</i> Conexiones establecidas para la Variante R16 o Ruta 16 de la Interoceánica Central.....	119
<i>Figura 30.</i> Actual trazado de la IIRSA-Centro.....	120
<i>Figura 31.</i> Plano correspondiente al megapuerto de Chancay.....	121
<i>Figura 32.</i> Nueva interconexión vial limeña.....	122
<i>Figura 33.</i> Número de hogares y número de habitantes en Lima Metropolitana.....	125
<i>Figura 34.</i> Estimaciones porcentuales respecto a la distribución de habitantes y hogares de Lima Metropolitana.....	126
<i>Figura 35.</i> Población nacional por grupos de edad según género.....	129
<i>Figura 36.</i> Composición porcentual de los niveles socioeconómicos de Lima Metropolitana.....	129
<i>Figura 37.</i> Ingresos, gastos y monto disponible mensual de los NSE A1 y A2.....	130

Resumen Ejecutivo

El proyecto de desarrollo inmobiliario Las Calas se ubica en el kilómetro 180 de la carretera Panamericana Norte. Asimismo, cuenta con una extensión total de 244 ha, que enmarcan tres playas privadas (Quita Calzón, Lampay y Mirador). Cabe agregar que abarca 3.5 km de litoral y de acantilados.

El proyecto se desarrollará en el transcurso de 10 años. En este lapso de tiempo, se proveerá distintos productos inmobiliarios y de uso mixto. El plan maestro consta de lotes, apartamentos, cancha de golf, hotel, áreas de uso comercial y un *yacht club*.

El *boom* inmobiliario en Lima y alrededores se ha producido conjuntamente con el milagro económico peruano. Entre el 2004 y el 2013, el país ha crecido un promedio de 6.4% al año. Con ello, muchos sectores económicos fueron dinamizados, y se ha generado mayor movilidad social y poder adquisitivo.

Asimismo, en el último decenio, la gran demanda por espacios de recreación fuera de Lima ha impulsado la construcción de más de 10,000 inmuebles en las playas del distrito de Asia, en Cañete. De este modo, se saturó los 25 km de litoral que antes tenía este distrito: actualmente, solo queda 1 km libre. Los últimos metros cuadrados cerca del mar de Asia pueden llegar a costar hasta US\$ 1,500 por m² en proyectos ultralujosos.

El proyecto Las Calas se encuentra en lo que se conoce como el norte chico, apelativo que se da a las localidades ubicadas al norte de la capital peruana, pero dentro de la región Lima. Uno de los componentes que consolidará el interés por esta zona es la actual construcción de carreteras y el mejoramiento de la conectividad vial. Se trata de un lugar feliz a escasos 180 km del caos limeño, lo cual es invaluable.

Abstract

Las Calas real estate project development is located at kilometer 180 of the North Panamerican highway. In addition, it has a total extension of 244 ha, that delimits three private beaches (Quita Calzón, Lampay and Mirador). Moreover, it is an extension of 3.5 km of coastline and cliff edges.

The project will be executed in a ten-year period. During that period, different real estate products and of mixed use will be provided. The master plan consists of lots, apartments, a golf course, a hotel, a commercial area and a *yacht club*.

The real estate *boom* in Lima and surroundings has occurred together with the Peruvian economic miracle. Between 2004 and 2013, the country has grown an average of 6.4% a year. Therefore, many economic sectors were energized, which has generated more social mobility and purchasing power.

Likewise, the high demand for recreational areas out of Lima in the last decade has triggered the construction of more than 10,000 residential homes at the beaches of the district of Asia, in Cañete. Consequently, the 25 km of coastline that this district used to have were saturated: currently, only 1 km is available. The last square meters close to the Asia district coastline may cost up to US\$1,500 per m² in very upscale projects.

Las Calas project is located in the area known as the Little North, a denomination given to the communities located north from the Peruvian capital city, but within the Lima region. One of the components that will consolidate the interest for this area is the current construction of the roads and the improvement of the road network. This is all about a happy environment, just 180 km away from the chaos in the city of Lima, which is priceless.

Capítulo I: Introducción

1.1 Concepto del Proyecto

Las Calas es un proyecto en el que se propone un desarrollo de uso mixto (casas de playa, club de golf, hotel y centro comercial). Este ofrece, tanto por su ubicación como por su clima y belleza paisajística, oportunidades de emprendimiento y pilares complementarios de desarrollo inmobiliario y hotelero. En el norte chico, el plan maestro de Las Calas contempla condominios cerca de hoteles exclusivos que atiendan la demanda de esparcimiento y reunión, y propongan el encuentro de aquellos espacios propicios, sea para romper con la rutina de la ciudad, realizar un evento o recorrer nuevos lugares.

Si a esto se suma la excelente gastronomía, la oportunidad de practicar varios deportes, las actividades como la observación de aves y el potencial turístico, el conjunto de atracciones se completa. En consecuencia, Las Calas podría ser un nuevo punto de desarrollo hotelero y recreativo con segundas viviendas y ubicado en un paraje prístino de la costa norte de Lima, caracterizado por acogedoras caletas e imponentes farallones.

Asimismo, las mejoras en infraestructura vial también repercutirán en los desarrollos hoteleros e inmobiliarios. Ello influenciará en el dinamismo económico del norte chico, el cual se ha incrementado en la última década, pese a las deficiencias en transportes y comunicaciones, las cuales actualmente se están revirtiendo.

Cabe añadir que, en esta zona, los pocos grandes hoteles con capacidad e instalaciones para convenciones o para acomodar a empresarios y turistas, nacionales y extranjeros, no tienen el nivel necesario para atender a los segmentos de mercado potenciales. Estos tampoco ofrecen el grado de detalle ni la comodidad de hoteles como los que hay en Paracas, por ejemplo. Todos estos son segmentos de mercado que podrían ser atraídos hacia Las Calas.

Los proyectos inmobiliarios de veraneo en los sectores socioeconómicos más altos han tendido al sur de Lima, debido a la mejor conectividad vial. No obstante, las playas de

esta zona son menos atractivas que las del norte. Sin embargo, eso podría cambiar, porque, en el último lustro, los terrenos de playa en Asia y en los diferentes balnearios al sur de Lima son cada vez más escasos. Se ofrece terrenos desabastecidos de agua y cerca de playas poco atractivas a precios exorbitantes.

Por ello, se han puesto a la venta “terrenos de playa” con accesos lejanos e indirectos al mar. Además, se ofrece “terrenos de campo” a la altura de estos balnearios, pero sin los climas adecuados para la vida campestre, dado que prevalece el sistema costero de neblina y humedad, especialmente en otoño e invierno. Durante esas estaciones, la “casa de campo” queda inutilizada por las condiciones climáticas.

Además, la salida hacia el sur, que antes era más fácil y rápida con respecto a la del norte, resulta cada vez más engorrosa. Todo parece indicar que esta condición solo va a empeorar por la saturación del mercado inmobiliario y el crecimiento industrial. Retornar de Asia a Lima un domingo de verano en hora punta puede tomar casi tres horas. Entonces, la mirada de los limeños necesita, muy pronto, de nuevas opciones como Las Calas.

En comparación con los balnearios del sur, Las Calas alberga playas con menor densidad poblacional. Además, cuenta con un concepto paisajístico distintivo que está enmarcado por grandes hitos históricos. Ofrece, también, la posibilidad de contar con un gran hotel, así como con varios condominios que gozan de atractivos del más alto nivel, por ejemplo, un campo de golf. En consecuencia, Las Calas se presenta como una excelente alternativa en comparación con los balnearios del sur.

Capítulo II: Análisis de Situación

2.1 Macroentorno

El macroentorno se compone de una serie de factores. Estos se exponen a continuación de forma detallada.

Situación regional y mundial. La caída de los precios del cobre y del petróleo impacta sobre la región. Es decir, afecta a Chile, Colombia y Perú.

Economías andinas. La fuerte reducción de los precios de las materias primas, producida en los últimos meses, ha impactado los términos de intercambio de los países de la región y, con ello, su ingreso nacional. Específicamente, la caída en los precios del cobre genera riesgos sobre la recuperación de la actividad económica de Chile y Perú. Por otro lado, el descenso observado en los precios del petróleo afectará la dinámica de la economía colombiana.

En Chile, el escenario base sigue implicando el crecimiento de su economía en 3.3% en el 2015. Esta cifra se enmarca entre el precio promedio del cobre, menor que en el 2014, pero mayor al actual, y el del petróleo, que apuntala la recuperación de la demanda interna. En el caso de que el metal rojo se cotizara el resto del año en los niveles actuales, se experimentaría un crecimiento más cercano a 2.6%. Asimismo, la situación del fisco para el 2015 se prevé sin mayores contratiempos, pero el problema surgiría en el 2016, ya que el presupuesto de ingresos estructurales tendría que trabajar con un precio de largo plazo menor a US\$ 3.07 por libra y un crecimiento tendencial por debajo de 4.3%.

Por otro lado, en Colombia, el mayor impacto de los menores precios del petróleo sobre la actividad económica se produce a través del ajuste que será requerido en las cuentas fiscales, lo que sería más evidente en el 2016. En todo caso, se ha producido una desaceleración de la economía que abarca desde 4.8%, en el 2014, a 3.7%, en el 2015. Esta

fue motivada principalmente por una menor dinámica de la inversión privada (especialmente del sector petrolero) y por los efectos de un mayor tipo de cambio sobre el consumo.

En el Perú, el efecto neto del descenso de los precios del petróleo y del cobre a niveles en torno a US\$ 50 por barril y US\$ 2.50 por libra, respectivamente, sería negativo en términos de crecimiento económico, nuevas inversiones, balanza comercial e ingresos fiscales. Se estima que la caída del precio del petróleo cerca de US\$ 50 añadiría al menos 0.3 puntos al crecimiento del producto bruto interno (PBI). Sin embargo, de no recuperarse el precio del cobre, se produciría un riesgo a la baja en la proyección de crecimiento para el 2015, que, en la actualidad, se ubica entre 4.0% y 4.5%.

El Perú se beneficia de la caída del precio del petróleo al ser un importador neto. En el 2014, las importaciones del sector hidrocarburos alcanzaron los US\$5,900 MM, mientras que las exportaciones bordearon los US\$ 4,900 MM (el 80% provino del petróleo crudo y sus derivados, y lo restante, del gas natural). Asimismo, en el 2014, el sector hidrocarburos representó el 2% del PBI; el 9% de los ingresos del gobierno general, que incluye al gobierno nacional, los gobiernos locales y regionales, y el 14% de la inversión extranjera directa (IED)

Se estima que la caída del precio del petróleo a alrededor de US\$ 50 añadiría al menos 0.3 puntos al crecimiento del PBI, impacto que sería mayor si el actual ciclo de la economía se ubicase en una fase de expansión robusta. La magnitud del ahorro que la caída de la cotización internacional del petróleo genere para los consumidores dependerá de cuánto de esta se traslade finalmente a los precios domésticos de venta. De manera conservadora, se calcula un ahorro de aproximadamente US\$1,000 MM.

Cabe señalar que el gobierno, con el objetivo de acelerar dicho traspaso, aprobó reducir el período de actualización de dos meses a solo uno de la banda de precios del Fondo de Estabilización de Precios de Combustibles, que regula los precios locales del diésel y del balón de gas. Asimismo, la caída del precio del petróleo, junto con una brecha de producto

negativa, generará que la inflación converja más rápidamente al 2%, que es el punto medio del rango meta del Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). Por otro lado, los factores negativos de la caída del precio del petróleo con respecto al dinamismo económico estarán asociados con la retracción de inversiones de exploración en hidrocarburos y con los ajustes de costos en la industria.

Si bien el impacto final de un menor precio del petróleo es positivo para la economía, la caída del precio del cobre en lo que va del año supone un riesgo a la baja para el crecimiento. Debe considerarse que este metal es el principal producto de exportación (23% del total de exportaciones). En general, la minería realiza una importante contribución a la economía: en el 2014, aportó el 9.5% del PBI (3% del PBI, en el caso del cobre), 7% de los ingresos fiscales y alrededor del 50% de la IED.

Si la cotización del cobre se estabiliza en sus niveles actuales de US\$ 2.50 (caída de 20% con respecto al precio promedio en el 2014), ello anularía los beneficios de un menor precio del petróleo. Dicha reducción no generará una menor producción minera ni una postergación de los principales proyectos cupríferos en construcción (Las Bambas, ampliación de Cerro Verde), debido a que el Perú cuenta con costos de producción que están entre los más competitivos del mundo. Sin embargo, los efectos negativos más importantes vendrían por el lado de menores exportaciones, menor inversión en exploración y un ajuste de costos en la industria, lo que afectaría a los proveedores.

En consecuencia, la caída del precio del cobre añade riesgos a la baja en la proyección de crecimiento del PBI para el 2015, que actualmente oscila entre 4.0% y 4.5%. Una eventual reversión más rápida de los choques de oferta sufridos por la economía el año pasado podría ayudar a compensar estos nuevos riesgos. Cabe añadir que, en 2014, los sectores primarios tuvieron su peor desempeño en 22 años al caer 2.1%.

En términos de balanza comercial, el precio promedio del barril de petróleo, ubicado en torno a los US\$ 50, podría reducir el déficit comercial de hidrocarburos en una cantidad cercana a US\$ 500 MM, en el 2015. Entretanto, el menor precio del cobre resultaría en una caída de las exportaciones de este mineral en aproximadamente 10%, a pesar del mayor volumen previsto para este año, gracias al aumento de la producción. En suma, el déficit comercial se ampliaría y pasaría de US\$ 2,800 MM, en el 2014, a US\$ 3,300 MM, en el 2015.

En el 2015, se alcanzaría un déficit fiscal en torno a 2.0% del PBI. Esto se debe a los menores ingresos, motivados por la caída de los precios de exportación y por las medidas de impulso fiscal que incluyen reducción de impuestos (0.8% del PBI) y mayores gastos. Para 2016 en adelante, el margen de maniobra fiscal será más reducido, debido a la tarea de reducir progresivamente el déficit estructural de aproximadamente 1.7% a no más de 1% del PBI, de acuerdo con el marco legal vigente. Finalmente, la caída de la cotización internacional del cobre, las medidas del BCRP para desdolarizar el crédito y un eventual recorte de la tasa de referencia sugirieron un tipo de cambio para fines de 2015 en torno de S/. 3.20 por dólar.

Economía mundial. La economía mundial creció, en el cuarto trimestre de 2014, a un ritmo similar al tercero, cercano al 0.8% trimestral. El dinamismo de Estados Unidos habría compensado la debilidad de la recuperación de Japón y del área del euro, y la desaceleración progresiva de China y de otras economías emergentes. Así, se estima que el PBI mundial habría crecido 3.3% en el 2014, es decir, una décima más que en el 2013. Esto se debe a que las economías desarrolladas incrementaron ligeramente su aportación con respecto a los tres años previos y a que las emergentes continuaron su desaceleración (BBVA Research, 2015).

Una de las novedades en el panorama económico global, en los últimos meses, es la intensa caída del precio de petróleo y su impacto desigual sobre los países según sean

importadores o exportadores netos. Cabe esperar que el balance global del abaratamiento del petróleo sea positivo en términos de crecimiento, en la medida en que la liberación de rentas de hogares y empresas en las economías importadoras (es el caso de Estados Unidos, el área del euro y China) compense la caída de la actividad de los principales países productores. Por otro lado, la corrección del precio del petróleo también acentúa el riesgo de un escenario de inflación demasiado baja en algunas regiones desarrolladas, por lo menos hasta finales del 2015.

Estados Unidos ha recuperado el dinamismo a lo largo del 2014, basado en la fortaleza de la demanda doméstica y también en la caída del precio del petróleo. Hacia delante, el crecimiento podría repuntar hasta 2.9% en el 2015, lo que, junto con una baja inflación, acentúa el dilema de la Reserva Federal (FED) a la hora de iniciar el proceso de normalización monetaria. En este contexto, la previsión de la primera subida de los tipos de interés por parte de la FED se mantiene para el tercer trimestre.

En China, la lenta desaceleración de la actividad ha continuado, con un crecimiento estimado de 7.2% en el cuarto trimestre. Se trata del ritmo de avance más contenido desde el 2009. Este ha sido ocasionado por la pérdida de pulso de la inversión en capital fijo y por el deterioro de la competitividad exterior que arroja la apreciación del yuan y el ajuste del sector inmobiliario.

Aunque se mantuvo la previsión de crecimiento para el 2015 en 7%, los riesgos están claramente sesgados a la baja. Esto es fruto de la magnitud de los desequilibrios financieros acumulados, la incertidumbre sobre la evolución del mercado inmobiliario y las dudas sobre la capacidad de las políticas para acompasar la corrección de los desequilibrios existentes a partir de la liberalización económica en marcha. Es importante recordar que las autoridades han empezado a mostrar una mayor tolerancia a la desaceleración económica, siempre que se mantenga un aumento de empleo consistente con el comportamiento de la población activa.

La eurozona es, entre las grandes áreas económicas, aquella que concentra la mayor probabilidad de enfrentarse a un escenario de inflación demasiado baja durante un período prolongado de tiempo. A las sorpresas negativas en los registros de precios al consumo se suma un perfil de recuperación económica moderada, en línea con lo esperado. En particular, se anticipa un crecimiento de 0.8% en 2014, que aumentaría a 1.3% para el 2015, apoyado en la caída del precio del petróleo, la depreciación acumulada por el euro en los últimos meses y la relajación de las condiciones monetarias derivada de la actuación del Banco Central Europeo (BCE).

Entre los principales focos de riesgo bajista está el recrudecimiento de las tensiones en el área de influencia de Rusia. Un segundo factor de riesgo es la incertidumbre que generan las divergencias entre algunas autoridades nacionales y las instituciones de la Unión Europea sobre cuál es la combinación más apropiada de reformas de oferta, ritmo de consolidación fiscal y apoyo del BCE para favorecer el crecimiento. Finalmente, otro riesgo consiste en que sigan cayendo las expectativas de inflación a medio plazo, lo cual desincentiva el consumo a corto plazo y, con ello, retroalimenta dicha caída (BBVA Research, 2015).

2.1.1 Conclusiones

El crecimiento mundial seguirá aumentando en el 2015 y 2016, aunque lentamente y de forma muy heterogénea. En particular, se anticipa un crecimiento global que pasaría de 3.3%, en el 2014, a 3.6%, en el 2015, y a 3.8%, en el 2016. Las economías desarrolladas, con el acompañamiento de Estados Unidos, aumentarán su contribución al dinamismo mundial, mientras que China continuará desacelerándose de forma controlada.

Por otro lado, América Latina seguirá mostrando mucha heterogeneidad. En este contexto, destaca el mayor crecimiento de la Alianza del Pacífico (México, Colombia, Perú y Chile) frente al promedio regional. En particular, se anticipa un aumento del crecimiento de la Alianza desde 2.6%, en el 2014, a 3.6%, en el 2015, y 3.8%, en el 2016, más en línea con

su potencial. De hecho, ya se habría observado un aumento del dinamismo en la Alianza del Pacífico en el cuarto trimestre del 2014. Esto contrasta con el práctico estancamiento de Mercosur en el 2014, que se espera continúe durante el 2015 y en la primera mitad del 2016.

En cuanto a países, serán precisamente los de la Alianza del Pacífico y Paraguay los que mostrarán un mayor dinamismo en 2015. Destacará, en particular, el fuerte aumento del crecimiento en el Perú (2.4 puntos porcentuales más que en el 2014), México (1.4 puntos adicionales) y Chile (1.3 puntos). Por otro lado, aunque el crecimiento en Colombia será 1.2 puntos menor que en el 2014, seguirá siendo uno de los más dinámicos de la región.

2.1.2 Situación del Perú

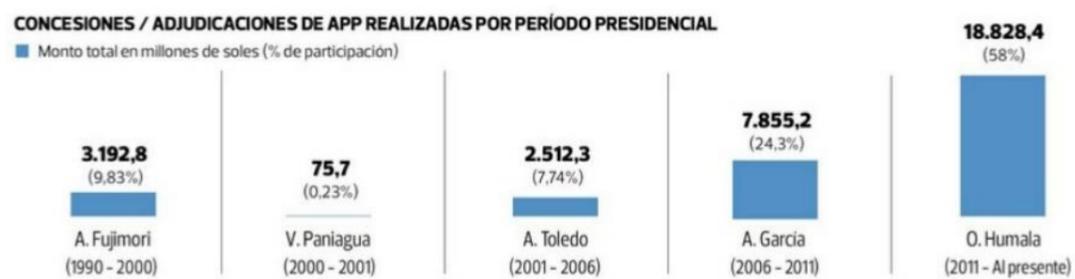
La proyección de crecimiento con respecto al Perú es de 4.8% para el 2015.

Asimismo, los *drivers* del crecimiento de este año serán los siguientes: (a) el rebote de sectores primarios, (b) la reducción del precio del petróleo, (c) el inicio de obras de grandes proyectos de infraestructura, y (d) las medidas fiscales anunciadas a fines del año pasado.

Cabe resaltar que, por el lado del gasto, la previsión de crecimiento del PBI para este año está fuertemente condicionada a una mejora de las exportaciones (principalmente las mineras) y a una leve recuperación de la inversión del sector privado.

Para el 2016-2017, se prevé una aceleración transitoria del crecimiento. El impulso provendrá del inicio de operaciones de dos grandes proyectos mineros cupríferos que actualmente se encuentran en su fase final de construcción: Las Bambas y la ampliación de Cerro Verde. Como resultado de estos dos proyectos, sumados a la normalización de Antamina y a la plena operatividad de Toromocho, se estima que el Perú duplicará, en el 2017, su producción de cobre en comparación con el nivel del 2014. Sin embargo, cabe enfatizar que esta aceleración será temporal, por lo que sostener ritmos de expansión del PBI por encima de 5.0% requerirá la implementación de reformas que mejoren la productividad y la competitividad.

En cuanto a Construcción, se anticipa una expansión de 7% en el 2015, luego de un año bastante flojo, afectado por la ralentización del gasto público en inversión a nivel de gobiernos subnacionales y de la inversión minera. El crecimiento previsto para el 2015 se sostendrá, principalmente, en el inicio de obras de importantes proyectos de infraestructura. Estos son el Metro 2 de Lima y el Gasoducto del Sur. En la Figura 1, se aprecia el proceso del crecimiento del capital con respecto al Perú.



El crecimiento del capital ha sido fundamental para sostener el crecimiento. El ratio de inversión se encuentra entre los más altos en el grupo de países emergentes.

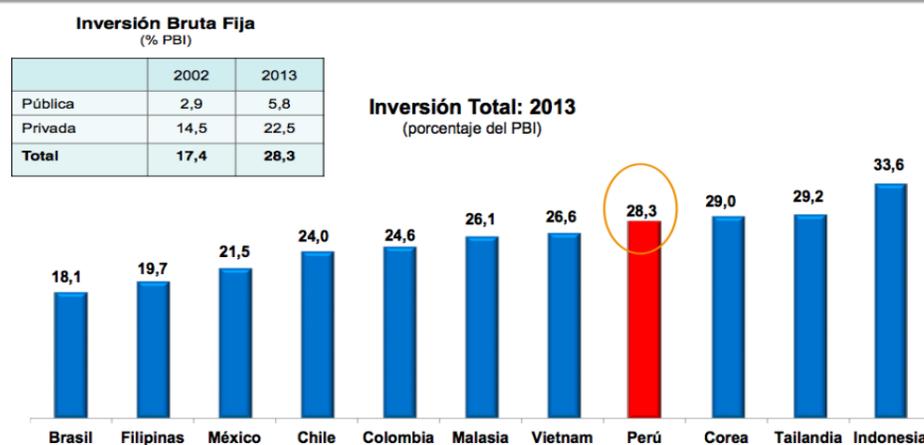


Figura 1. Ratio porcentaje del PBI-inversión bruta fija del Perú comparado con el de las principales economías de América Latina.

Los servicios, en general, también demuestran su pujanza en ese mismo período: 6.7% (BCRP, 2013). Además, estos conforman el mayor aporte al PBI nacional, por encima del comercio, la construcción, la manufactura y las actividades extractivas. En términos de

empleo, a partir del 2006, los servicios comenzaron a crear más puestos de trabajo que el sector extractivo, el cual antes estaba en el primer puesto y ahora ha pasado al segundo, pero a niveles cercanos al de servicios (Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MINTRA], 2013).

Asimismo, como se observa en la Figura 2, el auge de la hotelería, junto con la sostenida construcción de hoteles en el Perú, Colombia, Brasil y México, es el resultado del crecimiento macroeconómico en general, la expansión de la clase media y de un viraje hacia el sector terciario. La demanda hotelera también se acrecienta cuando existen grandes volúmenes de inversión, tanto privada como pública (Vallecillo, 2013).

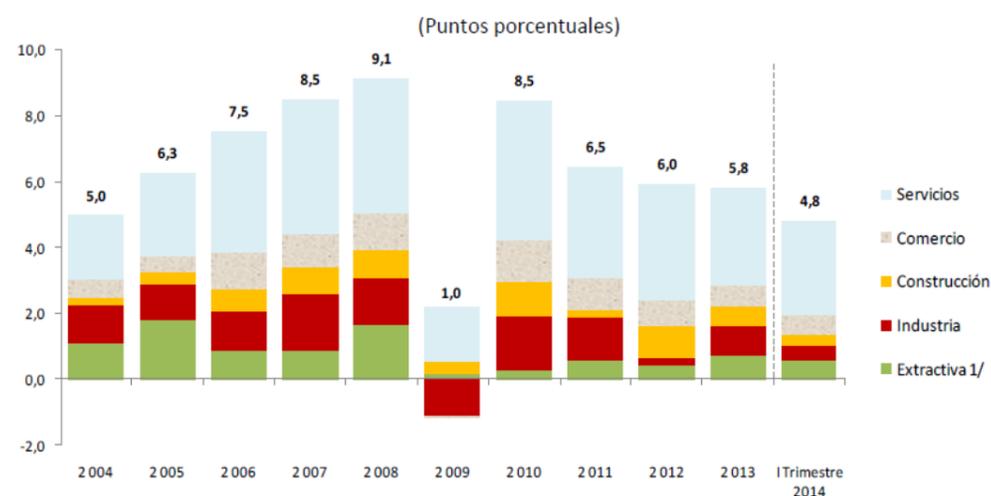


Figura 2. Perú: Aporte de los sectores económicos al crecimiento del PBI, 2004-2013, I trimestre 2014. 1/Incluye agricultura, caza, silvicultura, pesca, minería e hidrocarburos.

El crecimiento del Perú en el decenio 2004-2013 logró incorporar a los jóvenes que cada año ingresaron a la fuerza laboral. Además, diversificó las opciones para las personas. Al respecto, en un informe del MINTRA (2015), se sostuvo lo siguiente:

Dado que el crecimiento económico superó al crecimiento del empleo, se produjo un aumento de la productividad laboral agregada. Cabe destacar que el dinamismo del empleo en las actividades servicios y construcción en el mismo período permiten ganar una mayor participación del empleo total, mientras que la participación del

empleo en el sector extractivo ha ido disminuyendo, principalmente en la actividad agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. (p. 13)

Otros indicadores de las mejoras por las que atraviesa el Perú del siglo XXI son sus cambios en la demografía económica. Si los sectores socioeconómicos A y B conformaban solo el 11% de las poblaciones urbanas en el 2010, para el 2016, estos sumarán el 18%. Es decir, en un sexenio, se habrá dado un aumento de 64%. En el mismo período, el sector A crecería de 2% a 3%, es decir, un crecimiento del 50%, lo cual se traduce en un aumento de aproximadamente 300,000 personas en el Perú que ingresarían a este nivel socioeconómico.

El crecimiento económico sostenido del Perú durante el siglo XXI ha conllevado a dos fenómenos simultáneos: (a) la aparición de una pujante y cada vez más numerosa clase media y (b) la creación de un mercado de lujo más amplio. Estas tendencias se acentúan en Lima Metropolitana, donde los sectores socioeconómicos A y B conforman el 24% de la población, y el sector C, el 41%. Esto contrasta con lo que sucede en otras ciudades y zonas rurales del país, donde la clase media aún no conforma la mayoría poblacional (Apoyo Consultoría, 2014).

2.1.3 Perú de lujo (indicadores)

A la par del incremento de la población en los niveles socioeconómicos (NSE) A y B, en el 2014, en el Perú, surgieron 450 millonarios. Estas cifras son consecuencia de una economía que, con altos y bajos, ha crecido de forma casi constante por más de 10 años y ha generado, entre otros efectos, que el mercado y el consumo en el Perú comiencen a sofisticarse. A continuación, se expone aspectos que explican este cambio.

Antecedentes. La consolidación del mercado de lujo no es un fenómeno único del Perú o de las economías emergentes sino que es una tendencia mundial, pese a la recesión económica que afecta a los países del Atlántico Norte desde el 2008. En la actualidad, en economías como Estados Unidos (primera en el mercado mundial de artículos de lujo),

Alemania, Francia, Japón y China, hay cada vez un mayor número de hogares que perciben más de US\$ 300,000 al año (Euromonitor, 2013).

En el 2014, el mercado de lujo experimentó un crecimiento de 5%. Además, este depende, cada vez más, del gasto de las clases medias emergentes a nivel global (Bain & Company, 2014). En total, Euromonitor (2014) sostuvo que las ventas de artículos de lujo han rondado los US\$ 317,000 millones en el 2014 y que estas seguirán creciendo en los años siguientes.

Uno de los motores de este mercado es el turismo de lujo. En este contexto, los hoteles exclusivos conforman una parte importante de este tipo de consumo. Otro rubro que ha tenido gran crecimiento ha sido el de los vehículos de alta gama. Sin embargo, los que lideran la lista de ventas son los accesorios, las joyas y la relojería (Euromonitor, 2014). En este contexto, como se aprecia en la Figura 3, el crecimiento del mercado de lujo se mantendría en 6% en los próximos años y superaría los US\$ 400,000 millones en ventas a nivel mundial.

Luxury Goods Power On..

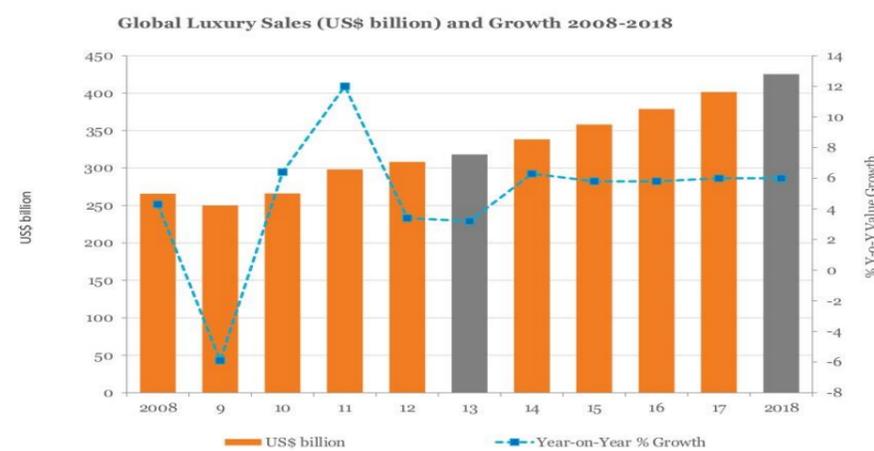


Figura 3. Crecimiento del mercado de lujo entre 2008 y 2018. Tomado de “State of the luxury goods market in 2014,” por Euromonitor, 2014. Recuperado de <http://www.slideshare.net/Euromonitor/state-of-the-luxury-goods-market-in-2014>

En la actualidad, en Lima, los NSE A y B conforman el 12% de la población. Eso se traduce en alrededor de 1'150,000 personas. Para el bicentenario de la República, en el 2021,

estos NSE abarcarán el 21% de la población peruana en las ciudades. El mayor poder adquisitivo de estos sectores cada vez más amplios incidirá, ciertamente, en la compra de artículos de lujo. Asimismo, los cambios en los patrones socioculturales están alentando a más personas a buscar productos de marca.

A modo de ejemplo, un factor que está haciendo crecer el mercado de lujo son las jóvenes ejecutivas entre 25 y 38 años, las cuales tienen sueldos significativos e invierten en artículos costosos que las hacen verse y sentirse bien (Bardales, 2014). En el Perú, estas tendencias se reflejan en las importaciones de artículos lujosos, la reciente presencia en el Perú de tiendas de marcas exclusivas, el turismo de “alto vuelo” y las revistas que promueven este consumo de élite.

Asimismo, en los últimos años, se aprecia un incremento en las opciones de turismo de lujo para este mercado global de personas que no solo consumen objetos de élite, sino que también buscan espacios exclusivos. Ello refiere a experiencias que interrelacionen la exclusividad, los servicios lujosos y los entornos ricos en historia y naturaleza. Cabe añadir que la búsqueda de estos espacios no solo es particular de los visitantes extranjeros a destinos como Paracas o el Cusco; en el Perú, se realiza turismo interno, viajes cortos de fin de semana o de algunos días a paisajes relativamente alejados de la caótica Lima. Se trata de una costumbre que podría capitalizarse para atraer este segmento hacia Las Calas.

La expansión sostenida del mercado y un estilo de vida de lujo en el último decenio en el Perú aún no llegan a su tope. Todavía están en proceso de desarrollo y las opciones para este segmento de élite son múltiples, variadas y con un margen de crecimiento que debería darse en lugares inexplorados para emprendimientos lujosos. Estos, como se ha observado, pueden hallarse en el norte chico.

Indicadores del poder adquisitivo en productos de élite. En el 2013, los usuarios destinaron US\$ 30 millones al mercado de artículos de lujo en el Perú. Esta cifra, en el 2014,

se incrementaría entre 20% y 25%, y alcanzaría entre US\$ 38 millones y US\$ 40 millones, estimación que fue realizada por la consultora Deloitte (Bardales, 2014). Cabe añadir que los productos de élite más solicitados son los de belleza (cosméticos y tratamientos especiales), vehículos, vestimenta, joyería y viajes.

Si bien México y Brasil lideran el consumo de artículos de lujo en la región, el crecimiento de este mercado, en el Perú, ha ubicado al país en la lista de los *top 20* de 80 países estudiados en cuanto al desarrollo de la industria de lujo. Estos datos fueron obtenidos a partir de una investigación realizada por Ledbury Research (2014). Esta entidad se encarga de analizar la demografía y los comportamientos de la riqueza para desarrollar proyecciones de tendencias e inversión.

Uno de los indicadores del crecimiento del mercado de lujo en el Perú es la compra de automóviles costosos y de marcas reconocidas que superen los US\$ 40,000. En este grupo se ubican los clásicos Mercedes Benz, BMW, Volvo y Audi. También, han ingresado Lexus y Aston Martin, y se espera que arriben comercialmente marcas súper lujosas como Lamborghini, Bugati, Ferrari, Maserati y Bentley.

Asimismo, en la actualidad, se está solicitando un mayor número de créditos bancarios para la adquisición de vehículos *premium*. Por ejemplo, entre enero y setiembre del 2013, en el Perú, se vendieron 5,228: 1,698 automóviles y 3,530 vehículos utilitarios deportivos (SUV, por sus siglas en inglés) de lujo. Se trata de cantidades mayores a las registradas en el 2011 y 2012 (Maximixe, 2014).

Las cifras para el primer semestre de 2014 (3,925 vehículos de alta gama vendidos) indicaron que las ventas superaron en 18% a las del año anterior en ese mismo período (“Más brillante que nunca,” 2014). Ello se debe a que el mercado de lujo no es tan susceptible a las fluctuaciones coyunturales de la economía. Asimismo, mientras que el mercado de

automóviles estándar sí ha sufrido una retracción en el 2014, el de los automóviles de lujo sigue creciendo y, en la actualidad, ocupa el 6% del universo total de ventas automovilísticas.

En precisión, BMW es la marca de vehículos de lujo que más ventas registra, con lo cual ocupó, en el 2013, el 42% del mercado de gama alta (Ochoa, 2014). Asimismo dos terceras partes de las ventas totales fueron de SUV y solo una tercera parte correspondió a autos sedán o más pequeños (deportivos). Además, la venta de automóviles de alta gama se incrementó en el segundo semestre del 2014 y, en el Motorshow, evento que atrajo a 126,000 visitantes en noviembre de ese año, se agotó el stock en varios modelos de automóviles BMW. Se entregaron 250 automóviles, pero hay una lista de espera que va en algunos casos hasta marzo de 2015 (“Motorshow provocó,” 2014).

Resulta interesante que el 20% de las compras de autos de lujo se realicen al contado. Esta cifra, en el 2014, descendió levemente, debido a las facilidades que están otorgando los bancos al momento de ofrecer créditos vehiculares (“Motorshow provocó,” 2014). La tendencia anual del 2012 al 2013 fue al alza; y, en el 2014, como se aprecia en la Tabla 1, se vendió aun más vehículos de lujo.

En cuanto al *boom* de las joyerías y la introducción de tiendas de productos lujosos extranjeros en el Perú, en los últimos años, han aparecido marcas como Gucci, Breitling y Tag Heuer. Estas fueron traídas al país por los dueños de la exclusiva G&G Joyeros. Asimismo, la industria de relojeros suizos ha multiplicado sus exportaciones al Perú de US\$ 1.2 millones, en el 2003, a US\$ 27.1 millones, en el 2013 (Schipani, 2014).

Por otro lado, la joyería Aldo & Co., la cual vende un 60% de creaciones nacionales, ha duplicado sus ventas en el último decenio de US\$ 10 millones a US\$ 20 millones. En promedio, las transacciones en sus siete tiendas son cada una de US\$ 5,000. En el 2013, en uno de sus locales, se vendió un reloj de medio millón de dólares y otros tres de US\$ 200,000

(Schipani, 2014). En el mismo sentido, la joyería Murguía también aumentó sus ventas, específicamente, en 100%.

Tabla 1

Venta de Automóviles de Lujo según Marca (Unidades)

Marca	Enero - Setiembre		Var. % 13/12	Part. % 2013
	2012	2013		
BMW	390	501	28.5	29.5
Audi	357	458	28.3	27
Mercedes Benz	285	379	33	22.3
Seat	194	132	-32	7.8
Volvo	80	102	27.5	6
Lexus	6	56	833.3	3.3
Porsche	26	36	38.5	2.1
Aston Martin	2	12	500	0.7
Chrysler	10	11	10	0.6
Ford	4	5	25	0.3
Ferrari	2	2	-	0.1
Maserati	-	2	-	0.1
Alfa Romeo	6	1	-83.3	0.1
Lamborghini	2	1	-50	0.1
Cadillac	1	-	-100	-
Total	1.365	1.698	24.4	100

Otro indicador de la progresiva predisposición hacia el lujo en el Perú es el volumen de champán y su tasa de crecimiento anual compuesto (CAGR, por sus siglas en inglés) en el periodo 2007-2012, encontrándose en el primer lugar en esta tendencia. Que en un lustro haya aumentado el mercado del champán en más de 500% demuestra un cambio de hábito en el consumo de alcohol que acompaña el mayor poder adquisitivo de ciertos sectores socioeconómicos en el país (ver Figura 4).



Figura 4. Perú como líder de la lista de crecimiento en la adquisición de champán.

La demografía de la riqueza en el Perú sin duda ha cambiado: hay una clase media cada vez más importante así como un sector de ultraricos que ha incrementado su fortuna en el último decenio. En la actualidad, hay 515 peruanos que poseen un patrimonio de más de US\$ 30 millones y que, acumulativamente, tienen US\$ 65,000 millones (Alva, 2014a). En Chile, por ejemplo, también hay 515 multimillonarios, pero la fortuna de estos asciende a US\$ 75,000 millones (Alva, 2014a).

Como se aprecia en la Tabla 2, el Perú tiene 24,057 millonarios, los cuales conforman el 0.8% de la población nacional. Pese a que otros países cuentan con más millonarios, como Argentina y Colombia, el número de estos en proporción a sus poblaciones totales, en ambos casos, significa el 0.8% poblacional. Brasil tiene más millonarios en total, solo que estos representan el 0.9% de los brasileños. México tiene una mayor tajada poblacional de millonarios: 1.3%.

Tabla 2

Ranking de Millonarios en América Latina

País	Número
Brasil	191,703
México	164,014
Chile	44,141
Colombia	38,216
Argentina	35,860
Perú	24,057
Paraguay	5,935
Total	503,926

Nota. Adaptado de “Wealthinsight: Países de América Latina que tienen más millonarios, 2014”, *Perú.com*. Recuperado de <http://peru.com/actualidad/economia-y-finanzas/wealthinsight-paises-america-latina-mas-millonarios-noticia-276952>

Se puede observar que, proporcionalmente, los millonarios en cada uno de estos países conforman entre 0.8% y 1.3% de la población total, excepto en Chile, donde representan el 2.5%. En el Perú, resulta alentador que se estén generando mayores fortunas y un mayor número de millonarios. De acuerdo con la consultora WealthInsight (citada en Alva, 2014b), entre los años 2008 y 2012, el número de millonarios peruanos aumentó en 29%. Según Ledbury Research (citada en Alva, 2014b), esto significa un incremento mayor al promedio mundial anual de crecimiento, que ha sido de 7% entre 2009-2013. Asimismo, en cifras, en el país, se pasó de casi 18,000 a 24,000 millonarios (Alva, 2014b). De por sí, esta élite más numerosa tiene demandas de lujo, a diferentes niveles, que se deben suplir.

Además, el mercado de lujo en el Perú aún no está saturado y tiene vetas por explotar. En el 2014, había ocho grandes empresas encargadas de la venta de joyas, relojes y artículos de lujo relacionados. Estas son las siguientes: Aldo & Co, Casa Bancharo, G&G Joyeros, Murguía, Diamante Perú, Plaza Vendome, Frey Wille y Swarovski (Salas, 2014). La tendencia es que en años subsiguientes se vayan sumando más empresas peruanas y extranjeras a competir en estos rubros.

Asimismo, una de las vetas más importantes a nivel país y mundial es la de los proyectos inmobiliarios. Estos incluyen tanto condominios como centros comerciales y hoteles exclusivos. Estos emprendimientos residenciales, comerciales y hoteleros deberán diferenciarse no solo por la calidad de los materiales y las marcas involucradas, sino por los conceptos de vida que conllevan y las experiencias únicas que van fundando.

2.1.4 Conclusiones

Entre el 2004 y el 2013, el PBI del Perú ha sido de 6.4% en promedio. En este lapso, se produjeron descensos, en el 2009, a consecuencia de la crisis hipotecaria estadounidense, y en el 2014, cuando se proyectó un crecimiento aproximado de 3%. En este período, se ha desacelerado la economía, debido a varios factores. Estos son los siguientes: (a) la menor demanda y al precio de los *commodities* (especialmente, los metales), (b) las trabas internas para algunos de los grandes proyectos de inversión y (c) la característica cautela de los inversores cuando han de efectuarse comicios electorales. En este caso, en octubre de 2014, se realizaron las elecciones regionales y locales en todo el país.

A comienzos de julio de 2014, la agencia calificadora Moody's elevó el grado del Perú de Baa2 a A3, al igual que México, y solo superado por Chile. Esta calificación ubica al Perú como el país de Latinoamérica que más ha mejorado su calificación desde el año 1999. A ello, se suma el hecho de que los bonos peruanos han despertado el interés de los inversionistas. Esto se debe a las proyecciones de crecimiento estable que otorga la economía peruana, la cual ha diversificado sus sectores pujantes y está sujeta a una serie de políticas estructurales y coyunturales que hacen del Perú un lugar muy atractivo para las inversiones.

El 2015 se previó como un año de mayor dinamismo económico y el Perú se proyectó, una vez más, como uno de los países más sólidos de la región con un crecimiento de 5% dado que América Latina y el Caribe, en su conjunto, crecerían solo 2%. Asimismo,

Doing Business 2015, un *ranking* elaborado por el Banco Mundial (2014) para determinar un clima de negocios óptimo, ha ubicado al Perú en el puesto 35 de 189 países, posicionándose como segundo a nivel regional, después de Colombia.

Asimismo, entre el 2015 y el 2016, entrarán en operaciones los grandes proyectos mineros de Las Bambas, en la región Apurímac (con una inversión de US\$ 5,200 millones), Constancia, en la región Cusco (US\$ 1,700 millones). Además, la mina cuprífera de Toromocho, ubicada en la región Junín, alcanzará su máxima productividad en este período; la mina Cerro Verde en Arequipa, en un proceso de ampliación (US\$ 4,800 millones), triplicará sus capacidades extractivas. Finalmente, Tía María (US\$ 1,400 millones), también en la región Arequipa, debería entrar en producción en el 2016.

Todo indica que el Perú está a puertas de un nuevo ciclo de crecimiento de la gran minería y que retomará el segundo puesto en la producción mundial de cobre, después de Chile. En la actualidad, se producen 1.3 millones de toneladas de cobre, pero, en el 2016, se proyecta que se producirán 2.6 millones. Sin embargo, el auge económico del país va más allá de la minería. Existe un auge repentino de inversión en infraestructura concesionada para el período 2014-2018. Esto implica US\$ 25,000 millones, cifra que se concentra en irrigación, transportes en general de hidrocarburos y electricidad.

Asimismo, el gobierno está adoptando medidas económicas contracíclicas ante el menor crecimiento de la economía durante el periodo 2013-2014. Su objetivo consiste en invertir más en infraestructura pública y fomentar el consumo. Si el 2014 terminó siendo un año de crecimiento mediocre, el 2015 fue mejor (5.5%) y el 2016 (6.5%) sería bueno, de acuerdo con los análisis de Apoyo Consultoría.

A la vez, en el 2015, se mantendría una tendencia en alza que se extiende desde el 2002 (ver Figura 5). Esto se refiere al incremento de empresas que exportan más de US\$ 20

millones. Estas se han triplicado desde ese año. En el 2002, solo había 66 empresas con esa cantidad de exportaciones, mientras que, en el 2013, hubo 200. Incluso, en el 2009, año difícil para el Perú y la economía global, esta tendencia apenas se resintió y, en el 2010, retomó su sostenido incremento.

Proyecciones de Consensus señalan que Perú tendría el crecimiento más alto y la menor inflación en 2015.

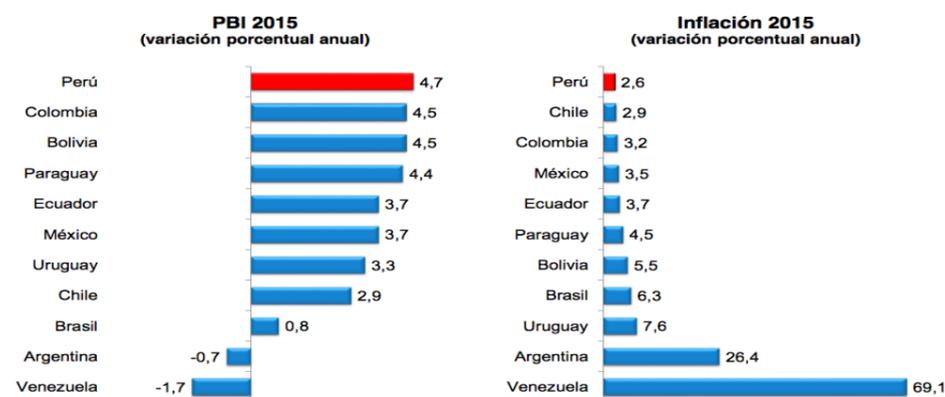


Figura 5. Proyecciones de crecimiento e inflación del Perú en el 2015.
Fuente: Latin American Consensus Forecast (noviembre 2014)

Otro indicador económico positivo de la última década consiste en que el Perú ha experimentado gran crecimiento en los sectores de construcción, manufactura y otros servicios. Con ello, ha diversificado su economía que antes era básicamente primario-extractiva. Cabe destacar que estos tres rubros, junto con la minería, hicieron despuntar a la economía peruana en el 2015. En precisión, la construcción ha tenido uno de los desarrollos más espectaculares, con un promedio de 8.3% anual entre 2004 y 2013. La manufactura no se rezaga. Su crecimiento en la última década ha sido de 6% en promedio. Por otro lado, los servicios en general también demuestran su pujanza en ese mismo período: alcanzaron 6.7%, tal como lo señaló. Además, estos conforman el mayor aporte al PBI nacional, por encima del comercio, la construcción, la manufactura y las actividades extractivas.

El crecimiento del Perú, en el decenio 2004-2013, ha logrado incorporar a los jóvenes que cada año entran a la fuerza laboral, así como diversificar las opciones para las personas.

Al respecto, el MINTRA (2015) sostuvo lo siguiente:

Dado que el crecimiento económico superó al crecimiento del empleo, se produjo un aumento de la productividad laboral agregada. Cabe destacar que el dinamismo del empleo en las actividades servicios y construcción en el mismo período permiten ganar una mayor participación del empleo total, mientras que la participación del empleo en el sector extractivo ha ido disminuyendo, principalmente en la actividad agricultura, ganadería, silvicultura y pesca. (p. 13)

Otros indicadores de las mejoras por las que atraviesa el Perú del siglo XXI son sus cambios en la demografía económica. Si los sectores socioeconómicos A y B conformaban solo el 11% de las poblaciones urbanas en el 2010; para el 2016, estos sumarán el 18%. Es decir, en un sexenio, se habrá dado un aumento de 64%. En el mismo período, el sector A crecería de 2% a 3%, es decir, un crecimiento del 50%. Esto se traduce en un aumento de aproximadamente 300,000 personas en el Perú que ingresarían a este nivel socioeconómico.

El crecimiento económico sostenido del Perú durante el siglo XXI ha conllevado a dos fenómenos simultáneos: (a) la aparición de una pujante y cada vez más numerosa clase media y (b) la creación de un mercado de lujo más amplio. Estas tendencias se acentúan en Lima Metropolitana, donde los sectores socioeconómicos A y B conforman el 24% de la población, y el sector C, el 41%. Estas cifras contrastan con lo que sucede en otras ciudades y zonas rurales del país, donde la clase media aún no conforma la mayoría poblacional.

2.2 Microentorno

La historia moderna del desarrollo inmobiliario de casas de veraneo al sur de Lima se remonta a la década de 1950. Durante la primera mitad del siglo XX, las playas de los limeños eran La Herradura y otras situadas en los distritos de Barranco y Chorrillos, Ancón o

La Punta. En estos lugares, se reprodujeron estilos urbanos republicanos y una dinámica social de pueblo.

Sin embargo, a mediados del siglo pasado, la ciudad y su rápida expansión hicieron que los horizontes de los veraneantes se ampliaran a lugares más alejados de la tensión citadina. Por ese entonces, comenzaron a aparecer balnearios tradicionales como Punta Hermosa, Punta Negra y San Bartolo. Luego, surgieron otros, siempre más al sur, como Santa María, Embajadores, Naplo o Totoritas. En los últimos 20 años, el *boom* inmobiliario de casas de verano se centró alrededor del kilómetro 100 de la Panamericana Sur, en lo que hoy se conoce como Asia.

Sin embargo, el escenario para los balnearios al sur de Lima ya no es el mismo. En muchos de estos, y particularmente en Asia, los terrenos son cada vez más escasos y caros, y la falta de agua se presenta como un serio problema en la zona. No obstante, quizás los problemas más notorios que presenta el sur de Lima sean las necesidades de vivienda y el desarrollo industrial de la ciudad. El sur está destinado a incorporar los nuevos polos residenciales e industriales de la capital.

Esto claramente incrementará la densidad del flujo de vehículos en la Panamericana Sur. Ello complicará los accesos hacia los nuevos balnearios y condominios “campestres” que allí se vienen desarrollando. Estos son presentados por las inmobiliarias como casas de campo pero, en realidad, no constituyen espacios cómodos para la familia durante los meses más fríos, cuando predominan la garúa y la niebla.

Asimismo, el déficit de viviendas en Lima y Callao que, en el 2014, fue de 431,000, hará que las urbanizaciones y los proyectos habitacionales se expandan hacia zonas que fueron consideradas balnearios. Esta tendencia es exacerbada por los altos precios de los terrenos dentro del casco urbano de Lima Metropolitana y por la escasez en el número y área de estos. Este panorama se complementa con las expectativas del dinamismo inmobiliario.

Desde el 2007, los precios se han incrementado 251%. Según un documento de trabajo publicado por el BCRP, el precio promedio por metro cuadrado de las viviendas en las áreas urbanas de Lima Metropolitana se incrementó de US\$ 521 a fines del año 2006 a US\$ 1,838 a fines del 2013 (“Precio de viviendas en Lima se elevó,” 2014).

Si bien al norte de Lima también han proliferado los proyectos comerciales y de vivienda, los megaproyectos viales están aliviando los problemas de ordenamiento urbanístico. Sin embargo, en lo que respecta al sur, no hay criterios urbanísticos ni mucho menos planes de contingencia para amortiguar las consecuencias del *boom* inmobiliario e industrial que se está dando en la actualidad. Por eso, Las Calas se presenta como una contrapropuesta interesante para los habitantes saturados de Lima y que buscan un espacio solaz que no replique los vicios de la ciudad ni de los balnearios del sur.

2.2.1 Lima, ciudad expansiva

En los distritos que antes eran considerados balnearios como Punta Negra, Punta Hermosa, San Bartolo, Santa María y Pucusana, se está produciendo un *boom* inmobiliario de torres de departamentos que sirven tanto para veranear como para vivir allí todo el año. El crecimiento es espectacular. Al respecto, “solo entre las playas Señoritas y Caballeros, en el 2013 se construyeron alrededor de 20 edificios, todos con vista al mar” (Vega, 2014a, p. 12).

Entre el 2014 y el 2015, los proyectos inmobiliarios y la densidad demográfica continuaron incrementándose no solo en las mencionadas playas, sino también en Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Santa María del Mar. Los precios también reflejan esta circunstancia. A modo de ejemplo, el precio del metro cuadrado de terreno en la playa Señoritas bordea los US\$ 1,100 (Casadeplaya.com, 2014).

Para suplir varias de las demandas de consumo del sur chico, a la altura del kilómetro 50 de la Panamericana Sur y en un terreno de 120,000 m², el Grupo Wong está abocado a la construcción de un centro comercial que contendrá un supermercado, tienda por

departamento, cines, tienda de mejoramiento del hogar, centro financiero, restaurantes y un *hub* de entretenimiento (Casadeplaya.com, 2014). Sin embargo, no todo termina en el kilómetro 60 de la Panamericana Sur. Se prevé que, al igual que en el distrito de San Juan de Lurigancho, “en los próximos diez años en el distrito de Asia vivirán más de un millón de personas... Asia dejará de ser el balneario de lujo por excelencia para convertirse en una ciudad satélite de Lima” (Salazar, 2012, párr. 8).

Así como la ciudad residencial se está moviendo hacia el sur, también lo está haciendo la industria de manera más amplia que en otras zonas industriales proyectadas en Lima Este (Huachipa), Callao (Nuevo Gambetta) y Ancón. Entre las mencionadas, las dos últimas tienen una menor extensión territorial. Muchas firmas, tanto nacionales como extranjeras, están construyendo sus nuevas plantas al sur de Lima. Distritos como Lurín y Chilca se están posicionando como polos industriales y ya albergan varias plantas energéticas, fábricas y almacenes.

Algunas de las empresas más importantes son San Lorenzo, Celima y Almacenes del Perú en Lurín. A esto se añade la gigantesca planta de la Corporación Lindley y Duke Energy en Chilca. En la zona, también están presentes empresas como Alicorp (acaba de adquirir un terreno de 300,000 m²), 3M, TASA, DHL y Frito Lay (Spatium, 2014).

Además, en Chilca, se ha creado el condominio industrial de La Chutana y, en la actualidad, se ofertan varios terrenos industriales más. En total, solo en el área de Chilca ya se encuentran habilitados para uso industrial más de 350 ha de terrenos, con precios que oscilan entre US\$ 60 y US\$ 120 por metro cuadrado. Esta variación depende si son consideradas tierras eriazas (sin algún tipo de servicio o habilitación) o terrenos formalizados (Spatium, 2014).

Asimismo, se está planteando la necesidad de formar un nuevo eje empresarial al sur de la capital que reemplace a los que actualmente existen en los distritos de San Isidro,

Miraflores y Surco, los cuales también se erigieron como una alternativa al saturado Cercado de Lima. Esta iniciativa corresponde a la escasez de terrenos para nuevos proyectos. Además, la construcción planificada de una zona corporativa haría que los servicios urbanos sean más ordenados y sin improvisaciones. Esta opción es preferible si se considera que muchos edificios y casas de los distritos corporativos de la actualidad han sido residencias transformadas en oficinas por la presión empresarial.

Al respecto, Guido Valdivia, ex viceministro de Vivienda, recalcó la vigencia de este desarrollo urbano. Mencionó que el distrito propuesto debería tener una superficie mínima de 500 ha, lo cual permitiría ofrecer 16 millones m^2 para edificaciones, aproximadamente. En la zona sur de Lima, específicamente entre Lurín y Pucusana, se observa áreas eriazas suficientes para atender esta y otras demandas urbanas. La propuesta mencionada optimizará el trabajo de las empresas, generará otro polo de desarrollo económico en la ciudad e incluso propiciará la creación de un hito urbano. Cabe añadir que el segmento de edificaciones corporativas se caracteriza por introducir nuevas tendencias de diseño arquitectónico (Valdivia, 2014).

Lima crece hacia el sur, tal como se aprecia en la Figura 6. Al respecto, Arana (2010) indicó que, si se observa con detalle la tendencia de urbanización, con los nuevos condominios, casas de playa, así como el crecimiento de otros centros poblados del sur de la metrópoli, es posible colegir que, bajo la hipótesis BAU (*Business As Usual*), para el 2020, ad portas de las celebraciones por los 200 años de independencia, la conurbación Lima-Callao conformará la de Lima-Callao-Cañete.

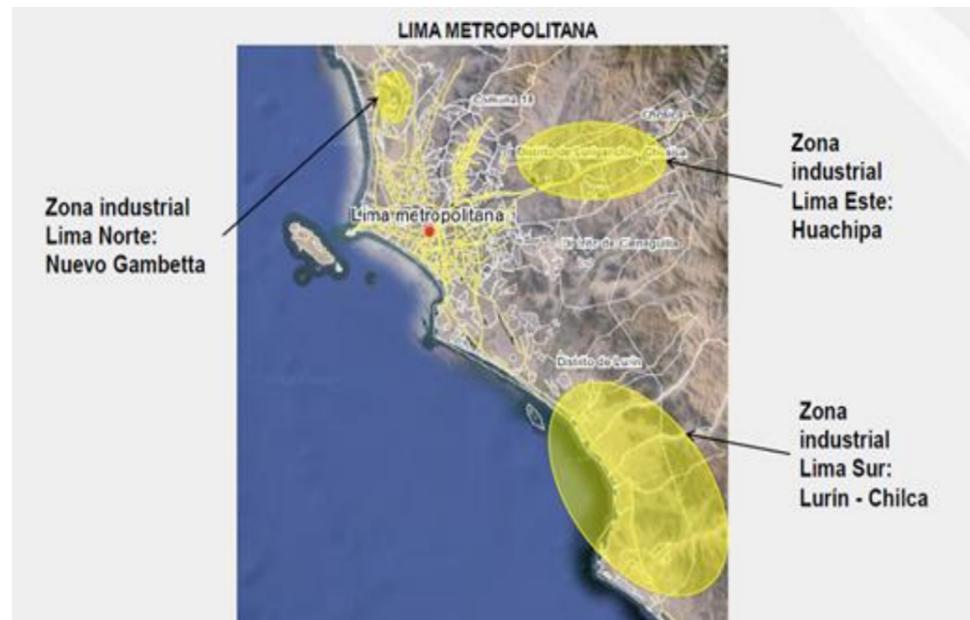


Figura 6. La nueva zona industrial de mayor envergadura al sur de Lima.

Hacia el norte de Lima, a partir del kilómetro 45, en Ancón, el proceso de expansión urbana será menos acelerado debido a la topografía de lomas y neblina, aunque estos factores físicos no impedirían que la ciudad se termine uniendo con Huacho en 20 años. Sin embargo, por el sur, la historia es implacable: en el próximo decenio, la capital probablemente termine anexando a la ciudad de San Vicente de Cañete, en el kilómetro 144 de la Panamericana Sur, y todo el territorio que se encuentra en el camino. Esto implica una serie de grandes retos que el sur aún no está preparado para afrontar.

2.2.2 La saturación de Asia

En los últimos 20 años, el distrito de Asia, en Cañete, ha experimentado un crecimiento inmobiliario exponencial. Pasó de ser una tranquila playa para campistas a un balneario con más de 10,000 casas y donde se aprueba la construcción de 400 nuevas viviendas cada año, de acuerdo con lo afirmado por alcalde distrital José Arias. Actualmente, cada verano, más de 50,000 personas habitan sus playas y los alquileres fluctúan entre US\$ 3,000 y US\$ 10,000 mensuales (Portugal, 2014).

Si bien en un principio las construcciones se hacían de forma independiente, en la actualidad, la zona ha sido tomada por empresas inmobiliarias pequeñas, medianas y grandes. Es el caso de Revolutions Perú, Corpemsac y Los Portales. Estas construyen urbanizaciones con lotes que pueden llegar a costar más de US\$ 1,500 por metro cuadrado (Portugal, 2014).

Tal es el caso del condominio La Jolla (en el kilómetro 101) del Grupo Musiris, donde los lotes empezaron a venderse en US\$ 170,000. Sin embargo, en la actualidad, los terrenos más cercanos a la laguna artificial (la segunda más grande del planeta) se valorizan en US\$ 530,000. Cabe añadir que se vendieron todos los terrenos frente a la laguna y casi todos los de la segunda fila (Gimeno, 2013).

Desde el 2012, La Jolla es uno de los proyectos más lujosos que se están realizando a la fecha. Cuenta con una inversión proyectada de US\$ 150 millones, arquitectura de Bernardo Fort-Brescia, una laguna transparente de 55,000 m² hecha por Crystal Lagoons y acceso directo al mar. Más allá de las casas que circundan la laguna, La Jolla contempla la construcción de seis edificios detrás de estas (en total, casi 500 departamentos), en la cuarta fila, cuyo costo unitario actual es US\$ 450,000 (260 m²; US\$ 1,730 por metro cuadrado). Los *penthouse* de 700 m² cuestan US\$ 2 millones (Gimeno, 2013).

Los proyectos se han extendido en el distrito de Asia, en particular en Sarapampa (kilómetro 109) y alrededores, lugares que, hasta hace pocos años, eran ocupados por los campistas. Desde 2011, en el kilómetro 107, se encuentran las playas Asia Bonita (134 casas) y Asia Azul (36 departamentos y 136 casas), realizadas por Desarrolladora del Pacífico. Esta misma empresa ha realizado otros proyectos, tales como Asia del Sur, Asia del Mar y Asia del Sol.

En el 2010, una casa del proyecto Asia Azul costaba US\$ 140,000 y, en el 2014, se vendía entre US\$ 195,000 y US\$ 199,000. En la actualidad, precisamente en el kilómetro

109, se encuentran los hoteles Vista Pacífico Best Western y Sunset Inn. También, en Sarapampa, se suman los condominios Nueva Asia y Alta Mar.

En este último, se vende 90 departamentos en nueve edificios distintos (10 por torre), así como 51 lotes para casas, de los cuales ya se han vendido 27. Las viviendas terminadas al 100%, en lotes de 211 m² construidos, se venden a US\$ 275,000, mientras que los lotes de 200 m², sin área construida alguna, ascienden a US\$ 130,000. La inversión realizada por Corpemsac en Alta Mar ha sido de US\$ 2.5 millones y se iniciaron las ventas al público a comienzos de 2011.

En el kilómetro 109, también se ha desarrollado Ventanas al Mar Condominios por parte de Revolutions. Los lotes de este proyecto tienen alrededor de 250 m² y se venden desde US\$ 90,000. El concepto es similar al de otros proyectos del mismo estilo: infraestructura para familias, piscinas y espacios deportivos. No obstante, en Sarapampa no todo es recreación. All American Storage Almacenes y Depósitos Multiusos ha instalado un lugar de almacenaje de variadas dimensiones, y que cuenta con vigilancia permanente durante todo el año (Colliers International, 2013).

En otra parte de Asia, en el kilómetro 93.5 de la Panamericana Sur, se está desarrollando el proyecto Bali Beach, que se encuentra a cargo de Alegra Marbella S.A.C., empresa que reúne capitales peruanos y españoles, y que está invirtiendo US\$ 40 millones en este proyecto inmobiliario, el cual tiene cinco etapas de construcción y estará culminado a finales del 2016.

Bali Beach es un condominio con un total de 35 hectáreas que contemplan 500 lotes para viviendas con arquitectura de estilo balinés, entre áreas verdes y comunes. No tiene ni un centímetro de playa, pues tiene a la urbanización Las Arenas delante y, para llegar al mar, hay que transitar un camino encajonado por este condominio y Playa Coral hasta llegar al

malecón. El lote más pequeño (176 m²) se vende en US\$ 92,000, mientras que el más grande (207.79 m²) se ofrece en US\$ 109,000.

En Las Arenas, al lado de Bali Beach, los terrenos fluctúan entre US\$ 200,000 y US\$ 250,000. En la actualidad, una casa de nueve años de antigüedad, ubicada en la tercera fila, con cuatro dormitorios, cuatro baños, dos cocheras, entre otros ambientes, en un lote de 162 m² (240 m² de área construida.) se vende en US\$ 365,000. Asimismo, se alquila durante toda la temporada (de enero hasta Semana Santa) a US\$ 25,000. Individualmente, el alquiler de enero o febrero corresponde a US\$ 8,000. Sin embargo, una casa de cinco dormitorios con dos años de antigüedad y en primera fila (350 m² de área construida. en un terreno de 225 m²) se vende al doble: US\$ 729,000 (Mitula, 2015).

Adyacente a Bali Beach y a la Panamericana Sur, en el kilómetro 94, la inmobiliaria Casamax está vendiendo un predio de 68 hectáreas a US\$ 26 por metro cuadrado. Es decir, el valor total de terreno se ha fijado en US\$ 1'768,000. Asimismo, se tiene un anteproyecto de condominio con casas y edificios, más áreas comerciales y de recreación (canchas de fútbol y tenis, así como lagunas artificiales). Sin embargo, en la actualidad, es solo un gran espacio eriazado al borde de la carretera.

En el vecindario del kilómetro 94, se ubica el condominio Playa Coral de Los Portales que, pese al nombre, tiene solo una franja de menos de 80 m de arena frente al mar. Se encuentra específicamente rodeado por Lobo Blanco, Playa El Golf y Bali Beach, con accesos a la vía interplayas y al litoral. Con 498 lotes de entre 236 m² y 308 m², las vistas dan a lagunas artificiales, piscinas y áreas verdes, con el océano a la lejanía. Estos terrenos se vendieron en su totalidad entre el 2010 y el 2011 a un precio que osciló entre US\$ 65,000 y US\$ 90,000 cada uno.

En el 2014, un lote de 280 m², sin construcción alguna, se cotizaba en US\$ 125,000 en promedio (Mitula, 2015). Resulta interesante que, en noviembre del 2014, se estuvieron

revendiendo 117 lotes en Playa Coral, tal como se pudo apreciar en la carta N° 044-2014, dirigida a los propietarios este club (Playa Coral, comunicación personal, 03 de noviembre, 2014), es decir, casi la cuarta parte (23%) de todos los terrenos de este balneario, y a precios que duplican la inversión inicial. Cabe señalar que el precio de los lotes fluctúa entre US\$ 85,000 por un terreno de 275.25 m² (US\$ 308.81 por m²) y US\$165,000 por un lote de 203.86 m² (US\$ 809.38 por m²), dependiendo de la ubicación, topografía, entre otras características del terreno. Pese a este rango amplio, la mayoría de lotes se vende entre US\$ 120,000 y US\$ 145,000.

La demanda por viviendas en balnearios que se proyectaron como exclusivos ha conseguido que, de los 25 kilómetros de playa libre que solía existir en Asia, en la actualidad solo quede 1.5 km. Esto quiere decir que muchos de los nuevos proyectos de la zona son necesariamente mediterráneos, sin salida directa a la playa. La falta de litoral disponible ha generado que las empresas constructoras esgriman un nuevo concepto para seguir desarrollando proyectos en Asia: las casas de “campo” sin campo natural, solo creado artificialmente en el desierto, y que no poseen los amables climas campestres de sol que sí se encuentran en las montañas de Lima.

Por otro lado, Los Portales ha invertido en el desarrollo del condominio Alto Pradera, en el kilómetro 92.5 de la Panamericana Sur. Su eslogan es “la tranquilidad del campo muy cerca a la playa”. El precio de un terreno de 600 m² en este lugar ronda los US\$ 40,000 cuando se paga al contado, pero sube a US\$ 62,916 si se paga en cuotas de US\$ 749 por 84 meses. El público objetivo es el familiar, pues se ha proyectado como un espacio con canchas de tenis, laguna, piscinas, ciclovías, *clubhouse*, carreta tirada por caballos, juegos para niños y extensas áreas verdes (Alto Pradera, 2014).

Asimismo, el Fundo Pradera, también de Los Portales, se ubica en el km 86.5 de la Panamericana Sur y maneja conceptos similares a Alto Pradera: exclusividad, actividades e

infraestructura para familias. El diseño arquitectónico está a cargo de Barclay & Crousse. Al contado, cada lote se vende a US\$ 45,900. La lotización de este condominio se ha segmentado en cuatro etapas.

Otros proyectos de este estilo son el Condominio Buena Vista, ubicado en el kilómetro 101, donde cada lote está valorizado en US\$ 90,000, y construido con la dupla hotelera Buena Vista Bungalows. En el condominio, se ofrecen 57 lotes de 240 m², cuya inversión por parte de Corpemsac ha sido de US\$ 3 millones (Ochoa, 2013). Los lotes comenzaron a venderse en el 2010. Cuatro años después, se han vendido 44.

A la altura de los kilómetros 101 y 102 de la Panamericana Sur, Condominios de Campo-Asia ya ha realizado seis proyectos inmobiliarios desde 2009. El último es Los Duraznos, puesto a la venta la última semana de octubre de 2014. De los 35 lotes disponibles, 10 terrenos de 500 m² ya se pusieron a la preventa a US\$ 15,000 (Condominios de Campo-Asia, 2014). En una sola semana, se separaron seis de estos. Los 25 restantes se venderán a US\$ 35 el metro cuadrado y se proyectó que el condominio estuviera listo a mediados de 2015. Estas propuestas inmobiliarias se promocionan como centros de “paz todo el año”, cuando la realidad meteorológica es que, pasado el verano, estas propiedades campestres están sumergidas bajo un grueso manto de niebla.

Según el gerente general de la inmobiliaria peruana Asia del Campo, José Carlos Villalobos, se calcula que el mercado de casas de campo en Lima, con los proyectos en curso, moverá, entre el 2013 y el 2014, por lo menos US\$ 50 millones con posibilidad de duplicar esta cifra en poco tiempo. También indicó que, a pesar de ello, este nuevo emprendimiento tiene corta vida, pues se estima que, en dos años, los terrenos de “campo” en Asia comenzarán a escasear (Trigoso, 2013). Basta mencionar que, en la actualidad, un terreno de 45 ha, a la altura del kilómetro 102 de la Panamericana Sur (pero alejado de esta), se vende a

US\$22,500 millones (450,000 m² a US\$ 50 el metro cuadrado, negociable) aduciendo que es ideal para un condominio campestre (Vende.pe, 2014).

Asia del Campo, el autodenominado proyecto “ecológico”, por el uso de materiales reciclados y otros conceptos de sostenibilidad ambiental, se ubica a casi 10 kilómetros del intercambio vial de Asia, en el km 101 de la Panamericana Sur. Sin embargo, se promociona como un espacio en la “sierra” de Asia y también como una buena inversión a futuro (Asia del Campo, s.f.). En los 13,500 m², en los que se encuentran 32 lotes del condominio La Ganza del proyecto Asia del Campo, solo se han vendido cinco terrenos, cada uno de 310 m² y a US\$ 22,500.

Junto con los condominios La Isla y Los Damascos, etapas consiguientes a La Ganza, Asia del Campo ha vendido el 30% de los terrenos. Cabe añadir que ha invertido US\$ 4 millones en el proyecto inmobiliario. En el 2015, se comenzaron a vender los lotes de un cuarto condominio que ampliará la propuesta de Asia del Campo.

En el sur, una tendencia inmobiliaria en auge es la de condominios “campestres” cerca del mar y en locaciones que se alejan de Asia, tanto en el Sur Chico como en el Sur Grande. Para el 2015, se están desarrollando 14 condominios de campo entre los kilómetros 75 y 245 de la Panamericana Sur, que se desvinculan de la propuesta recreativa de Asia (Vega, 2014b). Entre estos, los más cercanos a Lima son el condominio El Polo y Praderas de San Andrés, ambos en el kilómetro 75.

Asimismo, hay cinco proyectos de este estilo en locaciones ubicadas hacia las montañas a la altura de los kilómetros 120 y 125 de la Panamericana Sur. En Chincha, se proyectan cuatro más (a la altura de los kilómetros 203 y 212); en las inmediaciones de Pisco (kilómetros 241 y 244), dos más, y otro en Paracas (kilómetro 245). En precisión, estos son los siguientes: El Sueño (altura del km 120.9), Villa Totorá (alt. km 121), Villa Sauzal (alt. km 121), Villa Huarango (alt. km 121), Los Rosales (alt. km 125), San Sebastián (alt. km

203), Los Campos de San José (alt. km 204.4), Chinchaycámac (alt. km 210), Azahares del Sur (alt. km 212), Los Oasis de Paracas (alt. km 241.5), Estancia 1615 (alt. km 244) y Oasis Bahía Paracas (alt. km 245). A todos estos se llega por medio de desvíos desde la Panamericana Sur (Vega, 2014b).

Por otro lado, no todo es relax en Asia. Dada la rápida expansión de Lima hacia el sur, Los Portales está promocionando la urbanización Sol de Asia a la altura del kilómetro 100 para la construcción de hogares permanentes. Esto se diferencia de lo que se venía produciendo con las casas de playa o de campo, viviendas temporales recreativas. Cada lote de 90 m² está valorizado en US\$ 15,000 y apunta hacia un sector socioeconómico C; es decir, a los miembros de la nueva clase media en el Perú.

De acuerdo con el video promocional que aparece en su portal web, Sol de Asia tendrá parques, pistas, veredas, luz, agua, desagüe, alumbrado público y lo más importante es que cada lote cuenta con su título de propiedad (Los Portales, s.f.). El público objetivo de Sol de Asia está conformado por los pobladores de Mala, Asia, Nuevo Imperial, Cerro Azul, Cañete, entre otras localidades del sur de la región Lima.

Otra consecuencia de la situación inmobiliaria de Asia es que se están desarrollando muchos proyectos de edificios en el Sur Chico, cuya demanda ha elevado los precios en tradicionales balnearios como Punta Hermosa, San Bartolo y Santa María del Mar. Por ejemplo, el proyecto Montemar, de Octavio Pedraza e Hijos, en Santa María, ofrece departamentos entre US\$ 202,000 y US\$ 723,000, dado que el costo del metro cuadrado se ha casi quintuplicado. Ha pasado de US\$ 250 a US\$ 1,200 (Vega, 2014a).

De este modo, la saturación de Asia se da por diferentes flancos: en los terrenos cerca del mar y tierra adentro, sea para suplir la inexorable demanda de vivienda en Lima o para recrear la sensación del campo aun cuando la geografía y el clima no se condicen con estos conceptos. En Asia, se conjugan el lujo de las viviendas de playa con el sostenido

crecimiento de proyectos multifamiliares populares y complejos industriales. Asimismo, Asia está cada vez más asolada por problemas en el manejo de los recursos naturales, en especial, el agua.

Estrés hídrico en Asia. La rápida urbanización de Asia ha superado las capacidades hídricas de la zona. Además, ha afectado las posibilidades de generar un sistema de agua potable y alcantarillado que supla, durante las temporadas más álgidas, las demandas de los pobladores permanentes y veraneantes. Las redes de agua existentes se saturan con facilidad y solo funcionan en ciertos sectores del distrito.

Este déficit de recursos e infraestructura resalta cada verano cuando miles de personas se dirigen a Asia en busca de diversión y relajación. Es entonces que comienzan a desfilar decenas de camiones cisternas que reparten agua a los condominios que se ubican en Sarapampa. Allí, en los últimos años, se han construido hoteles y clubes de playa, tales como Asia Azul, Asia Bonita, Asia del Sol, Asia del Mar, Asia del Sur, Nueva Asia y Alta Mar.

El agua de los camiones cisterna no solo es significativamente más cara sino también insalubre. Cabe señalar que este problema no es exclusivo de Asia, sino también de todos los balnearios situados al sur de la capital, tales como Pucusana, San Bartolo, Punta Negra y Punta Hermosa. Durante todo el año, Sedapal logra dotar a estos poblados de agua, pero la afluencia de veraneantes hace que se racione el servicio, lo cual torna el suministro intermitente y arbitrario.

Volviendo a Asia, Emapa es la empresa encargada de administrar el agua potable en la provincia de Cañete. Sin embargo, esta entidad no se da abasto para atender las necesidades hídricas de todos los lugareños y visitantes de Asia, por lo que muchos han optado por hacer sus pozos, la mayoría privados. En la actualidad, hay 57 pozos, pero cada año este número se incrementa, lo cual merma la napa freática.

Los clubes cercanos al bulevar de Asia —y el bulevar mismo— ya tienen instalados pozos particulares. Sin embargo, la situación es distinta para las nuevas urbanizaciones de playa y “campestres”, que compiten por el agua de los agricultores del distrito y cuya habilitación urbana es más costosa que en otras partes de Lima. Es el caso de Pachacámac, donde el metro cuadrado es más caro que en Asia, pero la habilitación es más fácil, debido a su proximidad a mejores redes eléctricas e hídricas (Ochoa, 2013).

2.2.3 La competencia y los precios

El censo de obras realizado en julio de 2014 en los distritos correspondientes a San Antonio, Mala, Asia y Cerro Azul, en la provincia de Cañete, reportó una actividad edificadora consistente en la construcción de casas y departamentos de playa para uso propio y para oferta. A continuación, se expondrá algunas características de los principales proyectos de playa en ejecución. Para ello, se empleará como criterios los distritos referidos.

Distrito de San Antonio. El censo del año 2014 registró en la playa Las Gramas (kilómetro 70 de la Panamericana Sur) la construcción de cuatro casas. Asimismo, la playa Canarias (kilómetro 70.5 de la Panamericana Sur) no registró actividad edificadora en esta oportunidad. Por otro lado, la playa Tres Islas, ubicada a la altura del kilómetro 70.5 de la Panamericana Sur, registró la construcción de tres casas. Asimismo, a la altura del kilómetro 70.8 de la Panamericana Sur, se localizan las playas Puerto Nuevo y Lagunas de Puerto Viejo. En la primera, el censo de obras registró la construcción de cuatro casas, mientras que, en la segunda, la edificación de tres casas.

Además, en la bahía de Puerto Viejo, se ha desarrollado el proyecto Playa Positano, consistente en 200 lotes para la construcción de casas. Además de estos, se construirán 15 edificios de cuatro departamentos dúplex en la zona más cercana al malecón. A la altura del kilómetro 73.5, se localiza el condominio Los Andenes de San Antonio, proyecto habilitado

para la edificación de casas y edificios multifamiliares. En esta oportunidad, el censo de obras registró la oferta de 10 departamentos.

En el kilómetro 74 de la Panamericana Sur, se localiza Oasis de San Andrés. Esto se ubica en el distrito de Santa Cruz de la Flores, donde se registró la construcción de tres casas de campo. En Las Praderas de San Andrés, en el kilómetro 75 de la Panamericana Sur, se registró la edificación de siete de casas de campo. Finalmente, a la altura del kilómetro 79 de la Panamericana Sur, se ubica la playa Boca León, que no registró actividad edificadora.

Distrito de Mala. En el condominio Costa del Campo, ubicado en el kilómetro 84.3 de la Panamericana Sur, el censo no registró actividad edificadora. Caso contrario es el del club de playa Totoritas, ubicado en el kilómetro 86 de la Panamericana Sur, que registró la construcción de cuatro casas. A continuación, se localiza el club de playa La Macarena, donde no se registró actividad edificadora. Por otro lado, los clubes de playa Barceloneta (kilómetro 88 de la Panamericana Sur), Unión Bíblica Kawai y Tallouk Club (kilómetro 89 de la Panamericana Sur) tampoco registraron actividad constructora.

Asimismo, en el kilómetro 88 de la Panamericana Sur, se ubica el complejo residencial de playa Laguna Mar, proyecto habilitado con 160 lotes para futuras casas, donde el censo no registró actividad edificadora. Por otro lado, en la playa Puerto Madero (kilómetro 89 de la Panamericana Sur) se registró, en esta oportunidad, la construcción de 13 casas. Por el contrario, la playa Bujama, en el kilómetro 90 de la Panamericana Sur, no registró actividad edificadora.

Distrito de Asia. El distrito de Asia se extiende desde la altura del kilómetro 92.5 de la Panamericana Sur hasta el kilómetro 119, en una extensión de aproximadamente 26,000 ha. La mayoría de los condominios poseen extensiones de cerca de 10 ha y un promedio de 150 lotes cada uno. Los más antiguos poseen una gran cantidad de lotes construidos, mientras que los más recientes tienen una gran parte edificada.

Asimismo, en el kilómetro 92.5 de la Panamericana Sur, se ubica Chocalla, y sirve de ingreso para las siguientes playas: Patmos, Quebrada de Mar, Los Farallones, Arena & Campo, La Venturosa, Puesta el Sol, Sol de Asia y Real Club. En detalle, el proyecto Quebrada del Mar consiste en un condominio que reunirá 70 casas en tres filas escalonadas. En Los Farallones, se registró la construcción de siete casas, mientras que en Puesta del Sol, se edificaron 11. Por el contrario, las playas Arena & Campo, La Venturosa, Sol de Asia y la sede del Real Club no registraron actividad edificadora.

Por otro lado, El Coral, ubicado en el kilómetro 94.3 de la Panamericana Sur, es un proyecto de casas de playa consistente en 469 lotes, cuyas áreas oscilan entre 236 m² hasta 308 m². Contará con un moderno *club house*, gimnasio, zona de recreación y estacionamientos. El censo de obras registró, en este espacio, la construcción de 21 casas de playa. Asimismo, en el club de playa Chupikalla, situado en el kilómetro 94.5 de la Panamericana Sur, el censo de obras registró la construcción de una casa. Finalmente, en el club de playa Lobo Blanco, ubicado en el kilómetro 95 de la Panamericana Sur, no se registró actividad edificadora.

A la altura del kilómetro 95 de la Panamericana Sur, se localizan las playas Las Arenas, Club Playa Del Golf I-II Etapa, Playa Del Golf III Etapa, Bora Bora y Playa del Sol. Específicamente, en la playa La Arenas, se registró la construcción de seis casas; en Bora Bora, la construcción de una casa; en el Club Playa Del Golf I-II Etapa, la edificación de cinco casas; en el Club Playa Del Golf III Etapa, la construcción de siete casas. Finalmente, en la sede del club Playa del Sol, se registró la edificación de seis casas.

Por otro lado, en la Asociación Civil Club Playa Blanca (kilómetro 96.3 de la Panamericana Sur), se registró la construcción de tres casas. No lejos se ubica el condominio Asia Soleil (kilómetro 97.6 de la Panamericana Sur), el cual contará con piscinas para adultos y niños, jardines, *club house* y un área social para parrillas. El proyecto total contempla la

construcción de 240 departamentos que serán implementados en 24 edificios. Actualmente, se ofertan los departamentos. A la misma altura de Asia Soleil, se ubica el acceso para los clubes de playa La Isla, Los Flamencos, Las Brisas, Los Delfines, Galápagos, Mar Azul, Cayma y Condominio Las Rocas. Particularmente, en el club de playa La Isla, el censo de obras registró la construcción de dos casas.

Asimismo, en la sede de playa Las Palmas (kilómetro 98 de la Panamericana Sur), se registró la construcción de siete casas, mientras que en la playa Los Cocos, localizada en el kilómetro 98.5, no se reportó actividad edificadora. Además, en este mismo kilómetro, en el club Playa Kapala, se registró dos casas de playa en edificación, y, en Club Sol y Mar, no se registró construcción de casas.

Por otro lado, en Playa Bonita, kilómetro 98.8 de la Panamericana Sur, no se registró actividad edificadora, mientras que en Haras Rancho Sur, se edificó una casa. En este mismo kilómetro, los clubes Rinconada Beach y Los Algarrobos no registraron, en esta oportunidad, actividad edificadora. Asimismo, en el kilómetro 98.9, ni en el club Costa del Sol ni en el Condominio Palabritas se registró actividad edificadora.

En el kilómetro 100 de la Panamericana Sur, en la playa Cocoa Beach, no se registró construcción alguna. En este mismo kilómetro, en la sede de playa Las Gaviotas, el censo de obras registró la construcción de una casa de playa. Más adelante, en La Jolla de Asia (kilómetro 101), el censo registró la construcción de una casa de playa. Asimismo, en el kilómetro 107.5, se registró el condominio Nueva Asia, con 50 casas y 22 locales comerciales en proceso de construcción. Finalmente, en el kilómetro 108, la playa Formentera registró la construcción de seis casas; Panorama, siete casas, y Mallorca, seis casas.

El Club Náutico Asia-Resort, ubicado en el kilómetro 114 de la Panamericana Sur, es promovido por el grupo Value Builder. Allí se construirá también un centro comercial con vista al mar que abarcará aproximadamente 400,000 m² y se ubicará en un terreno de 12

hectáreas. Tendrá boutiques, cines, restaurantes de comida rápida y tienda boutique para el público en general. El centro comercial demandará una inversión entre US\$ 45 y US\$ 50 millones adicionales a los US\$ 40 millones que se necesitarán para construir el complejo turístico recreacional de 600 *bungalows*, piscinas, canchas deportivas, anfiteatro, bares y restaurantes. En una primera etapa, se inaugurarán unas 50 unidades; a fines del 2015, estaría lista la segunda etapa, y, para el 2016, se espera culminar el proyecto. El censo de obras registró la construcción de 10 casas.

Finalmente, en el kilómetro 115 de la Panamericana Sur, en las playas Leoncitos y La Encontrada, el censo de obras no registró actividad edificadora. Ocurrió lo mismo en las playas La Escondida (kilómetro 116.1) y Palillos (kilómetro 116.6). Por el contrario, en la playa El Misterio (kilómetro 117), se registró la construcción de cuatro casas.

Distrito de Cerro Azul. En la playa Barrancadero, ubicada en el kilómetro 119 de la Panamericana Sur, el censo de obras registró la construcción de dos casas. En la playa Maradentro (kilómetro 120) no se registró actividad edificadora. Ocurrió del mismo modo en el Club Vela (kilómetro 120.8).

Asimismo, el censo de obras registró, en la playa Lomas del Mar (kilómetro 121.6 de la Panamericana Sur), la construcción de seis casas de playa para uso propio. Asimismo, en la playa La Quebrada (kilómetro 122), el censo de obras no registró en esta oportunidad actividad edificadora. En este mismo kilómetro, se localizan las playas Puerto Fiel y Toyo Seco. En esta última, se registró la construcción de una casa. Además, en la playa Punta Corrientes, en el kilómetro 123 de la Panamericana Sur, se reportó la construcción de tres casas. Más adelante, en el kilómetro 123.1, se ubica la sede del club Isla del Sol, donde, en esta oportunidad, se registró la construcción de una casa.

Por otro lado, en la playa Las Palmeras, en el kilómetro 125 de la Panamericana Sur, se registró la construcción de cuatro casas de playas. El club de playa La Honda no reportó

construcción edificadora. Asimismo, la playa Los Lobos (kilómetro 127) reportó la construcción de una casa, mientras que, en el proyecto Lobo Azul, que es un condominio privado, se registró la construcción de tres casas.

Finalmente, en el kilómetro 127.8 de la Panamericana Sur se localiza la playa Azul, donde el censo reportó la construcción de cuatro viviendas. Por el contrario, no se registró actividad edificadora en la playa Cerro Colorado (kilómetro 128). Del mismo modo, en Cerro Azul, localizado a la altura del kilómetro 132, tampoco se registró actividad edificadora.

Proyectos de casas de campo. A la altura del kilómetro 102 de la Panamericana Sur, la desarrolladora Asia del Campo viene desarrollando cuatro condominios destinados para casas de campo. El primero, La Ganza, asciende a 13,500 m² destinados a 32 lotes; el segundo condominio, La Isla, dispone un terreno sobre 20,000 m² para 45 lotes; y el último, Los Damascos, de un terreno sobre 22,500 m² para 44 casas. Los lotes disponen de un área de 300 m². La mitad del espacio señalado debe ser utilizada para la construcción y la otra para áreas verdes.

Un cuarto condominio de 56,000 m² será destinado para 106 lotes. Este contará con un *club house*, restaurante, juegos para niños, y canchas de fútbol y tenis. Los proyectos apuntan a contar con casas ecológicas y el uso de energía solar.

Actividad edificadora. El censo de obras en proceso de construcción registró, a julio de 2014, una actividad edificadora que asciende a 69,191 m². Asimismo, en el año 2013, se había registrado 133,260 m². Más adelante, en la Tabla 3, se muestra este proceso.

La proporción más representativa del área edificada que comprende las playas de Cañete se realiza con fines no comercializables (44,000 m²). Esto representa 63.59% de la proporción destinada principalmente al tipo de vivienda unifamiliar y a otros usos. En cambio, las edificaciones destinadas para fines comercializables representan 36.41%,

Tabla 3

Actividad Edificadora según Destino y Situación en el Mercado - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Concepto	Vivienda						Locales	Oficinas	Otros	Total				
	Departamentos		Casas		Total vivienda					M ²	M ²	M ²	M ²	%
	Unidades	M ²	Unidades	M ²	Unidades	M ²								
A. Edificaciones en oferta	144	12 583	0	0	144	12 583	660	0	0	13 243	19.14			
Oferta inmediata	144	12 583	0	0	144	12 583	660	0	0	13 243	19.14			
En construcción y en venta	138	11 424	0	0	138	11 424	660	0	0	12 084	17.46			
Terminadas en venta	6	1 159	0	0	6	1 159	0	0	0	1 159	1.68			
Oferta futura	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			
En construcción	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			
Terminadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			
B. Edificaciones vendidas	156	11 948	0	0	156	11 948	0	0	0	11 948	17.27			
En construcción	152	11 262	0	0	152	11 262	0	0	0	11 262	16.28			
Terminadas	4	686	0	0	4	686	0	0	0	686	0.99			
C. Edificaciones no comercializables	0	0	174	42 350	174	42 350	0	0	1 650	44 000	63.59			
En construcción para arrendo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			
En construcción para uso propio	0	0	171	41 775	171	41 775	0	0	1 650	43 425	62.76			
Terminadas para arrendar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			
Terminadas para uso propio	0	0	2	455	2	455	0	0	0	55	0.66			
Obras paralizadas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00			
Sin información	0	0	1	120	1	120	0	0	0	120	0.17			
Total	300	24 531	174	42 350	474	66 881	660	0	1 650	69 191	100.00			

Nota. Tomado de “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao,” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 10. Lima, Perú: Autor.

equivalente a 25,191 m² para uso de vivienda, locales comerciales y otros usos. En el año 2013, las cifras fueron de 61.87% y 82,449 m², respectivamente.

Asimismo, las edificaciones destinadas a la oferta alcanzaron un peso relativo de 19.14%, representado en su mayoría por 144 unidades de vivienda dirigido al uso multifamiliar (departamentos). Entretanto, las edificaciones vendidas obtuvieron una proporción de 17.27%. Este porcentaje se encuentra representado mayoritariamente por 156 unidades de vivienda dirigidas al uso multifamiliar.

Oferta de edificaciones. Las viviendas que a julio de 2014 se encuentran destinadas para su comercialización se localizan en los distritos de San Antonio y Asia. Suman un total de 144 unidades compuestas por 144 departamentos. Entre las principales características de las viviendas, se puede mencionar las siguientes:

- Como se aprecia en la Tabla 4, el rango de oferta con mayor cantidad de viviendas (departamentos) se ubica en el intervalo de US\$ 80,001 a US\$ 100,000 con 94 unidades (6,895 m²).
- El intervalo de áreas de los departamentos en oferta fluctúan principalmente entre 61 m² y 80 m² con 11.5 unidades (8,554 m²). Le sigue en orden de importancia el intervalo de áreas entre 121 m² y 150 m² con 13 unidades y 1,950 m² (ver Tabla 5).
- El precio promedio de las viviendas (departamentos) en oferta es de US\$ 120,066, con área media de 87,4 m² y precio promedio por metro cuadrado de US\$ 1,376. En el año 2013, las cifras correspondientes fueron de US\$ 194,989, 142,3 m² y US\$ 1,331 por metro cuadrado (ver Tabla 6).
- El sector urbano con mayor número de viviendas en oferta se localiza en Asia, con 138 unidades. De ellas, 98 unidades, representadas por 68.12%, se localizan en el rango de precio entre US\$ 80,001 y US\$ 100,000.

Tabla 4

Oferta Total de Vivienda según Precios de Venta - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Precio de la vivienda en US\$	Tipo de vivienda				Total	
	Casas		Departamentos		Unidades	M ²
	Unidades	M ²	Unidades	M ²		
Hasta 4 000	0	0	0	0	0	0
4, 001 – 8, 000	0	0	0	0	0	0
8, 001 – 10, 000	0	0	0	0	0	0
10, 001 – 15, 000	0	0	0	0	0	0
15, 001 – 20, 000	0	0	0	0	0	0
20, 001 – 25, 000	0	0	0	0	0	0
25, 001 – 30, 000	0	0	0	0	0	0
30, 001 – 40, 000	0	0	0	0	0	0
40, 001 – 50, 000	0	0	0	0	0	0
50, 001 – 60, 000	0	0	0	0	0	0
60, 001 – 70, 000	0	0	0	0	0	0
70, 001 – 80, 000	0	0	0	0	0	0
80, 001 – 100, 000	0	0	94	6, 895	94	6, 895
100, 001 – 120 000	0	0	10	920	10	920
120, 001 - 150 000	0	0	0	0	0	0
150, 001 - 200 000	0	0	34	3, 609	34	3, 609
200, 001 - 250 000	0	0	2	308	2	308
250, 001 - 300 000	0	0	2	344	2	344
300, 001 - 500 000	0	0	2	507	2	507
Más de 500, 000	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	144	12, 583	144	12, 583

Nota. Tomado de “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao,” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 12. Lima, Perú: Autor.

Tabla 5

Oferta Total de Vivienda según Tamaño - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Área de vivienda en m ²	Tipo de vivienda				Total	
	Casas		Departamentos		Unidades	M ²
	Unidades	M ²	Unidades	M ²		
Hasta 45	0	0	0	0	0	0
45 - 60	0	0	0	0	0	0
61 - 80	0	0	11.5	8,554	11.5	8,554
81 - 100	0	0	10	920	10	920
101 - 120	0	0	0	0	0	0
121 - 150	0	0	13	1,950	13	1,950
151 - 200	0	0	4	652	4	652
201 - 300	0	0	2	507	2	507
301 - 500	0	0	0	0	0	0
501 - 1 000	0	0	0	0	0	0
Más de 1 000	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	144	12,583	144	12,583

Nota. Tomado de "El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao," por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 13. Lima, Perú: Autor.

Tabla 6

*Estructura de la Oferta Total de Viviendas según Sector Urbano - Casas de Playa en**Cañete, Julio 2014*

Sector urbano	Unidades	Precio medio (US\$)	Precio de M2 (US\$)	
			Área promedio M ²	
San Antonio	6	295 039	193.2	1,534
Mala	0	0	0	0.00
Asia	13.8	112 459	82.8	1,369
Cerro Azul	0	0	0	0.00
Total	144	120 066	87.4	1,376

Nota. Tomado de "El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao," por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 15. Lima, Perú: Autor.

- En la Tabla 7, se aprecia que el 67.36% de las unidades en oferta inmediata ingresaron al mercado antes de julio de 2013 (97 unidades), mientras que el 32.64% de aquellas ingresaron entre febrero y julio de 2014 (47 unidades). A julio de 2014, 97 unidades de vivienda en oferta se encontraban con retraso en ventas y se ubicaban principalmente en el rango de precio comprendido entre US\$80,001 a US\$100,000 (ver Tabla 8 y 9).

Tabla 7

Oferta Inmediata de Vivienda según Periodo de Ingreso al Mercado - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Fecha de iniciación de ventas	Tipo de vivienda				Total	
	Casas		Departamentos		Unidades	%
	Unidades	%	Unidades	%		
N.I.	0	0	0	0.00	0	0.00
Antes de julio de 2013	0	0	97	67.36	97	67.36
Entre agosto de 2013 y enero de 2014	0	0	0	0.00	0	0.00
Entre febrero y julio de 2014	0	0	47	32.64	47	32.64
Total	0	0	144	100.00	144	100.00

Nota. Tomado de “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao,” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 17. Lima, Perú: Autor.

Tabla 8

Retraso en Ventas según Sector Urbano y Precio de la Vivienda - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Sector urbano	Unidades ofrecidas																Total	
	Precio de la vivienda en US\$																	
	Hasta 10 000	10 001 - 15 000	15 001 - 20 000	20 001 - 30 000	30 001 - 40 000	40 001 - 50 000	50 001 - 60 000	60 001 - 70 000	70 001 - 80 000	80 001 - 100 000	100 001 - 120 000	120 001 - 150 000	150 001 - 200 000	200 001 - 250 000	250 001 - 300 000	300 001 - 500 000		Más de 500 000
San Antonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0	0
Mala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asia	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	21	0	0	0	0	0	0	21
Cerro Azul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	70	0	21	2	2	2	0	0	0	21

Nota. Tomado de “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao,” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 18. Lima, Perú: Autor.

Tabla 9

Oferta Total de Vivienda según Precio de Venta y Sector Urbano - Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Sector urbano	Unidades ofrecidas																	Total
	Precio de la vivienda en US\$																	
	Hasta 10 000	10 001 - 15 000	15 001 - 20 000	20 001 - 30 000	30 001 - 40 000	40 001 - 50 000	50 001 - 60 000	60 001 - 70 000	70 001 - 80 000	80 001 - 100 000	100 001 - 120 000	120 001 - 150 000	150 001 - 200 000	200 001 - 250 000	250 001 - 300 000	300 001 - 500 000	Más de 200 500 000	
San Antonio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	2	0	0
Mala	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Asia	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	10	31	0	0	0	0	0	133
Cerro Azul	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	10	31	0	2	2	2	0	144

Nota. Tomado de “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao,” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 21. Lima, Perú: Autor.

- Tal como se aprecia en la Tabla 10, el principal rango de las viviendas (departamentos) vendidas se ubica en el intervalo de US\$ 80,001 a US\$ 100,000 con 125 unidades y 9,129 m².

Tabla 10

Viviendas Vendidas según Precios de Venta- Casas de Playa en Cañete, Julio 2014

Precio de la vivienda en USD	Tipo de vivienda				Total	
	Casas		Departamentos		Unidades	M ²
	Unidades	M ²	Unidades	M ²		
Hasta 4 000	0	0	0	0	0	0
4, 001 – 8, 000	0	0	0	0	0	0
8, 001 – 10, 000	0	0	0	0	0	0
10, 001 – 15, 000	0	0	0	0	0	0
15, 001 – 20, 000	0	0	0	0	0	0
20, 001 – 25, 000	0	0	0	0	0	0
25, 001 – 30, 000	0	0	0	0	0	0
30, 001 – 40, 000	0	0	0	0	0	0
40, 001 – 50, 000	0	0	0	0	0	0
50, 001 – 60, 000	0	0	0	0	0	0
60, 001 – 70, 000	0	0	0	0	0	0
70, 001 – 80, 000	0	0	0	0	0	0
80, 001 – 100, 000	0	0	125	9, 129	125	9, 129
100, 001 – 120, 000	0	0	0	0	0	0
120, 001 – 150, 000	0	0	0	0	0	0
150, 001 – 200, 000	0	0	27	2, 133	27	2, 133
200, 001 – 250, 000	0	0	1	154	1	154
250, 001 – 300, 000	0	0	3	532	3	532
300, 001 – 500, 000	0	0	0	0	0	0
Más de 500 000	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	156	11, 948	156	11, 948

Nota. Tomado de “El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao,” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2014, p. 23. Lima, Perú: Autor.

Paracas. La Cia. Inmobiliaria de Paracas del grupo Custer desarrolla el proyecto Oasis Bahía de Paracas. Este complejo está dividido en tres etapas y cuenta con 300 terrenos. Cada uno tiene una extensión de 32 ha, y su implementación requerirá una inversión de US\$ 14 MM. El precio del metro cuadrado varía entre US\$ 350 y US\$ 400.

La primera etapa se entregará en septiembre de 2015 y está conformada por 160 terrenos divididos en lotes del tipo A, B, C, D y E, con 635 m², 845 m², 845 m², 350 m² y 344

m², respectivamente. Los lotes D y E serán *townhouses*. El proyecto, que tiene además un club de playa construido sobre una superficie de 8,000 m², ha requerido de una inversión de US\$ 8MM adicionales.

2.2.4 Otros proyectos inmobiliarios de segunda vivienda en el Perú

El interés de los limeños en salir de la ciudad y contar con una vivienda adicional en un lugar tranquilo ha contribuido a la proliferación de proyectos inmobiliarios. A ello se suma el mayor poder adquisitivo de los NSE A, B y C durante “la década dorada” de este milenio (2002-2012). En este periodo, habría que exceptuar el 2009, año de nulo crecimiento para el Perú, debido a la gran recesión que afectó a las principales economías del mundo a partir del 2008.

Otra tendencia en el contexto actual es que se están planteando proyectos cada vez más lejos de Lima. Un ejemplo de ello es el proyecto Alpental en Oxapampa, región Pasco. Este barrio privado tiene 72 lotes que oscilan entre 1,000 m² y 1,319 m². Para agosto del 2014, ya se habían vendido 46 de estos terrenos entre US\$67 y US\$ 80 el metro cuadrado, dependiendo de las características topográficas y de la ubicación.

Por otro lado, la saturación de Asia también está conllevando al desarrollo de proyectos cada vez más al sur de Lima, como es el caso de Playa Grecia, en el kilómetro 166.5 de la Panamericana Sur. Allí se venden terrenos que oscilan entre 120 m² y 290 m², y el más barato asciende a US\$ 25,000. De los 126 lotes ubicados más cerca de la playa, 76 ya han sido vendidos, pero solo 13, de 102 ubicados en el sector de los acantilados, se han vendido.

No solo se están extendiendo los condominios de playa más lejos del distrito de Asia, sino que, como lo afirmó Vega (2014b):

A diferencia de antes, los grandes lanzamientos han sido escasos, evidenciando que la efervescencia que catapultó a Asia como el “point” de moda ha disminuido. Frente a

ello, otras zonas al sur de Lima empiezan a abrirse camino en una especie de corredor que se inicia en Cerro Azul y se extiende hacia Chincha, Pisco, Ica y Nazca. (p. 14)

A la vez, se están comenzando a construir proyectos a las afueras de Lima, pero en dirección opuesta, hacia el norte. Uno de estos está a cargo de Río Casma S.A.C., y se denomina Flamencos Condominio & Resort. Se ubica en el kilómetro 164 de la Panamericana Norte, en las inmediaciones de Huaura y cercano en 20 km a Las Calas.

Sin embargo, a pesar de que Flamencos Condominio & Resort se publicite como “el Caribe del norte chico”, la realidad es otra. Para comenzar, colinda con la Panamericana Norte, lo cual atenta contra la tranquilidad de los usuarios. Asimismo, sus principales atractivos no son sus paisajes ni sus playas (porque la más cercana se encuentra a 700 metros, donde opera una gran fábrica de harina de pescado), sino una laguna artificial de 2.5 ha, construida por Crystal Lagoons, que también ha realizado las lagunas de La Jolla (kilómetro 101 de la Panamericana Sur) y Paracas Lagoon, de la inmobiliaria Shamrock (kilómetro 245).

Asimismo, Flamencos Condominio & Resort publicita otro de sus principales atractivos al ofrecer 50 hectáreas de áreas verdes y zonas deportivas a solo 15 minutos de la ciudad de Huacho. Asimismo, promete *clubhouses* con spa, zonas comerciales y hoteleras, seguridad permanente y un parque acuático para niños con toboganes (Flamencos, Condominio & Resort, s.f.). No obstante los inconvenientes mencionados, tal como la falta de belleza costera y su cercanía a la Panamericana Norte, Flamencos, de 91 hectáreas de extensión, es un proyecto inmobiliario que se está desarrollando con gran éxito comercial, lo cual es un indicativo de que muchos limeños están buscando aquel segundo hogar de ensueño en el litoral.

Flamencos Condominio & Resort se presentó a la venta oficialmente en noviembre 2013, pero, tras algunos problemas municipales y contractuales a fines del año pasado, se paralizaron las ventas hasta el relanzamiento del proyecto en abril de 2014. En la actualidad,

los lotes de 600 m² se venden a US\$ 40,000 al contado y US\$ 45,000 al crédito. Pese a que Flamencos aún no tiene la habilitación urbana aprobada, entre abril y agosto de 2014 se ha vendido 69 lotes.

En total, actualmente están vendidos todos los lotes de la primera etapa, que son 76, y 35 de la segunda etapa (133 lotes en total), y cuatro frente a la laguna por un monto de US\$90,000 cada uno. Estos últimos corresponden a la tercera etapa. Cabe señalar que la familia de Renzo Mallari vendió este terreno de 91 hectáreas a US\$ 3 el metro cuadrado a las empresas inmobiliarias que hoy manejan Flamencos Condominio & Resort. Ahora, estas venden el metro cuadrado a US\$ 75 si se compra un lote al crédito.

La apuesta exitosa por proyectos de este corte más allá de Asia o el Sur Chico demuestra que existen segmentos socioeconómicos en el Perú dispuestos a comprar en balnearios y condominios campestres, pese a sus deficiencias de concepto y estilo. Por ende, hay un mercado abierto a nuevas alternativas de segunda vivienda. Ello se presenta especialmente en lo concerniente a las casas de playa.

2.2.5 Proyectos comparables en el extranjero

El desarrollo de urbanizaciones costeñas alejadas de las capitales se ha producido también en otros países. En estos, se han construido condominios de lujo con gran afluencia de residentes temporales. Las Calas, a 180 km de Lima, está más cerca de la capital peruana de lo que están muchos de los espacios de veraneo *top* en otros países.

Tal es el caso de Pinamar y Cariló en Argentina, a 342 km y 360 km de Buenos Aires, respectivamente. Ambos balnearios han conjugado la atmósfera del bosque (grandes árboles entre las casas y los pequeños centros comerciales cercanos) con las virtudes de la costa. En precisión, tienen verdaderamente elementos de campo y playa (a diferencia de lo que sucede en Lima). Los veraneantes abandonan el caos bonaerense y viajan cuatro horas para quedarse durante el fin de semana en estos parajes de solaz relajación.

Mar del Plata es el balneario más popular de Argentina que, si bien no es tan exclusivo ni tiene una afinidad tan cercana con la naturaleza como los de Pinamar, se ubica a 404 km. Esta distancia es recorrida por miles de personas cada verano, quienes buscan una playa cómoda lejos de las aguas fluviales del delta del río de La Plata. Dado el influjo masivo de visitantes, la calidad de los servicios hoteleros, restauranteros, entre otros, es variada y tiende a superar la media.

El caso chileno es más comparable con el peruano, debido a la amplia extensión de litoral así como el acceso fácil a las playas desde las grandes ciudades de la costa, ya que no hay caudales tan voluminosos como el río de La Plata que desemboquen en el océano. Pese a ello, a 445 km al norte de Santiago de Chile, existe el exclusivo complejo de Las Tacas, concurrido por quienes buscan una experiencia de lujo en la playa, en un ambiente prístino y con diversas actividades de deporte y relax (Las Tacas, 2015). Para llegar, se deben recorrer 3.5 horas por carretera o tomar un vuelo de Santiago a La Serena, y luego, realizar un recorrido de una hora en la autopista.

Asimismo, en Las Tacas, los departamentos y casas de arquitectura colonial chilena-mediterránea del condominio cerrado se encuentran al lado de la opción hotelera: *apart hotels* y *resorts*. Todas las construcciones poseen una estética similar y comodidades para un perfil de veraneante exclusivo. Incluso, Las Tacas tiene un aeródromo (Las Tacas, 2015).

En Panamá, el condominio Buenaventura, ubicado a solo 118 km de la capital panameña, presenta una distancia comparable a la propuesta de Las Calas, en Lima. Asimismo, engloba exclusividad, una relación armoniosa con los elementos naturales y combina el concepto de urbanización con el hotelero. Dentro de este, se ubica el JW Marriott Panamá (Buenaventura, 2015).

Otro proyecto inmobiliario y hotelero emblemático es Casa de Campo, ubicado cerca de La Romana, ciudad al sudeste de la República Dominicana y a dos horas de Santo

Domingo. Es considerado uno de los complejos turísticos más exclusivos del Caribe. Cuenta con diferentes actividades deportivas (golf, polo, tenis, tiro, pesca, *kayaking*, buceo, navegación, entre otros), y opciones de alojamiento que van desde cómodos cuartos de hotel hasta *apart hotels* frente al mar con arquitectura de villas mediterráneas o con vistas a los extensos campos (Casa de Campo, 2015).

Estas iniciativas demuestran que hay valores fundamentales, tales como la tranquilidad, la belleza estética, las comodidades y servicios que promueven el bienestar. El norte chico, al ser un territorio inexplorado en este tipo de urbanizaciones *top*, se presenta como el espacio ideal para desarrollarlos. Finalmente, a 180 km al norte de Lima, en Las Calas, cuyo acceso se facilitará grandemente con las obras viales en curso, se encuentra aquel lugar que reconecta al ser con la naturaleza y que, a medida que vaya creciendo la ciudad, será cada vez más difícil de encontrar.

2.2.6 Barranca-Supe

Economía local y mercado. En la Barranca de hoy se inauguran grandes tiendas por departamento, supermercados y centros comerciales. Asimismo, se desarrollan proyectos inmobiliarios y megaobras viales; se realizan nuevos emprendimientos y se alientan servicios que antes solo existían en Lima Metropolitana. Barranca posee una envidiable vitalidad que va a la par de los grandes pasos que ha dado la economía del Perú en los últimos años.

Antecedentes. Barranca es una provincia con acrecentado dinamismo comercial y económico, cuyos polos de crecimiento conjugan una mezcla de los sectores tradicionales (agricultura en pequeña escala, pesca artesanal y confecciones de carrizo, junco y totora) con otros más contemporáneos, como la construcción, la agroindustria, la gran pesquería y sus derivados. No obstante, la presencia de las industrias agrícolas y pesqueras, la mayoría de las playas de la provincia mantienen su encanto. Tal es el caso de las acogedoras caletas de Las Calas.

Antes de la reforma agraria impuesta por el general Juan Velasco Alvarado a partir de 1969, el norte de la región Lima fue una de las zonas agrícolas más productivas de la costa peruana. Sin embargo, la falta de criterios técnicos, económicos, de planificación, entre otros, hizo que las haciendas expropiadas y convertidas en cooperativas no alcanzaran gran rendimiento. El Perú, recién a partir del siglo XXI, ha logrado recuperarse de esta debacle, y ha retomado la senda del crecimiento agrícola extensivo. Actualmente, en el norte chico, la agricultura se realiza durante todo el año debido a una permanente disponibilidad de agua a través del canal de riego Supe-Pativilca.

Por otro lado, pese a los retos que imponen los ciclos económicos y ambientales, la industria pesquera sigue siendo un negocio importante, el cual empezó a consolidarse hace 60 años con los emprendimientos de Luis Banchemo Rossi en Áncash y en el norte de la región Lima. Muestra de ello no solo es la presencia, en Puerto Supe, de la casa de este magnate pesquero, quien fuera asesinado en 1972 en circunstancias aún no esclarecidas, sino también la vigencia de las grandes pesqueras y sus respectivas plantas de aceite y harina de pescado en la zona.

En cuanto a las actividades económicas a menor escala y de carácter simbólico, en los totorales del norte chico no solo se promueve los recorridos turísticos y el avistamiento de aves, sino que se alienta las pequeñas producciones de artesanías. Se elabora canastas e instrumentos musicales de carrizo (en particular, flautas y zampoñas); bolsos de junco o *shicras*, que se asemejan a las encontradas en lugares de gran importancia histórica, tal como Caral; y sombreros y cojines de junco. Estos artículos son un vínculo contemporáneo con el pasado, pues se remontan a tradiciones familiares de larga data.

La unidad ejecutora de Caral, junto con la empresa San Fernando, está en la actualidad desarrollando un proyecto para revalorizar variedades de algodón nativo del Perú, el cual se produce en diferentes tonalidades naturales, tales como el verde, el crema, el

marrón oscuro y el rosado. Este legado *sui generis* no solo se relaciona con la riqueza histórica de la zona sino que, en la actualidad, genera puestos de trabajo en sus varias etapas de producción. Estas incluyen la agricultura, la hilandería, la confección y la comercialización.

En la provincia de Barranca, la tradición continuamente se reencuentra con la modernidad. Muestra de ello es que, en noviembre del 2013, se inauguraron la tienda de departamentos Oeschle y el supermercado Plaza Vea del Grupo Interbank en el Megaplaza de Barranca. Este ha sido el primer Oeschle de la provincia, mientras que ya había otros dos Plaza Vea en Barranca. La aparición de estas tiendas marca una diferencia, pues antes muchos pobladores tenían que viajar a Huacho o Lima para comprar en tiendas de ese estilo.

En cuanto al desarrollo inmobiliario, este ha crecido debido al mayor dinamismo económico y poder adquisitivo de las personas en esta provincia. Asimismo, grandes constructoras como Los Portales han apostado por proyectos de clase media en la capital provincial. Por ello, Las Brisas de Barranca, a la altura del kilómetro 197.5 de la Panamericana Norte, está teniendo acogida. Se ha lanzado a la venta una nueva etapa en esta urbanización cerrada que sirve para la construcción de viviendas permanentes, en medio de parques y otros servicios para la familia.

La proliferación de las telecomunicaciones es también de uso corriente en la Barranca actual. Por ejemplo, entre los lugares en que la empresa vietnamita Bitel ha decidido ampliar sus servicios desde julio del 2014 están las provincias de Huaura y Barranca. Esto demuestra que no son locaciones relegadas sino todo lo contrario. Asimismo, las mejoras en telecomunicaciones se conjugan, en el último decenio, con la ejecución de grandes obras en Lima Metropolitana y en la región Lima. Estas optimizarán la competitividad de los productos locales al recortarse el tiempo y los costos de transporte de estos.

En un futuro no tan lejano, el desarrollo de la economía del norte chico de Lima podría dar grandes saltos cualitativos y cuantitativos si se concreta el megapuerto de Chancay, el ferrocarril Huachipa-Chancay o la Variante R-16. Esta vía partiría desde Huacho (Lima) y culminaría en Ambo (Huánuco), donde se uniría a la carretera Interoceánica Central. Esta es una parte de la Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA), oficialmente denominada Eje del Amazonas-Ramal Centro o comúnmente conocida como IIRSA Centro.

Una mirada a las principales actividades económicas actuales y proyectadas es necesaria para entender al territorio y su entorno. De este modo, es posible visualizar cómo se podrían enlazar con algunos elementos de la propuesta hotelera e inmobiliaria de Las Calas. Esto es necesario para el desarrollo del proyecto.

Uso de la tierra en Puerto Supe y Supe Pueblo. Como se aprecia en la Figura 7, en el distrito de Supe Puerto, alrededor del 60% de la tierra se destina al uso agrícola (822 ha); el 24%, a usos varios, y la industria pesada básica solo ocupa el 3% de los terrenos, pero no por ello es menos importante (Rischmöller & Ubillús, 2007).

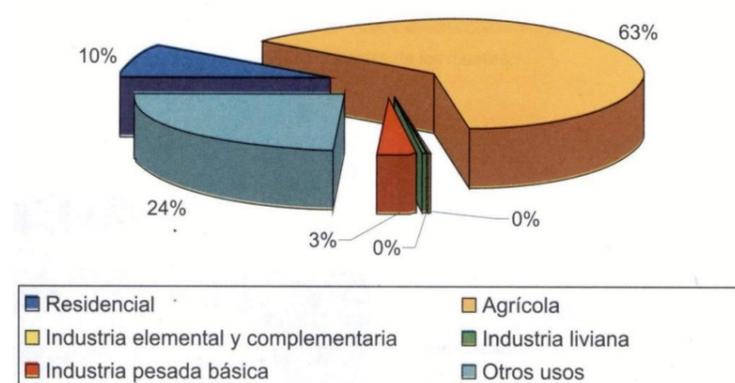


Figura 7. Usos del suelo en el distrito de Supe Puerto. Adaptado de “Diagnóstico ambiental-territorial del distrito de Supe Puerto,” por U. Rischmöller y M. Ubillús, 2007. Lima, Perú: Cooperación Acción Solidaria para el Desarrollo.

Por su parte, el Puerto de Supe, en el kilómetro 182, comprende una zona portuaria y otras áreas residenciales de diferentes segmentos urbanos. La zona industrial se ubica entre el

puerto, la Panamericana Norte y los cerros aledaños. Como señalaron Rischmöller y Ubillús (2007), allí existen “fábricas de harina de pescado, fábricas conserveras, extensos depósitos para la harina de pescado, depósitos de almacenamiento de combustible y petróleo” (p. 55)

Si bien más adelante, en el informe aportado por Rischmöller y Ubillús (2007), se provee un análisis detallado de las actividades de la gran pesquería en el norte chico y sus productos para consumo humano indirecto (harina y aceite de pescado), no habría que menoscabar la centralidad de la pesca artesanal. Esta es practicada a diario por cientos de pescadores. Se cuenta 1,715 en todo el norte chico de Lima, de acuerdo con el último censo del 2012 (Ministerio de la Producción, 2012).

Los pescadores, en sus pequeñas embarcaciones, destinan el resultado de sus faenas al consumo humano directo. Entre los pescados que más capturan se encuentran el pejerrey, la lorna, la liza; seguidos, en menor medida, por el lenguado, la chita y la corvina. Asimismo, entre los mariscos más vendidos se encuentran el pulpo y el cangrejo.

En Supe Pueblo, se pesca extensivamente de manera artesanal en las playas El Áspero, Cerro La Ventana y Bellavista, mientras que en las poblaciones de Nueva Victoria, Leticia y José Olaya, entre otras, de Puerto Supe, también desarrollan esta actividad, pero en menor escala. En Caleta Vidal se da la pesquería en una escala mayor, pero el más grande es Supe Puerto, el cual cuenta con un muelle para embarcaciones grandes y cuyas capturas, principalmente de anchoveta, se procesan en el parque industrial cercano (Casas & Villarreal, 1987).

En el distrito de Supe Pueblo, el cual tiene mayor extensión que su contraparte portuaria, prolifera la agroindustria y hay varias plantas procesadoras y fábricas importantes. Entre ellas, se encuentran la ladrillera Santa Rosa, y una de oxígeno, la cual provee a los servicios hospitalarios este insumo. A su vez, son conocidas las producciones de licor de guinda de la familia Challe y la pesquera de la familia Hungría Chávez.

La gran pesca y sus derivados. El Perú es el principal exportador a nivel mundial de harina de pescado y esta industria tuvo gran crecimiento hasta el 2011. La realidad es que los últimos tres años han sido irregulares; y que la situación se agravó entre el 2013 y el 2014. En el 2011, cuando el negocio era boyante, se capturaron 7 millones de toneladas métricas (TM) de anchoveta (*Engraulis ringens*), y se produjo 1.6 millones de TM de harina de pescado. En 2012, las cuotas se redujeron y se registraron ciertas anomalías oceanográficas.

La Sociedad Nacional de Pesquería (2013), en su informe de la primera temporada de pesca del 2013, la cual comenzó el 17 de mayo y duró alrededor de 11 semanas, declaró lo siguiente:

Según datos del Imarpe (Instituto del Mar del Perú) al 2 de agosto del 2013 se llegaron a capturar 2'009,123 toneladas. Siendo el puerto de Chimbote el de mayor desembarque con 532,055 toneladas que representó el 26.5% del total, pero la mayor pesca se realizó en la zona Centro, entre Supe y Pisco, con el 54.7% del total. (p. 4)

En enero del 2014, en Supe, se desembarcaron casi 26,000 TM de anchoveta para fabricar este producto. A partir de esta cantidad, se produjeron 6,500 TM. De enero a setiembre de 2014, mes del último boletín pesquero publicado por PRODUCE (2014a), en Supe, se desembarcaron 110,789 TM de anchoveta para producir 26,166 TM de harina de pescado.

En la cercana Végueta, 110,793 TM de anchoveta se utilizaron para fabricar 25,803 TM de harina; en Caleta de Carquín, provincia de Huaura, 17,641 TM y, en Chancay, 49,068 TM. Cabe añadir, como un dato particular, que, en Huacho, no existe ninguna fábrica procesadora de harina de pescado. Estas cuatro locaciones han producido 118,678 TM de harina de pescado en los primeros tres trimestres del 2014. Con ello, equiparan la producción de los dos centros más importantes de esta industria: Chimbote (56,245 TM) y Chicama (62,545 TM). En definitiva, el norte chico es harinero (PRODUCE, 2014a).

En total, en el período de enero a setiembre de 2014, la zona centro del país (de Supe a Pisco) ha logrado capturar mayor cantidad de anchoveta para su procesamiento en harina de pescado. En total, fueron 1'291,357 TM. En el norte, en ese mismo lapso, se han desembarcado 622,985 TM (ver Figura 8).



Figura 8. Producción de harina según lugar de procesamiento: enero-setiembre de 2014 en toneladas métricas brutas (TMB). Adaptado de “Desembarque de recursos hidrobiológicos marítimos y continentales según utilización,” por el Ministerio de la Producción (PRODUCE), 2014a. Recuperado de <http://www.produce.gob.pe/index.php/estadisticas/boletines-mensuales>

El norte chico de Lima también está dotado de plantas conserveras, cuyo número es inferior (3.5% del total nacional) al de las regiones Piura y Áncash (Chimbote de por sí se lleva el 41% de este rubro). Sin embargo, esta actividad no deja de ser un elemento de importancia en la economía local. El desembarque de productos marinos (en especial, anchoveta, caballa y jurel) para enlatados, en el período enero-setiembre del 2014, en Supe, fue de 317 TM; en Huacho, 433 TM, y en Chancay, 1,789 TM (ver Tabla 11).

Asimismo, el procesamiento de aceite crudo de pescado es sumamente importante en el norte chico. En el período enero-setiembre 2014, Chancay lideró la lista con 11,377 toneladas, seguido por Supe (5,187 TM), Carquín (3,940 TM), Végueta (3,283 TM) y Huacho (181 TM). A nivel nacional, el norte chico produce el 25% de este tipo de aceite derivado de la fauna ictiológica.

Tabla 11

Desembarque de Anchoveta para Harina de Pescado según Lugar de Procedencia, Enero-Setiembre 2014 (Toneladas)

Puerto	Total	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Set
Total	2'255,453	219, 282	0	10, 053	337, 772	675, 652	590, 876	400, 278	20, 311	1, 229
Región Norte	622, 985	172, 019	0	0	4, 293	42, 713	334, 354	68, 526	1, 080	0
Paita	1, 215						1,215			
Parachique	37, 769	2, 345				5,629	18,143	11, 652		
Bayóvar	0									
Chicama	266, 473	78, 337				16, 213	164, 947	6, 976		
Coishco	54, 754	1, 951			71	1, 152	43, 421	8, 159		
Chimbote	237, 495	77, 144			4,222	19, 719	98, 306	37, 024	1,080	
Samanco	25, 279	12, 242					8, 322	4, 715		
Huarmey	0									
Región Centro	1'291,357	47, 263	0	0	105, 905	555, 543	239, 720	323, 695	19, 231	0
Supé	110,789	25, 937			81	45, 591	16, 828	21, 355	997	
Végueta	110,593	3, 949			564	55, 970	21, 233	26, 031	2, 846	
Carquín	77,462	11, 440			1,101	27, 637	18, 985	17, 813	486	
Huacho	0									
Chancay	209,242	1, 599			8,345	95, 046	56, 779	42, 025	5, 448	
Callao	313,813	4, 338			17, 401	135, 285	75, 090	72, 374	9, 325	
Tambo de Mora	143,020				17, 057	62, 235	18, 878	44, 850		
Pisco	326,438				61, 356	133, 779	31, 927	99, 247	129	
Norte + Centro	1'914, 342	219, 282	0	0	110, 198	598, 256	574, 074	392, 221	20, 311	0

En todo el Perú, de acuerdo con la Sociedad Nacional de Pesquería (2013), existen 494 empresas dedicadas a la producción de harina y aceite de pescado. Hasta mediados de 2012, en la región norte del país, se encontraban las mayores pesqueras y plantas de procesamiento de harina de pescado. Estas abarcaban el 51% de este rubro empresarial, mientras que la región centro aglomeraba casi el 40%.

En Barranca, laboran importantes plantas pesqueras. Las principales son las siguientes: (a) Agroindustrias Supe, (b) Pesquera Hayduk, (c) Inca Fish, (d) Pesquera Pelayo, (e) Compañía Pesquera del Pacífico Centro, (f) Conservera Garrido, (g) Fábrica de Conservas California, (h) Cooperación Pesquera Inca, (i) Negociación Pesquera del Sur, (j) Pesquera 2020, (k) Pesquera Diamante, (l) Tecnológica de Alimentos y (m) Colpex International (PRODUCE, 2014b).

En la cercana provincia de Huaral, también hay gran actividad pesquera. Resaltan las siguientes empresas: (a) Corporación Pesquera Inca, (b) Austral Group, (c) CPG Investment, (d) Pesquera Caral y (e) Pesquera Némesis (PRODUCE, 2014b). En Huaura, aldeaña a Supe, destacan (a) Pesquera Crevoisier, (b) Pesquera Industrial Marítima, (c) Procesadora de Productos Marinos, (d) Pesquera Hayduk, (e) Pesquera Juanita y (f) Procesadora del Campo.

Como se ha visto, el norte chico tiene una participación significativa en la industria pesquera en el Perú, por más que esta no esté atravesando su mejor momento. Cabe recordar que no es la primera vez que el país ha afrontado una época de “anchovetas flacas” y siempre ha logrado remontar las adversidades económicas y climáticas. Siempre ha logrado regresar al primer lugar en la exportación de harina y aceite de pescado a nivel global.

Agricultura. En las provincias de Barranca y Huaura, destacan industrias azucareras como la Empresa Agraria Azucarera El Ingenio, en Huacho. Esta perteneció a la familia Fumagalli hasta 1970, cuando que se convirtió por decreto en una cooperativa. En 1992, se transformó en una empresa que cotiza en la Bolsa de Valores de Lima. Actualmente, tiene

678 hectáreas, la mayoría de las cuales se destinan al cultivo de la caña de azúcar. También, realiza el servicio de molienda de caña para agricultores más pequeños de las provincias de Huaura y Barranca.

La Agroindustrial Paramonga, en Barranca, produce alrededor de 122,000 toneladas de azúcar al año (Agroindustrial Paramonga, 2014). Por el contrario, Andahuasi (a 40 km de Huacho), sujeta a conflictos sociales y empresariales irresueltos, sigue produciendo azúcar pero a niveles variables. En el 2012, el Grupo Wong quiso fusionar Paramonga y Andahuasi, pero aún no ha sido posible crear esta superempresa azucarera.

Por otro lado, Cruz (2012) indicó lo siguiente acerca de Paramonga:

... no produce únicamente azúcar, alcohol, papel, sino también energía eléctrica.

¿Cómo? Queman el bagazo de la caña y el vapor que se produce lo derivan a una

turbina de donde pasa a un generador de electricidad. Paramonga produce hoy 23

megas de electricidad: 4 los consume el mismo complejo azucarero y los 19 restantes

el sistema eléctrico nacional. (párr. 3)

Entre 2005-2012, en la región Lima, se han cultivado alrededor de 12,000 hectáreas de caña (15% de la producción cosechada en el Perú). Sin embargo, esta tendencia podría cambiar como ha sucedido en otros valles costeros, donde la producción local se ha incrementado. Lo cierto es que, en el período mencionado, la empresa Paramonga ha crecido sostenidamente, mientras que, si Andahuasi tuviera mayor consistencia productiva, las superficies cosechadas serían mayores en el norte chico.

En el distrito de Supe Puerto, se destina un 20% de los terrenos agrícolas a la caña de azúcar, alrededor de 138 hectáreas. Esto es solo superado por el maíz, el cual abarca el 30% de las áreas cultivables con 220 hectáreas. Otros productos sembrados a gran escala son la cebolla (90 ha), la papa (70 ha), el maní (52 ha), el camote (31 ha) y el ají amarillo (25 ha)

Barranca es también reconocida por su alfalfa. Asimismo, en esta provincia, uno de los cultivos estrella es la páprika, la cual ha tenido un crecimiento de 400 a 1,000 hectáreas de producción para comienzos del 2014. Sin embargo, este cultivo, solicitado en el extranjero, ahora debe lidiar con el enfriamiento de las economías de China, España, y Estados Unidos, sus principales destinos de exportación (Grupo Agronegocios, 2014c).

Debido a este contexto entre menor demanda global y sobreoferta de este cultivo, este año se ha reducido la producción levemente. A diferencia de 2013, el precio internacional de la páprika se ha incrementado. Según la Asociación de Exportadores (ADEX), entre enero y agosto del 2014, las exportaciones totales de capsicum (en conserva, seco, congelado y fresco) ascendieron a US\$ 132.027.258 representando un aumento de 3% frente a los US\$ 127.638.392 alcanzado en similar periodo del 2013 (citado en León, 2014a).

En el país, hay empresas acopiadoras como Outspan Perú S.A.C., perteneciente a la transnacional Olam Group, la cual proyecta exportar entre 5,000 a 6,000 toneladas de páprika durante la campaa que se inició en julio del 2014 y que termina en junio del 2015. Asimismo, la empresa pretende recabar páprika de sus productores asociados quienes se ubican en Piura, Lambayeque, La Libertad (Trujillo, Chao), Lima (Barranca), Áncash (Chimbote), Ica y Arequipa (León, 2014b).

Una empresa de gran envergadura en Supe es S&M Foods. Desde el 2008, acopia páprika, pimiento guajillo y chile ancho; frijol castilla, frijol canario, pallares grandes y bebé, habas, quinua normal y orgánica y kiwicha. Gran parte de estos productos son exportados y, en los últimos meses de 2014, la quinua ha tenido mayor demanda internacional (194% más), especialmente en Estados Unidos y Canadá, lo cual ha incrementado su precio. Este fenómeno se está dando con los productos no tradicionales en general (Grupo Agronegocios, 2014b).

S&M Foods es parte de Agrosant Export S.A.C., la cual tiene todos los certificados necesarios para la comercialización local e internacional, tales como los permisos del Servicio Nacional de Sanidad Agraria del Perú (SENASA), Food and Drug Administration, la calidad kosher que solicitan ciertos clientes, entre otros. Agrosant también tiene sus propios terrenos de cultivo en Barranca. Entre enero y agosto de 2014, S&M ha exportado alrededor de 1.2 millones de kilos de páprika (US\$ 4 millones).

Otra de las empresas agroindustriales más grandes es Agrokasa, ubicada a las afueras de Supe Pueblo y un motor de empleo local desde la creación de esta sociedad agrícola en 1995. Esta se especializa en el cultivo, empaque y exportación de uvas, paltas y espárragos. Posee el fundo Santa Rita y La Catalina, en Ica, y Las Mercedes, en la provincia de Barranca, donde se cultivan 180 hectáreas de espárrago y 918 hectáreas de palta (Agrokasa, s.f.) Asimismo, esta empresa se cotiza en la BVL como Agrokasa Holdings S.A., una empresa constituida en el Perú como consecuencia de la escisión parcial de Corporación Drokasa S.A., la cual consta en escritura pública del 21 de diciembre del 2011 (Agrokasa, 2013). Este cambio se dio para incorporar a nuevos inversionistas en su estructura institucional.

En 2013, la compaa Aje Procesos S.A.C. inauguró en Supe una planta procesadora de pulpa de frutas, hortalizas y legumbres. Esta empresa del Grupo Aje, perteneciente a la familia Aaos, ha invertido en Barranca cerca de US\$ 2.2 millones en esta estructura agroindustrial. En 2014, Aje Procesos ha lanzado su proyecto Cadenas Productivas en los Valles de Fortaleza (Áncash) y Supe. Para ello, ha capacitado a los agricultores locales para la siembra y cosecha de materia prima, por ejemplo, los duraznos, que normalmente esta empresa importa del extranjero.

En la zona, también se encuentra Agroindustrias Supe, la cual produce, procesa y conserva insumos alimenticios. A ella, se suma Inversiones Agroindustrial Santa Martha S.A.C.-Project Jatropha-Végueta, empresa que, desde el 2012, siembra pinn blanco para

elaborar aceites y derivados. Entre estos últimos se considera a los fertilizantes, comida para ganado, jabón y biocombustible para consumo local y de exportación (BiDNetwork, 2015).

Conjugado con este desarrollo agrícola en el norte chico, el Banco Agropecuario (Agrobanco) inauguró, en el 2014, una agencia en Barranca. Su objetivo fue otorgar S/. 18 millones en créditos y así fomentar el crecimiento de los principales cultivos del norte de la región Lima, tanto en la costa como en la sierra. Asimismo, pretende hacerlo a través de productos financieros adecuados a sus diferentes necesidades (Grupo Agronegocios, 2014a).

Las mayores facilidades a los créditos a pequeña y mediana escala, así como los grandes proyectos agroindustriales, han conducido a un mayor dinamismo en la zona del proyecto Las Calas y del norte chico en general. Lo demuestran los precios: en el valle de Supe, dotado de aguas fluviales y de una rica napa freática, actualmente, un terreno de 30,000 m² con un sistema de agua de riego con poza cisterna soterrada cuesta S/. 2'595,900. En Chancay, la hectárea se vende a US\$ 70,000.

Cabe señalar que el crecimiento económico local no afecta la paz ni la exclusividad de Las Calas. Más bien, todos los emprendimientos locales fomentarán el turismo corporativo y el de convenciones. A la par que el resto del país, la economía de la provincia de Barranca se muestra pujante.

Las Calas como destino exclusivo para nacionales y extranjeros. El turismo de lujo en el Perú es un mercado que viene creciendo debido a la demanda de estos servicios por parte de nacionales y extranjeros. Recorrer los ríos de la Amazonía, conocer las ruinas y ciudades de los incas o disfrutar de una playa ideal son experiencias que ahora se están combinando con infraestructura, comodidades y atenciones. Estas antes eran impensables en el Perú.

Actualmente, el turismo de lujo en el Perú es un nicho en expansión. De acuerdo con lo señalado por Carlos Canales, presidente de la Cámara Nacional de Turismo, en el 2013,

este creció 7% y, para el 2014, se incrementó en 9% (180,000 visitantes de otros países). Este prototipo de turista invierte un promedio de US\$ 7,000 por día para obtener servicios *premium* (Andina, 2014).

El Perú está tornándose cada vez más atractivo para visitantes de los países asiáticos, Rusia y el Medio Oriente, quienes tienen el poder adquisitivo para consumir artículos de lujo y marcan la pauta en las tendencias globales. De hecho, en todo el mundo, hay casi 14 millones de millonarios. Esta élite cada año crece en número y riqueza, y gasta sostenidamente más dinero en turismo de lujo (Tore, 2014).

En este escenario, Las Calas se presentaría como una excelente opción inmobiliaria para los segmentos consumidores de lujo en el Perú, que se encuentran en auge, sea de nacionales o extranjeros. Sin embargo, el reto es dar a conocer que se tiene la oportunidad de gozar de la naturaleza, de las virtudes gastronómicas del Perú, de los exóticos rastros del pasado (precolombino, colonial y republicano) sin visitar Cusco o Paracas, destinos que ya han entrado en el imaginario y en el circuito de la exclusividad y el confort.

2.2.7 Desarrollo hotelero

Ante la saturación de los destinos más tradicionales, el norte chico se muestra, en la actualidad, como una gran alternativa para el desarrollo del mercado de grandes hoteles y centros de convenciones. La zona tiene muchos beneficios: cercanía, atractivos turísticos, gastronomía y paisajes. Solo falta que las personas se animen a conocerla.

Antecedentes. El norte chico estuvo por muchos años de espaldas al desarrollo turístico de Lima. Si bien mantuvo algún flujo de turismo interno, lo cierto es que el turismo internacional siempre se enfocó más al sur. Además, hasta hace algunos años, Lima solía ser solo un punto de tránsito para los turistas extranjeros que viajaban al Cusco, Puno, Arequipa o a la Amazonía.

Sin embargo, esto ya cambió. Lima es considerada actualmente un destino de por sí. Ciertamente, la revolución gastronómica peruana en los últimos 10 años ha hecho de Lima una parada culinaria obligatoria para muchos extranjeros. Estos han sido atraídos por la fama de sus restaurantes.

En los últimos años, se ha galardonado a varios restaurantes limeños por sus innovaciones sin dejar de lado las vertientes de peruanidad. Tal es el caso de Astrid y Gastón, Central, Malabar y Rafael, entre tantos restaurantes de alto vuelo culinario. Esto ha convertido a Lima en una capital *gourmet* pero no todo es alta cocina. Lima también es reconocida por sus “huariques” barriales, donde se puede comer bien, en grandes proporciones y a precios módicos.

Asimismo, la capital ha diversificado su oferta turística, así como sus circuitos culturales y comerciales a fin de atraer a las personas que buscan realizar negocios en el Perú. Por ello, en 2014, Lima ha entrado por primera vez en la lista de las 20 ciudades más visitadas del mundo. Cuenta con poco más de cinco millones de visitantes (5.11), casi a la par con Tokio, Japón (5.37) (Hedrick-Wong & Choong, 2014).

El flujo de extranjeros ha sido vertiginoso desde 2010, cuando la afluencia extranjera era de dos millones de personas. En 2012, casi se duplicó. Al año siguiente, llegó casi a los cinco millones, cifra que superó en 2014. Estos visitantes han invertido en Lima, entre el 2013 y el 2014, US\$ 1,800 millones, el doble de lo que se gastó en el 2010 (Hedrick-Wong & Choong, 2014). Este monto resulta significativo para Lima, ciudad que, después de muchos años, ha vuelto a concitar gran interés, más que cualquier otra metrópoli de América Latina. En términos de visitantes internacionales en la región, el segundo puesto se lo lleva México D. F., con 2.5 millones; seguido por Sao Paulo y Punta Cana, que atraen a poco más de dos millones de personas (Hedrick-Wong & Choong, 2014).

En el 2014, dos consultoras independientes, una de Colombia y otra de Chile, determinaron que de 51 centros urbanos de América Latina Lima es la ciudad con mejor reputación para hacer negocios (Escalante, 2014). Con ello, supera a Sao Paulo, urbe que se llevó este título en el 2013. En solo un año, Lima no solo desplazó a esta ciudad brasileña, sino también a Río de Janeiro y México D. F., y superó a Buenos Aires y Santiago, fuertes competidores regionales en cuanto a inversión.

En vista del atractivo de Lima y del mayor dinamismo de empresas y empresarios, tanto nacionales como extranjeros, los espacios fuera de la gran ciudad también se prestan para el turismo de incentivo y convenciones. Ejemplo de ello es la Conferencia Anual de Ejecutivos (CADE), realizada en Paracas. Esta podría realizarse en el norte chico si hubiera la infraestructura hotelera para ello.

En el próximo lustro, una serie de eventos internacionales también dinamizarán el Perú, en particular Lima. Ello incide especialmente en su oferta hotelera. Entre estos eventos, se encuentran los siguientes: la Junta de Gobernadores del Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial (octubre de 2015), la cumbre de líderes del Foro de Cooperación Económica Asia-Pacífico (APEC; 2016), la sesión 130 del Comité Olímpico Internacional (2017) y los Juegos Panamericanos (2019) (Hurtado de Mendoza, 2014b).

Todas estas grandes reuniones requerirán atender a, por lo menos, 10,000 personas. Para ello, necesitarían construir alrededor de 1,000 habitaciones durante el 2015 y 3,600 más para el 2024 a fin de estar al nivel hotelero de Chile, Argentina o Brasil (Melero, 2014). Como se aprecia en la Figura 9, esta ampliación de la capacidad de alojamiento tendría que darse en proyectos de hoteles de tres, cuatro y cinco estrellas, tendencia que comenzó a consolidarse entre 2005 y 2012, años en que se construyó el 44% de los hoteles de lujo en el Perú (Hurtado de Mendoza, 2014c).

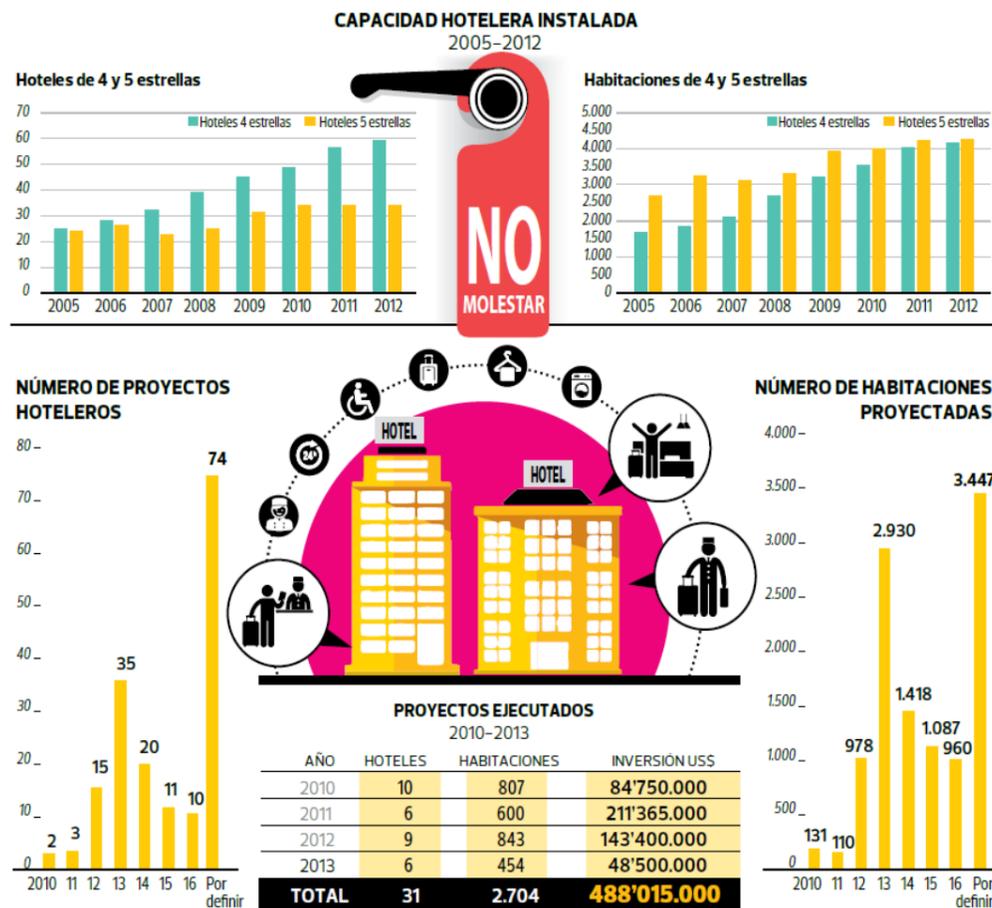


Figura 9. Capacidad hotelera instalada 2005-2012. Tomado de “La ruta del dinero: Sepa cuáles son los ocho nuevos clústeres hoteleros del Perú,” por C. Hurtado de Mendoza, 2014c, *El Comercio, Día 1*, p. 24.

Las proyecciones estiman que, en este 2016, se concretarían 11 proyectos hoteleros de cuatro y cinco estrellas, y, en el 2016, 10 más de estas categorías. Sin embargo, quedaría pendiente definir el destino de otros 74 proyectos hoteleros con miras al 2021. Estas inversiones ascenderían a US\$ 2,000 millones (Hurtado de Mendoza, 2014c).

Otro segmento del mercado relacionado que podría explorarse a nivel hotelero es el desarrollo de espacios para atender las demandas de empresarios que trabajan en la zona norte de la región Lima y que necesitarían opciones de alojamiento más cómodas tanto para ellos como para sus recursos humanos. Es decir, se pretende satisfacer al turismo corporativo local. Esta tendencia se incrementará con la construcción y puesta en funcionamiento del

megapuerto de Chancay, ubicado en el kilómetro 80 de la Panamericana Norte, para la exportación de minerales y productos agrícolas, iniciativa portuaria con una inversión proyectada de US\$ 2,800 millones.

No obstante, a su vez, hay otros segmentos más orientados hacia los limeños y el esparcimiento. El desarrollo de condominios y hoteles de lujo incentivarían los escapes de fin de semana fuera de la gran ciudad. En este contexto, Las Calas sería un lugar idóneo para el turismo interno en busca de playa, actividades y un espacio para disfrutar en familia, con amigos, lejos del estrés urbano.

Un caso de éxito que demuestra la demanda del turismo de playa en el Perú es el Hotel Decameron de Punta Sal, región Piura, el cual tiene instalaciones para reuniones de 500 personas. Aparte tiene 301 habitaciones que están, en promedio, ocupadas al 94%. La mayoría de los visitantes (entre 60% y 70%) son peruanos, y este hotel busca ampliar su infraestructura para albergar a más visitantes de los diferentes segmentos de turismo que atrae (“El hotel Decameron de Punta Sal amplía su oferta, ” 2014).

Más allá de la capital, en la región Lima, ha sido importante el redescubrimiento y la puesta en valor de Caral, zona arqueológica abierta al público en el 2003 y declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad en el 2009 por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). Caral está revalorando el norte chico y actualmente la visitan más de 53,000 personas al año, entre turistas nacionales y extranjeros (Ministerio de Cultura, 2014). La creciente centralidad de Caral podría alentar el turismo receptivo, sumada a una infraestructura hotelera adecuada, y atraería a visitantes que no se quedan mucho tiempo en Lima y buscan un contacto vivencial con las antiguas culturas del Perú.

A este segmento se les podría ofrecer pequeños paquetes de turismo arqueológico, gastronomía y una grata experiencia con atractivos naturales y servicios hoteleros de primer

nivel. Cabe señalar que el turismo se ha convertido en la tercera actividad económica más importante del país (8.9% del PBI). Asimismo, es la primera generadora de divisas en los sectores económicos no tradicionales y se ubica en el segundo puesto en cuanto a la generación de trabajo en el Perú (Melero, 2014).

Si bien se ha experimentado un importante crecimiento (en siete años, se ha duplicado el flujo turístico), el norte chico aún está lejos de otros puntos turísticos cercanos a la ciudad de Lima como Paracas, que recibe alrededor de 200,000 visitantes al año (Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, 2015). Uno de los puntos centrales de esta diferencia es que, en el norte chico, no hay hoteles con la capacidad para recibir turistas a gran escala. Tampoco existe la logística para llevarlos por los circuitos turísticos que potencialmente podrían consolidarse, tanto por los vestigios arqueológicos y naturales como por las paradas gastronómicas obligatorias.

La estrecha oferta y la limitada gestión turística se aúnan con la poca promoción, comparada con otros destinos, que se hace del norte chico a nivel del turismo nacional como del extranjero. En otras palabras, no existe una estrategia articulada ni la infraestructura para tales fines. Si hubiera el desarrollo hotelero adecuado, se expandirían las oportunidades para los emprendimientos turísticos y recreativos, más aun tomando en cuenta que para disfrutar de estos destinos no se tiene siquiera que salir de Lima.

La zona donde se encuentra Las Calas cuenta con grandes paisajes naturales, caletas que por sus cualidades geográficas proveen de privacidad así como de las posibilidades para veranear y practicar deportes acuáticos. Asimismo, se cuenta con muy buena gastronomía regional y un legado histórico/arqueológico único en la costa central del país. Por ello, resultaría atractivo desarrollar proyectos hoteleros de lujo y a mayor escala que sirvan de plataformas para los circuitos turísticos del norte chico.

Las proyecciones para el turismo receptivo en el Perú son alentadoras. Desde la perspectiva del Centro Nacional de Planeamiento Estratégico (CEPLAN), el país podría recibir entre 10 y 15 millones de turistas internacionales. De acuerdo con Fredy Vargas, director nacional de prospectiva y estudios estratégicos de CEPLAN, el potencial de turismo que el país tenga en los próximos 20 años va a depender en su mayoría de la calidad de servicios que existan y del potencial que se tenga para captar estas oportunidades (“Perú tiene potencial para captar,” 2014).

Estas cifras no resultan irreales. En 12 años, de 2001 a 2013, el Perú ha más que triplicado (de 4.1 millones a 14.9 millones) el número de pasajeros en el aeropuerto internacional Jorge Chávez (Hurtado de Mendoza, 2014a). Este incremento también se debe a la fama mundial de Machu Picchu, ubicado en el primer puesto del Traveller’s Choice Award 2014. Asimismo, la revista *National Geographic* eligió a Machu Picchu como destino predilecto para el 2015, alentando con ello a sus lectores a visitar esta ciudadela inca. La contracara de este fenómeno es que casi la tercera parte de los visitantes del Perú han ido a Machu Picchu sin haber conocido los vestigios más importantes de la región Lima.

Este vertiginoso interés por el Perú se ha potenciado en 2014, año en que el país ha recibido importantes reconocimientos mundiales. Unesco declaró Patrimonio Cultural e Inmaterial de la Humanidad al Gran Camino Inca (*Qhapaq Ñan*, en quechua) y a la fiesta de la Candelaria (Puno). Ambos son bastiones de la identidad andina del Perú que servirán para atraer mayor interés hacia el país.

En diciembre de 2015, se iniciaría la ampliación del aeropuerto Jorge Chávez para que este reciba alrededor de 30 millones de personas a partir de 2030. Con ello, se duplicará la actual capacidad de atención a los pasajeros. Para esto, se deberá construir un terminal aéreo repotenciado que contenga una segunda pista de aterrizaje, más hangares y depósitos en un terreno de 700 hectáreas.

La inversión estimada de US\$ 950 millones será para que el Jorge Chávez se mantenga como uno de los *hubs* aeroportuarios más competentes de Sudamérica frente a sus pares en Bogotá, Santiago de Chile o Quito. Lima ya es importante en este sentido. Es el segundo *hub* regional de la aerolínea colombiana Avianca (después de Bogotá) y resulta el principal punto de interconexión sudamericano para la empresa chilena LAN y la centroamericana TACA.

Solo Sao Paulo supera a Lima en términos de infraestructura y capacidad de proyectarse como un *hub* regional. Sin embargo, a diferencia de cualquier ciudad de Brasil, Lima tiene la ventaja geográfica de estar al centro de América del Sur y frente al Océano Pacífico. Esto podría convertir a la ciudad en un nodo de intercambio sudamericano y global de mayor importancia (ver Figura 10).

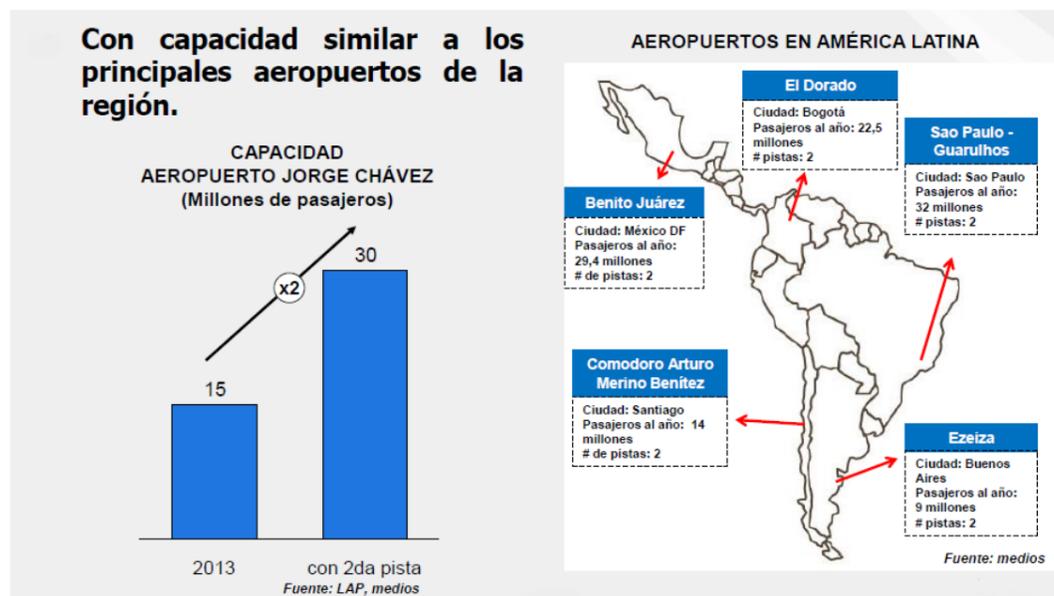


Figura 10. Comparación entre la capacidad del aeropuerto Jorge Chávez y la del resto de aeropuertos de la región. Tomado de “¿Al fondo hay sitio?: Nuestro ‘hub’ tiene un aeropuerto pequeño,” por C. Hurtado de Mendoza, 2014a, *El Comercio, Día 1*, p. 26.

El reto será reducir el número de pasajeros de tránsito y captarlos para que se aventuren hacia nuevos circuitos turísticos cerca de Lima. Si bien diferentes instancias del Estado están trabajando en ello, tales como el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo así

como el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, el salto cualitativo y numérico solo se producirá con la participación de los actores privados. Estos se encargarán de potenciar las iniciativas del sector público.

Para el 2016, cuando los grandes proyectos viales ya hayan sido ejecutados, un turista podría llegar en 1.5 horas a Las Calas desde el aeropuerto Jorge Chávez. Otros destinos internacionales codiciados como Varadero, en Cuba, y Punta Cana, en República Dominicana, reciben turistas que van directamente desde los aeropuertos a los hoteles cinco estrellas situados en playas apacibles y paradisíacas. En el caso de Varadero, el trayecto desde el aeropuerto José Martín de La Habana es de dos horas (169 km), mientras que a Punta Cana son 3.5 horas (205 km).

A nivel latinoamericano, Lima es la ciudad más visitada por viajeros internacionales, seguida por México D.F., Sao Paulo y Punta Cana. Si esta última ha logrado ser tan codiciada sin siquiera ser una metrópoli, pero sí un centro turístico bien desarrollado, Lima podría servir como plataforma para otros destinos cercanos. Basta considerar que es un *hub* para varias aerolíneas que realizan vuelos nacionales e internacionales.

Asimismo, la tendencia hotelera en América Latina se enfoca en el gran crecimiento. En un reciente estudio, Jones Lang LaSalle sostuvo que, en el próximo decenio, aumentará en 65% la capacidad hotelera y los protagonistas en este fenómeno latinoamericano serán cuatro países: Perú, Colombia, México y Brasil (Vallecillo, 2013). Lo contradictorio es que, pese a todos los nuevos hoteles en construcción, esta oferta resulta insuficiente para satisfacer la demanda proyectada. Esto indica que invertir en hotelería, y de buen nivel, será necesario en el contexto económico por el cual está atravesando el Perú. Los datos mostrados sugieren que los millones de visitantes al Perú incidirán en una mayor presencia de extranjeros en Las Calas.

Ejemplos de oferta hotelera en el norte chico. La oferta hotelera en el norte chico demuestra que existe una brecha en infraestructura. Esto se evidencia en especial cuando es comparado con otros destinos del Perú, los cuales sí han logrado albergar grandes hoteles de cuatro y cinco estrellas. De este modo, aquellos destinos han logrado atraer a diferentes segmentos de visitantes.

La falta de gran hotelería es tan evidente que, por ejemplo, en Puerto Supe (kilómetro 182 de la Panamericana Norte), se acondicionan casonas republicanas para los turistas que irán de visita a Caral, entre otros lugares. Además, en esta zona, solo hay seis hoteles disponibles. Uno de los alojamientos más decentes, La Casa de Isidora, solo puede albergar a 20 personas (Rischmöller & Ubillús, 2007).

Un espacio que cumple con sus cometidos prácticos es el Hotel Chavín de Barranca (kilómetro 192), el cual consta de 72 habitaciones, entre simples, dobles, triples y matrimoniales. No obstante, al ubicarse en pleno centro de Barranca, está inmerso en el bullicio urbano y no es idílico. Es un hotel grande con cafetería, restaurant, bar, piscina y karaoke. Este hotel de tres estrellas tiene, además, espacios acondicionados para convenciones y eventos corporativos.

A modo de ejemplo del uso corporativo, entre el 19 y el 20 de febrero de 2014, la Asociación de Exportadores (ADEX) organizó la V Convención Internacional de Capsicum (Pimientos y Ajíes) en el auditorio de este hotel. Este evento contó con la presencia de expositores peruanos y extranjeros, todos especialistas en este producto. Entre los temas tratados, se abordó las capacidades de mejoramiento en sanidad, competitividad, innovación, producción y exportación (ADEX, 2015).

Otros hoteles de la zona son el Hotel Centenario y el Gran Hotel La Villa, ambos situados en Huacho (kilómetro 148). El primero es antiguo, tiene 62 habitaciones en los formatos tradicionales (simple, doble, triple y matrimonial), y se ubica en medio del caos

huachano. En cambio, el segundo se encuentra en las afueras de esta ciudad, y alberga espacios en los que se pueden realizar eventos corporativos (auditorio y sala de directorio), y también otros de esparcimiento. Los agravantes de este hotel son que las instalaciones son antiguas (y no tan atractivas), y que la contaminación sonora de los eventos se prolonga hasta altas horas de la noche.

Por otro lado, el Hotel Casa Blanca de Huacho se ubica en el campo y tiene cuatro estrellas. Asimismo, ofrece al visitante una experiencia menos agitada e intranquila. También cuenta con la infraestructura para realizar eventos empresariales y recreativos, tanto en el salón Caral (200 personas) y el salón Bandurria (120 personas). Sin embargo, estas opciones son bastante modestas en comparación con lo que se ofrece en los grandes hoteles de lujo.

Cerca de Huacho, el Fundo Centinela, del tablista Tato Debernardis, tiene siete *bungalows* acondicionados para cuatro o seis personas. Se trata de un lugar acogedor que cuenta con restaurant y bar con reminiscencias hawaianas. Sin embargo, su capacidad hotelera es limitada y su público objetivo es el que está vinculado con el mundo del surf.

Salvo algunas excepciones, desde Lima hacia el norte, en Chancay, en Huacho, en Huaral, en Barranca, en Pativilca, gran parte de la oferta hotelera está compuesta por hostales sin mucha prestancia ni con la cantidad adecuada de cuartos y espacios para convenciones. Tampoco están orientados a ofrecer al trabajador ni al turista grandes comodidades. En ese sentido, están completamente desfasados en términos de estándares de infraestructura hotelera.

Turismo arqueológico. Las Calas se ubica en el epicentro de un corredor arqueológico que solo se puede comparar con los vestigios de la cultura Moche o la cantidad de estructuras incas en el Valle Sagrado del Cusco. Existen, en el Perú, muy pocos sitios con tanta variedad, importancia y número de evidencias arqueológicas como el territorio que se extiende entre los valles de los ríos Supe y Pativilca. La puesta en valor del complejo

comenzó en 1996, y, en 2009, fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por Unesco.

Según las investigaciones de Ruth Shady, entre otros arqueólogos, las culturas que allí se desarrollaron probablemente sean la génesis de todas las civilizaciones posteriores que actualmente, desde el Perú, deslumbran al mundo. Antes de que surgieran Chavín y Machu Picchu, existió Caral. Es la civilización más antigua de América, gestada hace más de 5,000 años. Esta idea, la del comienzo primigenio, debiera ser la que tenga todo visitante.

A diferencia de otros centros arqueológicos, en Caral, El Áspero y Vichama sí se han diseñado lineamientos para la capacitación del capital humano. Muchos pobladores de la zona, con el apoyo de las municipalidades, el gobierno central y la cooperación internacional, han sido instruidos a través de unidades ejecutoras para recibir visitantes, orientarlos y tratarlos bien. Esta inversión en los servicios ciertamente mejora la calidad de la experiencia en Caral.

Además, desde 2013, la unidad ejecutora de Caral capacita a los pobladores locales en el cultivo de variedades de algodón nativo del Perú. La peculiaridad de este producto radica en que cada tipo, de forma natural, contiene un color distinto. A diferencia del algodón que se usa comúnmente en la industrial textil, estos, que también existieron en el Antiguo Perú, tienen gran variedad cromática sin necesidad de tintes.

Si bien en Caral se está trabajando con algodón rosado, marrón oscuro, crema y verde, la gama de algodones nativos es amplia en el Perú: marrones, amarillos, lilas, rosados, todos en distintos tonos (Carlín, 2013). Sin embargo, se trata de una variedad tan vasta que aún no se ha completado el inventario de colores y tonalidades del algodón nativo del Perú.

La civilización Caral. Los restos arqueológicos de Caral se ubican en el kilómetro 184 de la Panamericana Norte. Se sitúan alrededor de la cuenca del río Supe, y sus emplazamientos confirman que fue mucho más que una ciudadela. El hecho de que, en la

costa central del Perú, se desarrollaran culturas tan antiguas como las de Egipto o Mesopotamia hace de la zona caralina una de altísimo potencial turístico.

La arqueóloga Ruth Shady Solís, principal investigadora del Proyecto Caral, y quien ha dirigido la puesta en valor de este complejo arqueológico, junto con un grupo de investigadores, señalaron lo siguiente:

Los resultados que se vienen obteniendo de las investigaciones en la Ciudad Sagrada de Caral indican, asimismo, que la sociedad de Supe produjo conocimientos avanzados de ciencia y tecnología; construyó las primeras ciudades planificadas del Nuevo Mundo y sentó las bases estructurales de lo que sería el sistema social y de gobierno en los Andes Centrales. (Shady et al., 2009, p. 174)

En total, el complejo arqueológico de la civilización Caral cuenta con asentamientos en ambos márgenes del río Supe que ocupan más de 250 hectáreas. En este emplazamiento, se encuentran edificaciones de carácter religioso, administrativo y residencial, además de muchos artículos que dan una idea de cómo vivían los antiguos pobladores americanos. Recientemente, se ha encontrado una estatuilla vinculada con la antigua deidad de Vichama.

Entre los objetos hallados destacan los instrumentos musicales, utensilios domésticos y las *shicras* o bolsos de junco, las cuales han concitado interés por su estilo de tejido. Asimismo, un equipo de científicos japoneses ha estudiado Caral en función de la construcción de estructuras antisísmicas. Cabe añadir que la National Geographic Society fue una de las primeras en alentar y promocionar Caral en el mundo.

Actualmente, el cuidado y promoción del complejo caralino está a cargo del Proyecto Especial Arqueológico Caral-Supe (PEACS). Este se dedica a la puesta en valor (investigación, conservación, habilitación turística, difusión y administración) de 10 sitios arqueológicos monumentales del valle de Supe y uno en Huaura (Vichama) (Ministerio de Cultura, 2014). Desde 2001, cuando el presidente interino Valentín Paniagua impulsó un

mayor apoyo del Estado al proyecto, se comenzó a dotarlo de un presupuesto anual de S/. 9.6 millones.

Al respecto, Shady et al. (2009) precisaron lo siguiente:

La sociedad de Supe vivió en asentamientos nucleados de diversos tamaños distribuidos a lo largo del valle de Supe, desde el litoral hasta la terminación del valle medio... cada uno con sus respectivas autoridades pero articulados en un sistema. (p. 172)

En la actualidad, a lo largo de los 45 km de extensión del valle de Supe, se han registrado 25 lugares arqueológicos. Sin embargo, son 11 a los que PEACS ha dado prioridad en lo que es excavación y estudio para preservarlos de las amenazas locales: traficantes de terrenos, minería formal e informal, entre otros. Entre estos, son siete los más cercanos a las estructuras principales que se asocian con Caral y que se ubican en ambos márgenes del río Supe.

En el margen izquierdo, se encuentran asentamientos importantes. Estos son los que se detallan a continuación:

- Caral o La ciudad sagrada: Se extiende por 66 hectáreas (ver Figura 11). Se organiza alrededor de una zona nuclear con 32 estructuras de carácter público y varios conjuntos de residencias. Aquí se encuentran el Anfiteatro y la Pirámide Mayor que “cuentan con una plaza central escoltada en sus fachadas por monolitos que sorprenden todavía a quienes trabajan allí. Se preguntan cómo es que se transportaron tremendos bloques de piedra desde la cima de los cerros aledaños” (Grau, 2014 p. 4).
- Chupacigarro: Abarca 31.3 hectáreas. Reúne 12 construcciones arquitectónicas que todavía están siendo investigadas. Entre estas, existe una plaza circular hundida similar a la de Caral.



Figura 11. Caral y alrededores.

- Miraya: Se extiende por 43 hectáreas, y abarca siete sectores de arquitectura de características públicas y domésticas, caminos y geoglifos. Resaltan dos plazas circulares superpuestas.
- Luriwasi: Tiene 38.743 hectáreas y 24 estructuras. Tanto este asentamiento como Miraya fueron puestas en valor para que los visitantes las recorran a partir de 2015.

Por otro lado, en el margen derecho, destacan las siguientes edificaciones arquitectónicas:

- Pueblo Nuevo: Se extiende por 55.1 hectáreas y cuenta con 10 edificios piramidales.
- Cerro Colorado: Cuenta con dos edificios piramidales y una plaza circular hundida.
- Allpacoto: Abarca 23.1 hectáreas. Asimismo, en su territorio, contiene puquiales. Al respecto, Shady et al. (2009) indicaron que se encuentra “junto a Cerro Colorado y cerca de las vías de comunicación con el valle de Pativilca y la sierra de Ámbar. Se han preservado dos edificios piramidales, uno de ellos asociado a una plaza circular hundida”

La distribución de los asentamientos demuestra una cercanía que se traduce en una afinidad económica y cultural entre estos, tal como lo develan las excavaciones e investigaciones realizadas. Por ejemplo, en la Ciudad Sagrada de Caral, en el valle medio, se ha encontrado vestigios de animales marinos sin que se produzcan hallazgos de redes o herramientas de trabajo marítimo, las cuales sí se han hallado en El Áspero y Bandurria. Esto conlleva a pensar que entre estas poblaciones prehispánicas hubo un continuo intercambio de productos desde la costa hacia los Andes y viceversa (ver Figura 12).

De este modo, los valles medios proveían a las poblaciones pesqueras de algodón (para redes y vestimenta), mates (para flotadores y recipientes domésticos) y productos agrícolas. Asimismo, las comunidades de la costa surtían a los de valle medio de los insumos alimenticios del mar y bienes de intercambio preciados como el spondylus o *mullu*. Esta concha marina alcanzó gran importancia económica y simbólica para los antiguos pobladores.



Figura 12. Algunos de los centros arqueológicos más importantes del Perú norcentral.

El Áspero. El complejo arqueológico El Áspero se ubica en el kilómetro 180 de la Panamericana Norte. Se encuentra a medio kilómetro del océano Pacífico, en el margen derecho del río Supe, colindante con el totoral Los Patos que tiene una extensión de 147 hectáreas. Se cree que la población de Áspero participó, también, en el proceso de formación de la primera civilización andina hace más de 5,000 años. Sus habitantes intercambiaban productos marinos con los asentamientos al interior del valle, entre los que se encontraba la ciudad sagrada de Caral.

Actualmente, existe un circuito turístico que se puede recorrer tanto en auto como a pie. De este modo, se puede apreciar el conjunto residencial, la Huaca de los Ídolos, la Huaca Alta, la Plaza Central, los almacenes y la Huaca de los Sacrificios. De todas estas

edificaciones la que resalta es la imponente Huaca de los Ídolos, una gran estructura piramidal con una escalera en el medio que desemboca en una plaza circular.

Vichama. Es un complejo arqueológico ubicado en el kilómetro 159 de la Panamericana Norte, en las inmediaciones de Végueta. Se sitúa en el margen derecho del río Huaura y cuenta con una extensión de más de 130 hectáreas. Sus componentes culturales incluyen construcciones monumentales, cenizales, conchales, cinco cementerios y muros de tapiales (ver Figura 13).

Al igual que Caral, varios de estos vestigios tienen una antigüedad de más de 5,000 años. De acuerdo con lo hallado hasta el presente, se observa los siguientes componentes: Edificio Mayor, Edificio de las Ofrendas, Edificio de las Shicras (bolsas tejidas con fibra vegetal), Edificio de los Depósitos y Edificio de las Cornisas. Vichama fue puesto en valor en 2007.



Figura 13. Ubicación de Vichama.

Bandurria. Se ubica en el kilómetro 141 de la Panamericana Norte. Declarado Patrimonio Cultural de la Nación en el 2002, Bandurria es un centro arqueológico en el que se han hallado vestigios del Precerámico Tardío (3500 a.C.-1800 a.C). Fue descubierto por casualidad en 1973 cuando se desbordó un canal de la irrigación Santa Rosa. Pese a la destrucción de 11 hectáreas, lograron rescatarse importantes evidencias de la vida prehispánica que se desarrolló en ese lugar.

El nombre de este lugar fue propuesto por la arqueóloga Rosa Fung, quien lo investigó a partir de 1973. Lo estableció debido a la gran cantidad de aves bandurrias (*Theristicus Branickii*) que la poblaban y que actualmente están casi extintas. Fue recién en 2005 que el arqueólogo Alejandro Chu halló estructuras piramidales que dotaron al proyecto arqueológico Bandurria de mayor interés por parte de las instituciones encargadas de velar por la cultura, los gobiernos locales y los escasos agentes turísticos de la zona.

En Bandurria, se ha logrado divisar un sector doméstico con viviendas y un cementerio adyacente, otro espacio monumental con cinco pirámides truncas, de varios niveles escalonados, entre 8 y 15 metros de altura y otras menores construidas en su totalidad con cantos rodados y argamasa de barro (Chu, 2011), detalle arquitectónico *sui generis*. A su vez, se han encontrado plazas hundidas y restos de sacrificios humanos. Cabe añadir que Bandurria abarca parte de Playa Chica y el humedal El Paraíso.

Fortaleza de Paramonga. Se encuentra en el kilómetro 203 de la Panamericana Norte. Sus vestigios corresponden a las culturas Chimú o Chimor (circa 900-1300 d.C.) e Inca (1100 d.C -1535 d.C.). Resalta en ella una gran estructura piramidal hecha de adobe y de cuatro plataformas frente al cerro La Horca. Esta imponente construcción tiene 30 metros de altura y consta de habitaciones, pinturas totémicas y entradas a doble jamba de factura inca pero sin la clásica forma trapezoidal. Se presume que fue un mirador y un punto

administrativo-militar estratégico para el reino Chimor, primero y, luego, para el ascendente poderío inca.

Cabe destacar que la cronología prehispánica en estas zonas del norte chico correspondieron *grosso modo* a las culturas de Áspero, Caral y alrededores hace 5000-2000 años atrás. Hubo influencia de la cultura Wari entre 600 d.C. y 1000 d.C., dominio de la cultura Chancay entre 900 d.C y 1200 d.C., con influjos y llegada del reino Chimor (*circa* 1200 d.C.). El proceso termina con la presencia inca alrededor del siglo XIV.

Paisajes y fenómenos naturales. Basta con dar una mirada a la extensión costera de la zona de Las Calas para reconocer su importante valor estético: amplias playas y caletas escondidas. Asimismo, el mar, los acantilados y sus grandes peñas conforman un paisaje idílico. Resulta difícil pensar que, a tan solo 180 kilómetros de la ciudad de Lima, se encuentren parajes tan indómitos y vírgenes como los que nos ofrecen las inmediaciones de Las Calas.

Allí, los valores naturales se potencian por la cantidad de aves y fauna marina que crean ecosistemas únicos. A ello se suma los valores culturales. Cabe señalar que algunas de las civilizaciones más antiguas del Perú, y quizá del mundo, se desarrollaron en la zona del proyecto.

Asimismo, el mar no se puede desvincular del desarrollo cultural. Al respecto, se mencionó lo siguiente:

Los pueblos costeros tuvieron diestros navegantes desde los albores de la civilización. El mar fue utilizado como una vía de comunicación importante y primigenia de las sociedades... La implementación de una tecnología especializada para el aprovechamiento del recurso marino promovió la interacción y el desarrollo de la civilización Caral. (Proyecto Especial Arqueológico Caral-Supe, 2009, p. 14)

Por otro lado, es pertinente mencionar cuáles son los atractivos del litoral. Estos son los siguientes: (a) la playa La Isla o El Faraón, sus grutas naturales y punta El Faro; (b) el titoral Los Patos; (c) las caletas Vidal, Quita Calzón y Lampay; (d) la isla Anat o Don Martín; (e) la Albufera del Medio Mundo; (f) el humedal El Paraíso, y (g) las Lomas de Lachay. En la Figura 14, se puede observar la ubicación de algunas de estas zonas.

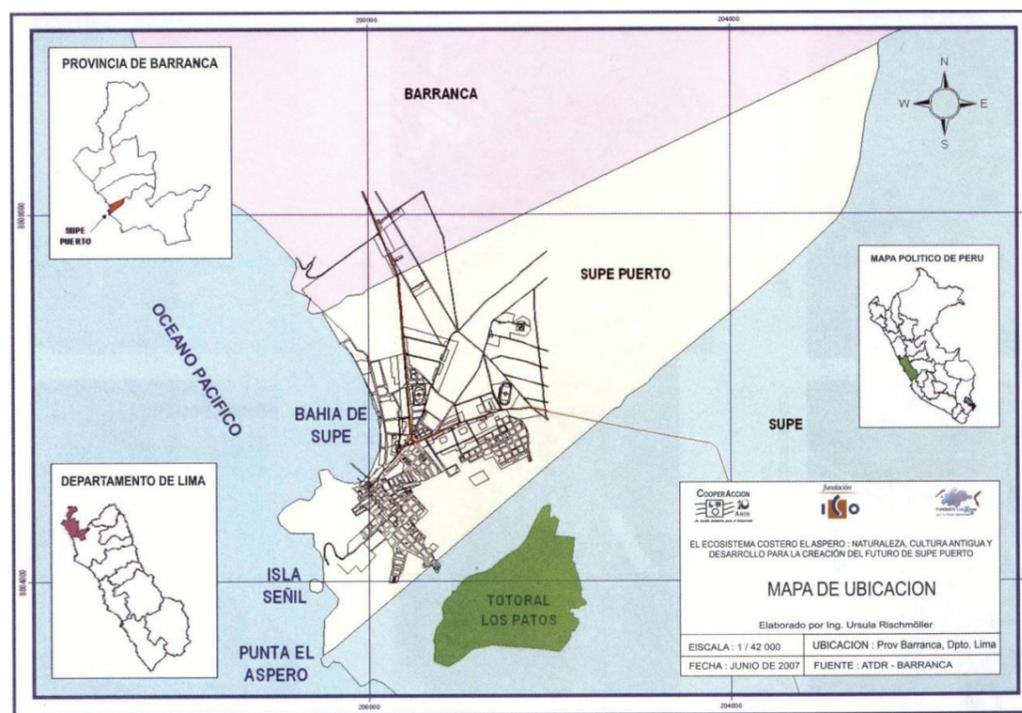


Figura 14. Contexto geográfico de Puerto Supe, playa La Isla y el titoral Los Patos

Playa La Isla o El Faraón, y alrededores. La playa se ubica en el kilómetro 182 de la Panamericana Norte. Tiene una morfología particular cambiante que la ha dotado con el nombre de La Isla, pese a que es una punta. Se adoptó el nombre, porque, en los siglos XIX y principios del siglo XX, se inundaba parte de la playa durante las mareas altas, con lo que se separaba la parte más elevada de la punta del litoral. Este cerro rodeado de mar fue bautizado como Isla Señil. Actualmente, este fenómeno ya no ocurre, pero el apelativo dado por los pobladores permanece. Otro aspecto que pervive en este paraje es el recuerdo de los poetas, escritores y pintores que la visitaron en busca de inspiración.

Asimismo, Sánchez (2014) describió el espacio geográfico y emocional del lugar del siguiente modo:

Antes del *boom* pesquero, las calles y las playas del puerto [Supe] permanecían casi desiertas. Aquella soledad, entonces, la convertían en una ciudad perfecta para relajarse y ejercer el oficio de un artista. Tanto Arguedas como Varela disfrutaban mucho de... playa La Isla, que queda pasando un cerro mediano. (p. 5)

Por otro lado, El Faro, en Punta Thomas, es una locación cercana a playa La Isla, punto de peregrinaje obligado para los visitantes. Entre estos, destacaron los artistas de las décadas de 1950 y 1960, quienes siempre iban a pasear alrededor del faro. Rischmöller y Ubillús (2007) precisaron que este fue construido en 1930 por la Marina de Guerra del Perú y posee 18 metros de altura en su infraestructura y 76 metros de altura focal.

Desde la playa La Isla, se puede acceder a la playa El Amor, caleta donde se encuentra un túnel desde el cual se divisan los botes que van hacia Puerto Supe. Tiene unas peñas donde los lugareños extraen mariscos y pescan. Allí florecen las especies marinas de la zona, tales como cangrejos, estrellas de mar, caracoles, choros, anémonas, entre otros especímenes de fauna silvestre. La variada topografía de piedras, playa de arena y la cercanía a un gran cerro denominado La Isla hacen de esta visita un tránsito agradable por la naturaleza (Rischmöller & Ubillús, 2007).

Total Los Patos. Este espacio se ubica en el kilómetro 180 de la Panamericana Norte. En este lugar, el ecosistema está conformado por el humedal denominado por los pobladores como total Los Patos. Se ubica en una depresión natural del litoral, donde el nivel del mar es superior. Esto hace difícil el drenaje de las aguas subterráneas hacia el mar. Allí, las poblaciones locales se benefician de la abundancia del agua y se dedican a la extracción de totora y a la confección de artesanías y productos domésticos, algunos de ellos similares a los fabricados por sus antepasados.

En cuanto al valor ecológico del totoral, este es de gran importancia porque muchas aves migratorias y de la zona se refugian allí. Hay decenas de especies que residen temporal o permanentemente en Los Patos, tales como el pájaro “trabajador” (*Phleocryptes melanops*) y el “siete colores” (*Tachuris rubigastrea*). Es un paraíso para avistadores de aves, por lo que este totoral podría ponerse en valor para esta clase de visitantes.

Caleta Vidal. Se encuentra aproximadamente en el kilómetro 180 de la Panamericana Norte. Esta playa es vecina a las dos caletas que forman parte de Las Calas (Quita Calzón y Lampay), todas con grandes vistas y espacios perfectos para nadar, caminar, meditar. El periodista viajero Íñigo Maneiro mencionó lo siguiente acerca de este espacio:

La playa tiene una pequeña localidad de pescadores que dejan sus barcas de colores en la arena. Acá todo es apacible y sereno. Cuando llegan de sus faenas de pesca, es posible comprarles pescado fresco para preparar una delicia en la playa o hablar con alguna familia que nos cocine el producto recién extraído del mar. (Maneiro, 2013, párr. 4)

Reserva Nacional Islote Don Martín o Isla Anat. Esta reserva se ubica en el kilómetro 159 de la Panamericana Norte. Se trata de una isla guanera muy importante en el área norcentral. En esta, quedan los testimonios materiales de dicha actividad, tales como equipos y habitaciones que se encuentran en proceso de destrucción, así como la escasa acumulación de guano que se puede hallar en la actualidad. Cabe señalar que el aprovechamiento del guano de la isla Anat se remonta a tiempos prehispánicos.

Al respecto, se mencionó lo que sigue:

La isla Anat debiera convertirse en una reserva no solo ecológica, por las aves que aún se posan en ella: guanay, piquero, pelícano, zarcillo, pingüino, gavio y gallinazos de cabeza roja, además de bufeos y tortugas marinas, sino también en un museo histórico que, a partir de los materiales recuperables se imparta información sobre cómo fue y

lo que significó la extracción y comercialización del guano en la etapa republicana.

(Proyecto Especial Arqueológico Caral-Supe, 2010, p. 19)

La reserva se ubica al frente de Végueta, donde también existe el circuito arqueológico de Vichama, promocionado por el Ministerio de Cultura y la Municipalidad Distrital de Végueta. Sin embargo, no se ha articulado un servicio de visitas guiadas a la isla Don Martín. Actualmente, para ir allí, hay que abordar una pequeña embarcación a motor desde la orilla de la playa Tambo de Mora (u Obelisco), la misma desde la cual desembarcó el libertador don José de San Martín durante el proceso de independización, y solo con un permiso gestionado a través del municipio.

Así como se ha establecido un circuito turístico hacia las Islas Ballestas en Paracas, en la zona de influencia de Las Calas, podría replicarse un recorrido similar en cuanto a la abundancia de fauna marina, por ejemplo, lobos marinos, y la presencia de vestigios arqueológicos. La ruta abarcaría hasta la isla Don Martín o, en todo caso, se ampliaría hacia las islas del grupo de Huaura: Mazorca, Pelado, Chuquitanta, Quitacalzones, Brava y Tambillo. Estas zonas también fueron centros guaneros (ver Figura 15).



Figura 15. Islas entre Supe y Cañete. Tomado de "El litoral peruano," por E. Schweigger, 2005. En M. Rostworowski (Ed.), *Recursos naturales renovables y pesca, siglos XVI-XVII. Curacas y sucesiones, costa norte* (p. 93). Lima, Perú: Instituto de Estudios Peruanos.

En la actualidad, las islas están a cargo de Proabonos, órgano técnico desconcentrado del Ministerio de Agricultura. Por ello, en caso de que se quisiera plantear con seriedad la realización de un servicio turístico a las islas cercanas, aquello implicaría la coordinación con diferentes instancias de gobierno. Estas son las siguientes: Proabonos, Municipalidad Distrital de Végueta, Gobierno Regional de Lima, así como con el Plan Copesco Nacional, unidad ejecutora del Ministerio de Comercio Exterior, entre otras.

Albufera del Medio Mundo. Se ubica en el kilómetro 159 de la Panamericana Norte. Esta albufera o laguna costera ligeramente salobre tiene 7 km de extensión y se sitúa en el distrito de Végueta. En este ecosistema, se reúnen gran diversidad de peces y más de cuarenta 40 especies de aves, de las cuales muchas son migratorias. Alrededor de la albufera, sus pocos habitantes se dedican a la pesca, a la confección de artesanía de totora y al servicio turístico para llevar a los visitantes a las islas que se encuentran allí.

Humedal El Paraíso. Se sitúa en el kilómetro 141 de la Panamericana Norte. Tiene alrededor de 440 hectáreas. Schweigger (2005) describió el ecosistema del humedal del siguiente modo:

Se han identificado 19 especies de plantas... las aves representan la fauna más abundante del humedal, con 125 especies... es una importante área de descanso y alimentación de aves migratorias, forma parte del corredor biológico de la costa central del Perú. (p. 94)

Lomas de Lachay. Están localizadas en el kilómetro 105 de la Panamericana Norte. Cabe especificar que los vínculos naturales entre mar y tierra en el Perú conducen a las oscilaciones de humedad atmosférica que han permitido el desarrollo del ecosistema de lomas. Estas reverdecen los desiertos entre junio y noviembre, y derivan en la proliferación de fauna y flora silvestre.

La Reserva Nacional de Lachay es una de las zonas más representativas del sistema de lomas costeño. Por ello, se protege de la depredación desde el año 1977. Abarca alrededor de 5,000 ha y es resguardada por el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado (Sernanp), perteneciente al Ministerio del Ambiente.

Desde el 2004 hasta el 2013, el flujo turístico fluctúa entre los 20,000 y 25,000 visitantes al año, y, si bien la mayoría de los visitantes son peruanos, esta tendencia está cambiando desde el 2012. Entre el 2004 y el 2011, el rango de turistas extranjeros en Lachay sumó, como mínimo, 81 visitantes, y, como máximo, 1,115 al año. No obstante, en 2012, casi 10,000 extranjeros visitaron esta reserva nacional y, en el 2013, alrededor de 5,000 también lo hicieron (MINCETUR, 2015). A partir de ello, se infiere la existencia de un potencial de desarrollo turístico tanto para nacionales como para extranjeros, y que podría ser un punto de parada interesante camino a Las Calas.

2.2.8 Atractivos históricos y cultura viva

Puerto Supe. Se ubica en el kilómetro 182 de la Panamericana Norte. En 1819, el ejército de San Martín se había aprovisionado allí al desembarcar el Lord Thomas Cochrane con todos sus hombres. Asimismo, en ese lugar, muchos entusiastas pobladores se sumaron a las luchas emancipadoras.

A mediados del siglo XX, en este pueblo pesquero confluieron artistas y pensadores como Fernando de Szyszlo, Emilio Westphalen, José María Arguedas y Blanca Varela, quienes formaron parte de aquella generación de vanguardia a la cual también perteneció la pintora Tilsa Tsuchiya, natural de Supe Pueblo. Especial atención merece el poema Puerto Supe, de Blanca Varela, que hace abierta referencia a este lugar, y que definió el título de su primer poemario, fechado en 1950: *Ese puerto existe* (ver Figura 16). Con ello, quedó para la posteridad la magia del sitio, ya cargado de historia, leyendas, gestas (ver Figura 17).

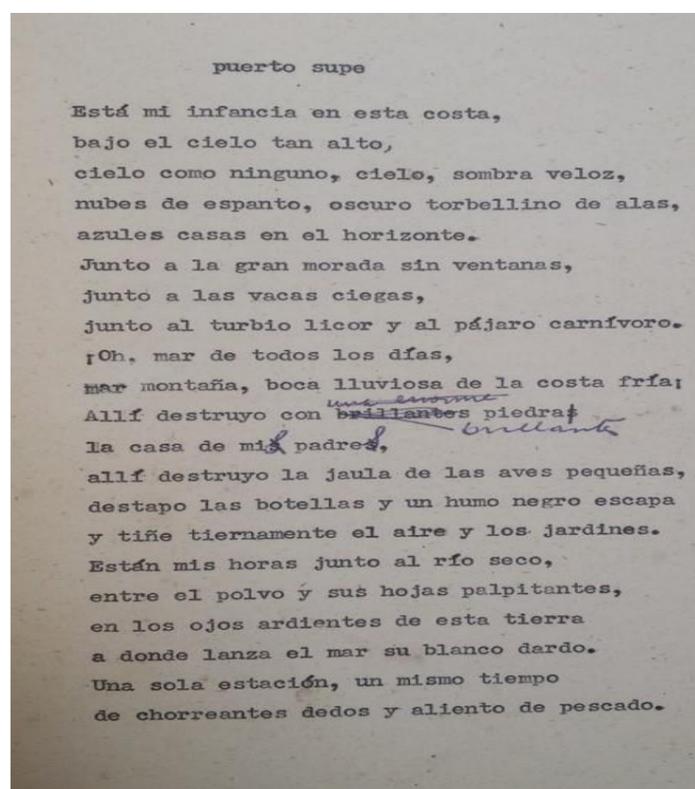


Figura 16. Versión preliminar en facsímil del poema Puerto Supe, de Blanca Varela.

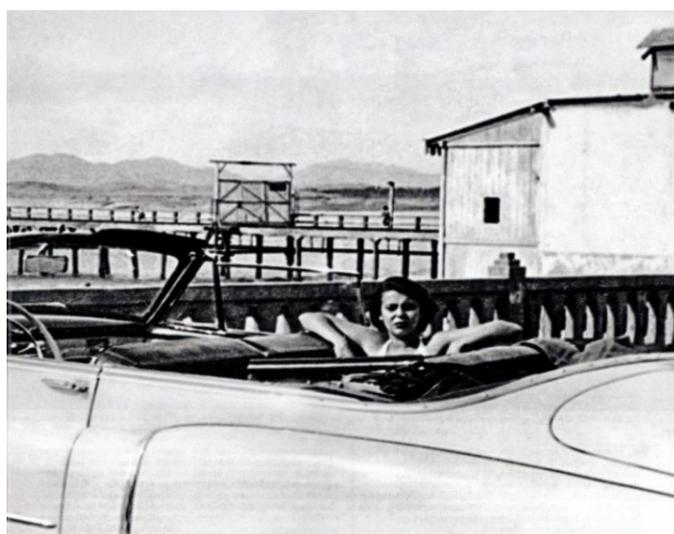


Figura 17. Poetisa Blanca Varela en glamorosa vista de Puerto Supe, década de 1950.

Sánchez (2014) mencionó, a modo de crónica, lo siguiente sobre las bondades de Puerto Supe:

No era difícil cruzarse en el muelle o alguna calle de Supe con algún escritor o artista famoso. Quizás atraído por la tranquilidad del puerto, por la cercanía a Lima o por sus aguas calmas, los intelectuales que allí veraneaban o vivían largas temporadas reflejaron en sus creaciones todo aquello que les inspiró Puerto Supe. (p. 6)

En Puerto Supe, aún radican familiares y amigos de tales personajes. Estos cuentan las historias de aquellos tiempos en una ambientación urbana que, pese a la modernidad, mantiene rasgos de la arquitectura clásica republicana y de las épocas en que se inició el *boom* de la harina de pescado. Destaca, así, la casa que Luis Banchemo Rossi construyó en este puerto.

Festival de poesía Cielo Abierto. Cada fin de año, se realiza actividades como parte de este gran festival poético en las ciudades de Puerto Supe, Barranca y Pativilca, así como en la antigua hacienda San Nicolás, donde se ubica un antiguo cementerio budista que alberga alrededor de 500 tumbas de japoneses y sus descendientes. Cielo Abierto es una iniciativa artística de poetas y escritores del norte chico que, tras su primera aparición en el 2007, ha logrado captar mayor interés y concretar cada vez más grandes proyectos culturales. Acuden a este evento intelectuales invitados de la capital limeña, de diferentes regiones del Perú e, incluso, del extranjero.

Supe Pueblo. Se sitúa en el kilómetro 188 de la Panamericana Norte. En este lugar, nació Tilsa Tsuchiya, la afamada pintora de origen japonés quien fue parte de los movimientos artísticos de mediados del siglo XX. Su sobrina, Charito Castillo, administra el restaurant Charito's, especializado en gastronomía local. Ella, su madre y sus demás parientes siempre están dispuestos a contar anécdotas sobre Tsuchiya.

En 2013, se inauguró el Museo Comunitario de Supe. Este incluye, en su colección, piezas e información ulterior sobre Caral. Esto se realizó como parte del esfuerzo de dotar a

los poblados de la zona de influencia caralina de centros de difusión sobre las antiguas culturas prehispánicas que surgieron en el valle del río Supe.

Casa-museo de Simón Bolívar en Pativilca. Se ubica en el kilómetro 204 de la Panamericana Norte. Durante las gestas independentistas, el libertador Simón Bolívar se replegó de Lima a Pativilca a finales de 1823 para organizar las luchas contra los últimos focos realistas que operaban en el país. Ese año, mientras se hospedaba en la casa de don Juan Canaval y doña Luisa Zamudio, Bolívar fue designado dictador por el Congreso del Perú ante un panorama político incierto.

En enero de 1824, tal como mencionaron Casas y Villarreal (1987), “cuando le visita el coronel Joaquín Mosquera preocupado por la crisis política del ejército patriota, preguntó al libertador, ¿Qué piensa hacer ahora? Bolívar, muy enfermo recostado bajo la sombra de una pequeña palmera, contestó, ¡Triunfar!” (p. 56).

En la actualidad, todas estas peripecias históricas se encuentran reseñadas en la casa-museo donde yació Bolívar en Pativilca. En la plaza central, también hay un monumento de Bolívar donado por Venezuela en 1961. Ambos se consideran parte del acervo histórico de la ciudad, y configuran un valor adicional a la ya resaltada armonía natural del norte chico (ver Figura 18).



Figura 18. El norte chico, lugar de constante armonía natural.

Balcón de Huaura y Museo de la Independencia. Se ubican en el kilómetro 153 de la Panamericana Norte. Si bien la fecha oficial de la Independencia del Perú es el 28 de julio de 1821, su proclamación se produjo casi un año antes: el 27 de noviembre de 1820. En la plaza de armas de Huaura aún se aprecia el balcón donde don José de San Martín realizó esta famosa proclama. Además, en la actualidad, la casa situada frente al balcón es la sede del Museo de la Independencia, el cual resalta la importancia de los eventos que se desarrollaron tanto localmente como en otras partes del Perú para forjar la República.

Nuevo Museo Municipal de Chancay. Se localiza en el kilómetro 90 de la Panamericana Norte. Inaugurado en 2013, este museo de sitio exhibe objetos prehispánicos, en particular de la cultura Chancay, así como restos de la goleta Virgen de Covadonga que naufragó en julio de 1880 como resultado de un ardid peruano contra los chilenos durante la Guerra del Pacífico (1879-1883). Este museo cuenta con elementos tecnológicos, tales como videojuegos para niños, para propiciar la interactividad y hacer la historia más comprensible.

Gastronomía: del tacu tacu de Tato al chancho al palo y mucho más. Es imposible hablar del norte chico sin mencionar su gastronomía. Forman parte de esta, los siguientes potajes célebres: dulce pan chancay, alfajores de miel, salchichas huachanas, chicharrones, seco de cabrito y cebiche de pato. Los visitantes asocian inmediatamente estos alimentos tradicionales cuando piensan en el viaje carretero desde Lima.

Por mucho tiempo, el norte chico fue, en cuestión gastronómica, un lugar de paso. No obstante, eso está cambiando. En la actualidad, Chancay, Huaral, Pativilca, Barranca y Puerto Supe se han convertido en destinos gastronómicos en sí mismos. Según el periodista de viajes Rafo León existen más de 18 excelentes restaurantes entre Chancay y Paramonga que los viajeros no deben dejar de visitar (León, 2009).

Sin embargo, también hay especialidades que resaltan en la zona. Se puede mencionar tres: el chancho al palo de Huaral, los famosos tacu-tacu de Don Tato y los experimentos

gastronómicos de Las Gaviotas en Barranca. Entre estos últimos se encuentra el arroz con mariscos en forma de osito de peluche tapado con un omelette a modo de sábana.

Los dos primeros comenzaron a hacerse famosos desde la creación de la feria gastronómica Mistura en el 2008. En esa primera edición y desde entonces, tanto el tacu-tacu relleno de Tato como el chanco al palo de Huaral, han sido dos de los platos más solicitados por los comensales de Mistura. El negocio que elabora el primer platillo tiene dos locales, uno en el pueblo de Barranca, y el otro, en el sector de la playa, a la altura del kilómetro 191 de la Panamericana Norte, mientras que, para degustar el segundo, es recomendable visitar el negocio de Robertito.

Por otro lado, Las Gaviotas es un restaurant que atiende en el malecón Chorrillos de Barranca desde hace más de cuatro décadas. Este local ofrece platos de tacu-tacu con acompañamientos varios, tales como pescado en salsa de seco o picante de mariscos con apanado de pescado (platillo conocido como “el gaviotón”). A ello se suman los chilcanos y cebiches con el toque especial del ají arnaucho de Supe.

En la provincia de Barranca, según Casas y Villarreal (1987), “los platos son heterogéneos porque se combinan entre el plato costero y andino, especialmente ancashino” (p. 44). Por ejemplo, en la gastronomía típica de Pativilca, resaltan el picante de cuy, el picante de yuyo y el chupe de yuyo. En el distrito de Supe Pueblo, también se prepara el famoso cuy de esa forma, pero también se lucen los tamales, el arroz con pato y el cebiche de pato, platillos que típicamente se acompañan con chicha de jora o maní.

En Barranca, se ostenta el *meneau* de pava, los alfajores y el cebiche, en la que destaca la variante hecha con pato y naranja agria. Asimismo, en Puerto Supe, se prepara con exquisitez la parihuela, la jalea y el cebiche tradicional. En todos los distritos de Barranca, la gastronomía refleja la influencia asiática en el uso de la naranja agria y en la profusión de

arrozces y saltados, dado que las más grandes y primigenias migraciones de japoneses y chinos se produjeron en esta zona.

Por otro lado, un “dulce destino” del norte chico se ubica en Sayán. Este pueblo de la provincia de Huaura reúne a tradicionales panaderos y reposteros que destacan en la elaboración de los alfajores y los panes dulces. Para llegar, el viajero debe adentrarse hacia los Andes por dos desvíos, situados a la altura de los kilómetros 103 y 144.

Por todo ello, actualmente, el norte chico se ha convertido en un punto al que los limeños viajan los fines de semana para disfrutar de la comida. Particularmente, el proyecto Las Calas se sitúa cerca del que fácilmente se podría convertir en el nuevo polo de turismo gastronómico para todos los visitantes ávidos de probar la comida local y de conocer la región Lima. Asimismo, nada impide que puedan extender su visita más allá de este límite.

Deportes y actividades al aire libre. El norte chico ofrece una gran variedad de opciones para la práctica de deportes terrestres, como el *sandboard* y ciclismo, y acuáticos, como el *surf* y la pesca, por lo que esta zona de Lima se convierte en punto de especial interés para todos los amantes de la vida al aire libre y, sobre todo, del mar y los paisajes de la costa.

En cuanto a la práctica del *surf*, en comparación con las playas de Lima y del sur de la capital, que suelen encontrarse sobrepobladas de *surfers* casi todo el año; en el norte chico, se ofrece una variedad muy interesante de playas u olas casi desiertas para todo tipo de tablistas, sea de tabla hawaiana, *longboard* o *bodyboard*.

Algunas de las playas más conocidas, que se encuentran a lo largo de toda la carretera Panamericana Norte, son Pasamayo (km 60), Punta Ceviche en playa Puerto Chancay (km 82), playa Las Salinas en Huacho (km 130), El Paraíso (km 135), Atahuampa (km 153), Centinela (km 154), playa Chorrillos en Barranca (km 191; derecha pico Tres Marías), el Farallón de Bermejo y playa Bermejo (km 219), Playa Grande (km 336); estas dos últimas en la región Áncash, pero visitables desde Las Calas.

Ahora bien, Bermejo es una ola izquierda a la que se llega por medio de una trocha carrozable de cerca de 3 km desde la Panamericana Norte. A la entrada de Huaura, pasando por el famoso balcón independentista, se dobla a la izquierda y se llega a la hermosa playa Centinela, donde la vegetación de las chacras bordea el litoral. Aquí, los tablistas encontrarán una buena ola izquierda. Según los conocedores, existen también muchas otras playas y olas por descubrir en la zona, que ofrecen excelentes condiciones para la práctica del *surf* todo el año, con oleajes propicios y temperaturas templadas.

En cuanto al *windsurf*, en el norte chico, también hay playas idóneas para este deporte, tal como playa El Faro y Del Amor, ambas cercanas a Puerto Supe. Por más que el *windsurf* no haya tenido tanta difusión como otros deportes, el *windsurfista* Nicolás Schreier, entre el año 2008 y 2011, se consagró tetracampeón mundial. En octubre del 2014, obtuvo el primer puesto en el campeonato nacional de *windsurf*. De esta manera, el norte chico ha pasado a ser un lugar de peregrinación intermitente de *windsurfers*, quienes con frecuencia acuden a la playa El Paraíso (km 135, cerca de Huacho) o a la playa Los Viños (km 175, distrito de Végueta). No obstante, predomina el número de visitantes a las playas de Paracas para la práctica y competencia de este deporte acuático.

El *sandboard* viene a ser uno de los deportes más reconocidos de la región Ica por sus ofertas consolidadas para el *sandboarding*. Sin embargo, el norte chico alberga dunas que son visitadas por conocedores de este deporte de aventura que van en búsqueda de pendientes adrenalínicas, de la misma forma que los tablistas recorren las playas para encontrar la ola perfecta. Es así que las rutas inhóspitas ofrecen posibilidades para practicar circuitos *offroad* en camionetas cuatro por cuatro y llegar a las dunas anheladas por los *sandboarders*. Las dunas de Huacho, por ejemplo, son muchas veces visitadas bajo esta modalidad fusionada de *offroad* con *sandboarding*.

Asimismo, se debe considerar el ciclismo en esta serie de deportes. En tal sentido, el cicloturismo se viene realizando cada vez con mayor organización e interés. Tal es el caso de Rodando Perú, grupo que juntó a ciclistas que van desde Lima a parajes alejados de la ciudad, en costa, sierra y selva. Entre los destinos más populares, se encuentra el norte chico, yendo de Lima a Huacho y Huaura, de Lima a Huaral y a Rúpac, de Lima a Chancay o de Lima a Huacho, Puerto Supe y hasta Caral, mezclando la avidez del turista con el rigor del ciclismo aventurero. Actualmente, así como Rodando Perú, existen diferentes asociaciones de ciclistas que han incluido al norte chico dentro de sus circuitos deportivos y recreativos, que también incluyen a Sayán (a 195 km de Lima y a 45 km de Huaura en el km 150 de la Panamericana Norte). Además, desde Las Calas, se podrían organizar excursiones en bicicleta hasta Caral y otros puntos de interés relativamente cercanos.

Respecto al *trekking*, se observa que existen rutas establecidas en el norte chico, varias de las cuales se asemejan a las del ciclismo, tales como las caminatas hacia Caral o Rúpac, un centro arqueológico en la sierra de Lima, ubicado en Huaral a 147 km de la capital. A este lugar, se llega atravesando por paisajes cautivantes de cielo celestísimo, nubes blancas y vegetación andina. En el arribo, se contemplan estructuras de una cultura prehispánica hoy desconocida, aunque se presume que fueron los atavillos quienes construyeron las *chullpas* y vestigios que aún deslumbran al visitante. El Trekking and Backpacking Club del Perú desde hace algún tiempo viene organizando varias rutas; entre estas, la excursión de Caral a Sechín y Chankillo (estas dos últimas en Áncash). Asimismo, otro paraíso para los *trekkers* es Sayán, donde además confluyen otros deportes de aventura, sea en festivales o en excursiones particulares de canotaje, descenso a rápel, entre otros.

En relación a la pesca submarina, si bien todo el litoral peruano ofrece grandes puntos de pesca para la caza submarina, se puede establecer que el norte chico viene a ser definitivamente un lugar especial por su particular geografía compuesta por playones y zonas

de peñas y rocas. En sus aguas, ricas en plancton, moluscos y mariscos, abundan especies como la chita, el pez loro y las pintadillas, tres de las especies más buscadas por quienes practican este tipo de deporte. Por ejemplo, Punta Salinas (km 130) es un lugar adonde acuden los buzos.

El en litoral del norte chico, se puede practicar la pesca recreativa, ya que ofrece un sinfín de playas y lagunas solitarias y hermosas que resultan ideales para la pesca a caña o cordel desde la orilla. En estos lugares, abundan dos de las especies más preciadas, que son el lenguado y la corvina. De manera que solo es cuestión de ir en búsqueda de una caleta propia para lanzar el sedal. Con todo, se sugieren algunas playas como Tartacay (km 130), también algunas cercanas a Huacho, como Cerro Verde, El Muelle, Quita Cordel, El Pozo, El Cuervo, La Playota y El Zancudo; está también El Paraíso (km 135), Hornillos (km 146), Tambo de Mora (km 163) y la caleta Vidal (km 180), cerca a Puerto Supe.

Respecto a esta caleta, Maneiro (2013) refirió que es un escenario ideal para el descanso y para los amantes de la pesca a cordel. Por supuesto, tampoco pasarán desapercibidos los parajes del litoral del proyecto Las Calas, con las playas Quita Calzón y Lampay, cercanas a la caleta Vidal.

Por otro lado, en el norte chico se vienen consolidando asociaciones de pesca. Una de estas es el Vichama Sport Fishing Club de Huacho, que organiza excursiones a lugares apacibles, donde se puede pescar en tanto se comparten momentos en familia o con amigos. Otra asociación es Pescadición Perú, que ha enfocado su atención en el norte chico como la siguiente etapa para sus salidas pesqueras. Por otro lado, se le llama veta inexplorada a la realización de *tours* para la pesca recreativa de altura, como sucede en la costa norte del Perú. Por ejemplo, en Los Órganos en Piura, donde las pequeñas expediciones pesqueras parten con una tripulación que sabe de maricultura y acompaña a los aficionados durante toda una jornada de pesca con duración de ocho horas.

El avistamiento de aves constituye una actividad que se puede realizar en los muchos humedales del norte chico, en las playas o tomando alguna embarcación que surque los mares en busca de aves representativas de la zona. Así, el *bird-watching* tiene muchos adeptos a nivel mundial dispuestos a realizar *tours* especiales tanto en mar como en tierra; o también combinando ambos elementos.

Por lo demás, la megadiversidad biológica del Perú convierte a este país en uno de los destinos top para los *bird-watchers*, quienes están ampliando el rango tradicional de su interés por la amazonía hacia otros parajes, como los Pantanos de Villa y las Lomas de Lachay. En vista de la demanda, el norte chico entraría a suplir la búsqueda de refugios ornitológicos por parte de los *bird-watchers*, tanto nacionales como extranjeros, quienes ya consideran las costas del Perú y Chile como lugares de interés.

Las Calas o el Paracas del norte. Si bien Las Calas no se ubica en las inmediaciones de una reserva natural ni tampoco se proyecta alguna en la zona, la belleza paisajística y su riqueza natural podrían remitir al visitante a la experiencia Paracas, un lugar en el que la naturaleza lo engloba todo y que, sin embargo, tiene la infraestructura inmobiliaria y hotelera para satisfacer las exigencias de las personas.

A diferencia de Las Calas, los visitantes a Paracas solo se pueden alojar en las casas y hoteles de la bahía fuera del área natural protegida, con la posibilidad de disfrutar pasajeramente de las playas de la reserva. Por ejemplo, desde el Hotel Double Tree Hilton son 5 km hasta la entrada de la reserva nacional y para llegar a las principales playas es preciso recorrer decenas de kilómetros más, entre idas y vueltas.

El caso Paracas se torna interesante, por cuanto es un lugar que conjuga la valoración del ecosistema, el desarrollo económico y las inversiones públicas y privadas. A diferencia de Asia, que penosamente alberga todos los vicios de la ciudad (contaminación visual y sonora,

entre otras incomodidades), en Paracas aún se respira esa atmósfera de tranquilidad, de alejamiento y naturaleza reencontrada.

Cuando el terremoto del 2007 asoló a la región Ica, la bahía de Paracas pasó a ser uno de los puntos más afectados. La mayoría de los hoteles quedaron inutilizables, rajados y con instalaciones colapsadas. En efecto, la industria turística decayó grandemente. Costó mucho sobreponerse a tal *shock*, pero paso a paso se comenzó a reconstruir el Paracas de lujo que hoy se conoce. Pocos meses antes de que ocurriera aquel sismo, el antiguo hotel Paracas fue comprado por la cadena de hoteles El Libertador del Grupo Brescia y ahora es un Luxury Collection Resort con 120 habitaciones y todos los servicios que un visitante requiere en el ámbito de las comodidades, el contacto con la naturaleza y las posibilidades de esparcimiento y relax.

En el año 2012, Paracas ya se proyectaba en todo su esplendor con una variedad de hoteles de lujo, innumerables opciones para deportes de aventura, como el *kitesurf*, el *windsurf*, el *sandboard* y la práctica de *offroad*, sumados a la opción naturalista de visitar las Islas Ballestas o recorrer las playas de la reserva nacional.

Desde hace tres años, el número de visitantes a la bahía de Paracas ronda alrededor de los 200,000 anualmente, cifra que se espera superar con el incremento de la capacidad hotelera. De manera que, de acuerdo con Córdova (2014), “a fines de este año, Paracas sumará cinco hoteles de categoría mundial” (Córdova, 2014, p. 11). Aparte del Hotel Paracas, se encuentra el Double Tree Resort, de la cadena Hilton; el Hotel San Agustín Paracas Playa y el Hotel Bahía Paracas, de la cadena La Hacienda; y el Hotel Aranwa, del grupo San Pablo (Córdova, 2014).

Ahora bien, inversiones valorizadas en S/. 200 millones han apuntalado este crecimiento hotelero de primer nivel desde el 2012 hasta este año. Dicha oferta hotelera se dirige a los segmentos socioeconómicos A y B, personas que buscan escaparse un fin de

semana de la ciudad a un lugar sosegado. Asimismo, estos nuevos hoteles han acondicionado espacios para grandes eventos corporativos, tales como convenciones o capacitaciones, u otras de índole empresarial.

En menos de 10 años, Paracas se ha posicionado como uno de los centros más exclusivos para pasar los veranos, hacer turismo o realizar alguna reunión importante. Así, los segmentos de mercado a los que atrae un hotel cinco estrellas de lujo en un paraje imponente como Paracas, que bien podría ser el caso de Las Calas, se ve en las tendencias actuales del país. Hoy en día, según Gamarra (2013), el Perú no solo ha despertado el interés del turismo corporativo, que está representado por aquellos viajeros que se trasladan por negocios, o por el turista clásico, que busca entretenimiento, sino por nichos más especializados como son el turismo de congresos, el de aventura, el ecológico y el gastronómico.

El proyecto Las Calas está a la altura y al alcance de todos estos intereses, pero con la ventaja de ubicarse en un lugar que se equipara paisajísticamente con Paracas, pese a no ser una reserva protegida por el Estado peruano. Los hoteles exclusivos de Paracas se han desarrollado en locaciones de la bahía, donde las playas no son tan agradables; en cambio, el proyecto Las Calas conecta la naturaleza (sus caletas, islotes, plataformas de piedra, texturas de mar y arena) con los espacios de recreación e inmobiliarios. En la Figura 19, se puede apreciar el espacio correspondiente al mencionado proyecto.



Figura 19. Imponentes farallones, islotes, tierra ocre y mar.

2.2.9 Infraestructura vial hacia Las Calas

Las grandes obras viales. Uno de los principales inconvenientes para el desarrollo inmobiliario y turístico en el norte chico está relacionado con la inadecuada infraestructura vial en Lima. No obstante, esta realidad va cambiando drásticamente. La inversión en megaobras viales asciende a S/. 28,835 millones. Así, el acceso al norte chico y los caminos hacia Las Calas estarán despejados.

Antecedentes. Hoy en día, el congestionamiento vehicular cuesta a la ciudad de Lima más de US\$ 1,000 millones al año en horas hombre, exceso de combustible y contaminación ambiental. El problema no ha pasado desapercibido, de ahí que la Municipalidad Metropolitana de Lima, el Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) y otras entidades públicas y privadas hayan creado un plan conjunto para tratar el tema. Uno de los puntos más beneficiados será justamente la salida a la zona norte del departamento de Lima, conocida como el norte chico, donde se encuentra el proyecto Las Calas.

De otro lado, la mayoría de los limeños piensa que el viaje al norte acarrea un gran inconveniente, el cual está relacionado con el tránsito. En los últimos años, la capital ha generado varios polos de desarrollo. Así, uno de los más importantes es el que se ha forjado en lo que ahora se conoce como Lima norte. De manera que San Martín, Independencia, Los Olivos, Carabaylo y Comas son distritos que, por estar densamente poblados y tener dinamismo económico, han traído consigo una congestión vehicular importante en la Panamericana Norte, la principal ruta que los une y la única de la que disponen los limeños para acceder al norte chico.

Sin embargo, actualmente existen proyectos como la Red Vial N° 5, la cual ha logrado dotar de mayor seguridad a la zona y ha mejorado considerablemente la fluidez del tránsito, con la consecuente reducción de los tiempos totales de viaje. Además, en los siguientes dos años (2016-2017), la ciudad contará con nuevos megaproyectos viales que

lograrán reducir cuantiosamente el tiempo de recorrido. Entre los principales, está la ampliación del Metro de Lima, Vías Nuevas de Lima, Vía Parque Rímac, la autopista de la Costa Verde de Lima y Callao. Ahora bien, si se suman los 16 km del trébol de Evitamiento hasta el óvalo de Hábich de Vía Parque Rímac, más los 32 km del proyecto Nuevas Vías de Lima; en algo más de dos años, se contará con una autopista moderna de 48 km que se unirá con la variante de Pasamayo y las carreteras de Norvial en el norte chico; con lo que será posible llegar al proyecto Las Calas de manera mucho más ágil, segura y conveniente.

2.2.10 Proyectos viales terminados

La nueva Costanera. Fue inaugurada en abril del año 2014. La Costanera hoy es una avenida moderna que une el Callao con la capital a lo largo de 2.4 km en tal solo 10 minutos. Esta va desde la calle Vigil en Bellavista hasta el límite con el distrito de San Miguel. Esta obra se ejecutó con una inversión de S/. 42 millones y ha sido cofinanciada por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones y el Gobierno Regional del Callao. De esta manera, se ha logrado reducir la congestión en otras vías del Callao y Lima, tales como Colonial, Faucett, Argentina, Venezuela y La Marina. En la Figura 20, se puede apreciar la imagen representada para la nueva Costanera.



Figura 20. Proyección de la nueva Costanera.

Autopista Néstor Gambetta. Esta vía rápida de 28 km une la avenida Néstor Gambetta del Callao, desde el óvalo Centenario, hasta el intercambio vial de Zapallal en la Panamericana Norte. Las obras del Consorcio Nueva Gambetta, cuyos montos ascendieron a

S/. 514 millones, concluyeron en el 2014 y se estima que serán beneficiadas alrededor de 2'000,000 de personas al reducirse el tiempo de tránsito. Asimismo, empalmará con el megaproyecto Vías Nuevas de Lima. En la Figura 21, se muestra cómo debería quedar finalmente la autopista.



Figura 21. Imágenes proyectadas de la autopista Néstor Gambetta.

2.2.11 Proyectos en ejecución

Autopista de la Costa Verde de Lima y Callao y la ampliación de la Costa Verde tradicional (San Miguel-Chorrillos). Este proyecto lo realizan el Gobierno Regional del Callao, el Gobierno Central y la constructora Odebrecht-Sucursal Perú y Odebrecht Perú Ingeniería y Construcción. Así, se proyectaba que para la segunda mitad del 2015 deberían de inaugurarse las obras de la vía Costa Verde del Callao, las cuales unirán La Punta y Chorrillos en 20 a 30 minutos, y no una hora y media, como normalmente ocurre en hora pico. Asimismo, en agosto del 2014, en la Costa Verde de Lima, se inició la ampliación a tres carriles por lado, obra que debiera terminarse en el primer trimestre del 2015 y que ayudará a agilizar los recorridos por la ciudad. Cabe resaltar que estas obras fueron impulsadas por la Municipalidad de Lima y las municipalidades de los distritos de Chorrillos, Barranco, Miraflores, San Isidro, Magdalena del Mar y San Miguel.

El nuevo tramo de la Costa Verde (o Costa Verde del Callao) será una autopista de 5 km, desde el límite del distrito de La Perla con San Miguel, donde actualmente finaliza el

circuito de playas, hasta la intersección de la avenida Buenos Aires y la calle Chanchamayo en La Punta. Asimismo, se edificarán dos viaductos elevados ubicados en las avenidas Haya de la Torre y Santa Rosa, los cuales servirán como vías de ingreso y salida del Callao durante las horas pico. La obra demandará una inversión total de S/. 350 millones (“Costa Verde ganará”, 2014).

La Gerencia de Transportes del Gobierno Regional del Callao ha calculado que tanto la nueva Costanera como la Costa Verde del Callao disminuirán un tercio de la carga vehicular de las avenidas Faucett y La Marina, y también servirán como vías alternas al aeropuerto Jorge Chávez o para emprender un viaje hacia el norte chico al conectarse con otras arterias. En la Figura 22, se grafican los tramos comprendidos para este nuevo corredor vial.



Figura 22. Tramos comprendidos para la Costa Verde de Lima y Callao. Tomado de “Costa Verde ganará 5 kilómetros de extensión hacia la costa del Callao en agosto del 2015,” *La República*, 2014. Recuperado de <http://larepublica.pe/20-05-2014/costa-verde-ganara-5-kilometros-de-extendion-hacia-la-costa-del-callao-en-agosto-del-2015>

Túnel en la autopista Néstor Gambetta. El 29 de noviembre del 2014 se iniciaron los trabajos para la construcción de un túnel de 960 metros de longitud en la autopista Gambetta en la región Callao, megaobra que continuará su recorrido por debajo de la nueva pista para aviones proyectada en la ampliación del aeropuerto Jorge Chávez (Ingenieros Civiles y

Contratistas Generales [ICCGSA], 2014). Este túnel ayudará a mejorar el acceso al puerto y aliviará el tráfico en la Panamericana Norte y la avenida Argentina, el cual involucra directamente a dos millones de personas que habitan y transitan por ese sector (MTC, 2014a).

Acerca de este proyecto, José Gallardo, ministro de Transportes y Comunicaciones indicó que “no solo aliviará el congestionamiento y ahorrará tiempo, mejorando la transitabilidad y la calidad de vida de los beneficiarios; sino que además facilitará la interconexión de las capitales de departamento, contribuyendo al crecimiento económico y la inclusión social del país” (“Callao: inician construcción de túnel,” 2014).

Esta obra, que deberá entregarse en la primera mitad del 2016, está a cargo del Consorcio Túnel Callao, compuesto por las empresas Andrade Gutiérrez, Queiroz Galvao e ICCGSA. La obra representa una inversión pública presupuestada en S/. 834 millones. El túnel constará de seis carriles, tres de ida y tres de vuelta, así como de una berma central en la que se está designando un espacio para una línea ferroviaria, proyecto que aún no ha sido aprobado pero que se considera factible. En la Figura 23, se puede observar lo que vendría a ser la construcción del túnel de la avenida Gambetta.



Figura 23. Inicio del tramo III-B del túnel de la avenida Néstor Gambetta.

Red Vial N° 5. Desde el año 2003, esta es una concesión privada a cargo de Norvial, consorcio conformado por Graña y Montero y JJC Contratistas Generales. El proyecto consta de dos etapas. La primera, que ya se encuentra concluida, incluyó el mejoramiento del serpentín y la variante de Pasamayo, y los intercambios viales de Huacho y Pativilca. Para ello, se invirtieron US\$ 50 millones. La segunda etapa de esta obra inició en abril del 2014 y completará la segunda calzada de una moderna autopista con vías de circunvalación y pasos a desnivel que cubrirán por completo los 183 km que separan a Ancón de Pativilca.

En la actualidad, para la concreción de la segunda calzada, los tramos entre Huacho y Pativilca (57.6 km de longitud) han sido divididos en tres secciones, de las cuales hoy se está trabajando la de Primavera-Ámbar; es decir, de Végueta a Supe. La inversión total para la construcción del tramo de la autopista Huacho-Pativilca es de S/. 287 millones. Con esto, y gracias a las vías de circunvalación, la carretera ya no circulará por zonas densamente pobladas. Además, se han ampliado las calzadas, se han construido los puentes Huaura y Pativilca y se ha implementado el intercambio a desnivel de Pativilca. Estas obras han añadido seguridad y fluidez al tránsito de la zona. Así, pues, esta red vial se configura como una gran ventaja para Las Calas, en vista de que ya se cuenta con una autopista asfaltada hasta Huacho y ahora se están trabajando los 30 km restantes hasta Supe y Las Calas. En la Figura 24, se puede notar que la Red Vial N° 5 comprenderá 183 km.



Figura 24. Los 183 km que comprenderá la Red Vial N° 5.

La actual carretera Panamericana Norte, que puede ser apreciada a través de la franja blanca en la Figura 25, se transformará en una vía local, tal como lo es la antigua Panamericana Sur, y la nueva autopista de color rojo, no atravesará los poblados del norte chico.



Figura 25. Nuevos tramos que abarcará la Red Vial N° 5.

Vías Nuevas de Lima. Uno de los proyectos más importantes que maneja la Municipalidad de Lima en cuanto al problema del tránsito es, sin lugar a dudas, Vías Nuevas

de Lima. Este proyecto cuenta con un presupuesto de S/. 2,020 millones, cuyos inversionistas privados son Odebrecht Latinvest, constructora Norberto Odebrecht y el Fondo de Inversión en Infraestructura. La finalidad consiste en descongestionar las principales rutas de acceso y salida de Lima, como son la Panamericana Sur y Norte, y la autopista Ramiro Prialé hacia el centro.

De esta manera, la obra, que debería estar culminada en un plazo máximo de tres años, cubre en total 115 km de autopista y tiene proyectada la construcción de 32 pasos a nivel en todos sus ejes viales norte, centro y sur, que reducirán considerablemente el tiempo de viaje de los usuarios.

Según Flores (2013), en la Panamericana Norte, se planea la construcción de 13 pasos a nivel y rotondas en los 32 km que separan el óvalo de Hálich y la variante de Pasamayo, que permitirán el libre tránsito de los vehículos que circulen por la carretera. Además, se ampliará a tres carriles la vía donde la demanda de tránsito lo requiera. Por lo tanto, se espera que el tiempo de viaje en este tramo se realice en menos de 30 minutos.

Si bien el proyecto se llama Vías Nuevas de Lima, la empresa concesionaria es Rutas de Lima y la constructora es Odebrecht. Asimismo, la Municipalidad de Lima es la entidad concedente. Este megaproyecto se concesionó en enero del 2013 y el 14 de agosto del 2014 comenzaron a ejecutarse las obras en la Panamericana Norte, con el paso a desnivel en la avenida Los Alisos, el cual debió concluirse en mayo del 2015.

Asimismo, ya se está trabajando un anillo vial con carriles adicionales en el cruce de la Panamericana Norte con la avenida 25 de enero, el cual debió entregarse a finales de julio del 2015 para aliviar el tráfico vehicular, dado que se suprimirán los semáforos y las unidades de transporte podrán recorrer la carretera con mayor fluidez (Rutas de Lima, 2014). En la Figura 26, se grafican las vías de integración que conectarán la ruta Vías Nuevas de Lima.

Vía Parque Rímac. Definitivamente, uno de los proyectos bandera del plan de reordenamiento del tránsito para Lima lo constituye Vía Parque Rímac. Este proyecto, cuya culminación debió ser en julio del 2015, cuenta con un presupuesto de US\$ 703 millones y está en manos de Lamsac S.A., consorcio privado que administrará la concesión y los peajes por 40 años.

Así, pues, el proyecto que comunicará el distrito de Ate con el Callao beneficiará a otros tantos como Santa Anita, La Molina, Surco, San Borja, San Luis, San Juan de Lurigancho, El Agustino, Cercado de Lima, Rímac y San Martín de Porres. Además, cuenta con la construcción de 12 viaductos a desnivel y un túnel de 2 km que pasará por debajo del río Rímac.

MAPA N° 15

Vías Nuevas de Lima empalmará tanto con Vía Parque Rímac como con la Autopista Néstor Gambetta



Figura 26. Vías de integración que conectarán la ruta Vías Nuevas de Lima. Tomado de “¡Comenzamos! Más obras y rehabilitación de pistas y puentes,” por Rutas de Lima, 2014. En las rutas de Lima, 2(6), p. 6. Recuperado de http://issuu.com/rutasdelima/docs/boletin_n6_final

En la actualidad, ya se encuentran en construcción siete de los 12 viaductos planeados, muchos de los cuales se edifican en el tramo de 16 km que separa el trébol de Javier Prado (Evitamiento) y el óvalo de Hálich, punto desde el cual comienza el ya mencionado proyecto Vías Nuevas de Lima. Además, como parte de este proyecto, se están ampliando 9 km de la vía de Evitamiento, con un carril adicional en cada sentido, desde el puente Huáscar (Cercado de Lima) hasta el trébol de Javier Prado, en Monterrico.

Estas obras permitirán a los usuarios unir distritos como Surco o Ate con el Callao en tan solo 20 minutos y no una hora, lo cual implica una reducción del tiempo en 66%, agilizando de manera considerable el pesado tránsito del centro histórico de la ciudad, en particular, el de la vía de Evitamiento, la cual se estima tendrá 80% menos carga vehicular. En la Figura 27, se puede ver el trazo general de la Vía Parque Rímac.

El nuevo Metro de Lima. La Línea 1 del tren eléctrico desde este año une San Juan de Lurigancho con Villa El Salvador, y Cercado de Lima de por medio, en tan solo 55 minutos. El primer tramo de esta línea, de Villa El Salvador hasta la avenida Grau costó S/. 1,456 millones, en tanto que el segundo tramo costó S/. 1,680 millones y fue inaugurado en julio del 2014.

Por otro lado, la Línea 1 será reforzada con la Línea 2, que es la etapa consiguiente del metro capitalino, cuya ejecución arrancó en el 2015 y se inaugurará en el 2019, año en que Lima será sede de los Juegos Panamericanos, el tercer evento deportivo más seguido a nivel mundial, detrás de los Juegos Olímpicos y el Mundial de Fútbol (Lima y el reto de haber sido elegida, 2013).

Al término de este megaproyecto, la Línea 2 realizaría en tan solo 45 minutos el recorrido entre el distrito de Ate con la región Callao un ramal de 8 km, denominado la Línea 4 (Faucett-Gambetta), que pasará por el aeropuerto Jorge Chávez y será culminado en el 2020.



Figura 27. Trazo general de Vía Parque Rímac.

Al igual que otros proyectos que están interconectando Lima y el Callao, los 35 km de la Línea 2 del metro de Lima descongestionarán las avenidas principales de ambas regiones, al movilizar a 2.5 millones de peruanos cada día, quienes optarían por este servicio sobre otros medios de transporte (vehículos particulares, taxis, colectivos, microbuses o combis).

Este megaproyecto de inversiones ascendentes a US\$ 6,500 cruzará por los distritos de Ate, Santa Anita, El Agustino, La Victoria, San Luis, Cercado de Lima, Jesús María, Breña, San Miguel, Carmen de la Legua, Bellavista, La Perla y el Cercado del Callao. De manera que aliviará significativamente las vías de acceso y salida hacia el norte chico y al proyecto Las Calas. Esto quiere decir que “atrás quedarán los cuellos de botella que se forman en horas-punta, ya que mejorará el uso de la superficie” (Contreras, 2012, párr. 2). Más adelante, en la Figura 28, se puede ver gráficamente lo que concierne al proyecto de la Línea 2 del Metro de Lima.

2.2.12 Proyectos en ciernes

El Tren de la Costa. Según Huanachín (2014), la posibilidad de realizar esta megaobra ferroviaria está cada vez más próxima. La Comisión de Transportes y Comunicaciones del Congreso aprobó el 21 de octubre del 2014 un proyecto de ley que debiera ser aprobado por el pleno parlamentario antes de finalizar el año, pues este declararía de interés público y nacional la construcción del Tren de la Costa (Huanachín, 2014).

Sobre este punto, el ministro de Transportes y Comunicaciones, José Gallardo, señaló que esta iniciativa plantea unir el litoral desde Sullana hasta el Callao y de Lima hasta Ica con una línea ferroviaria de 1,340 km, denominada Tren de la Costa, cuyo costo corresponde a S/. 27,500 millones (MTC, 2014b). Este tren sería parte del Plan Nacional Ferroviario que se pondría en marcha en el 2015 para modernizar y ampliar la red de trenes en el Perú. En el caso del Tren de la Costa, se proyecta que este viaje a 140 y 150 km por hora.

En el 2019 se culminaría la Línea 2 del Metro de Lima (tren subterráneo)

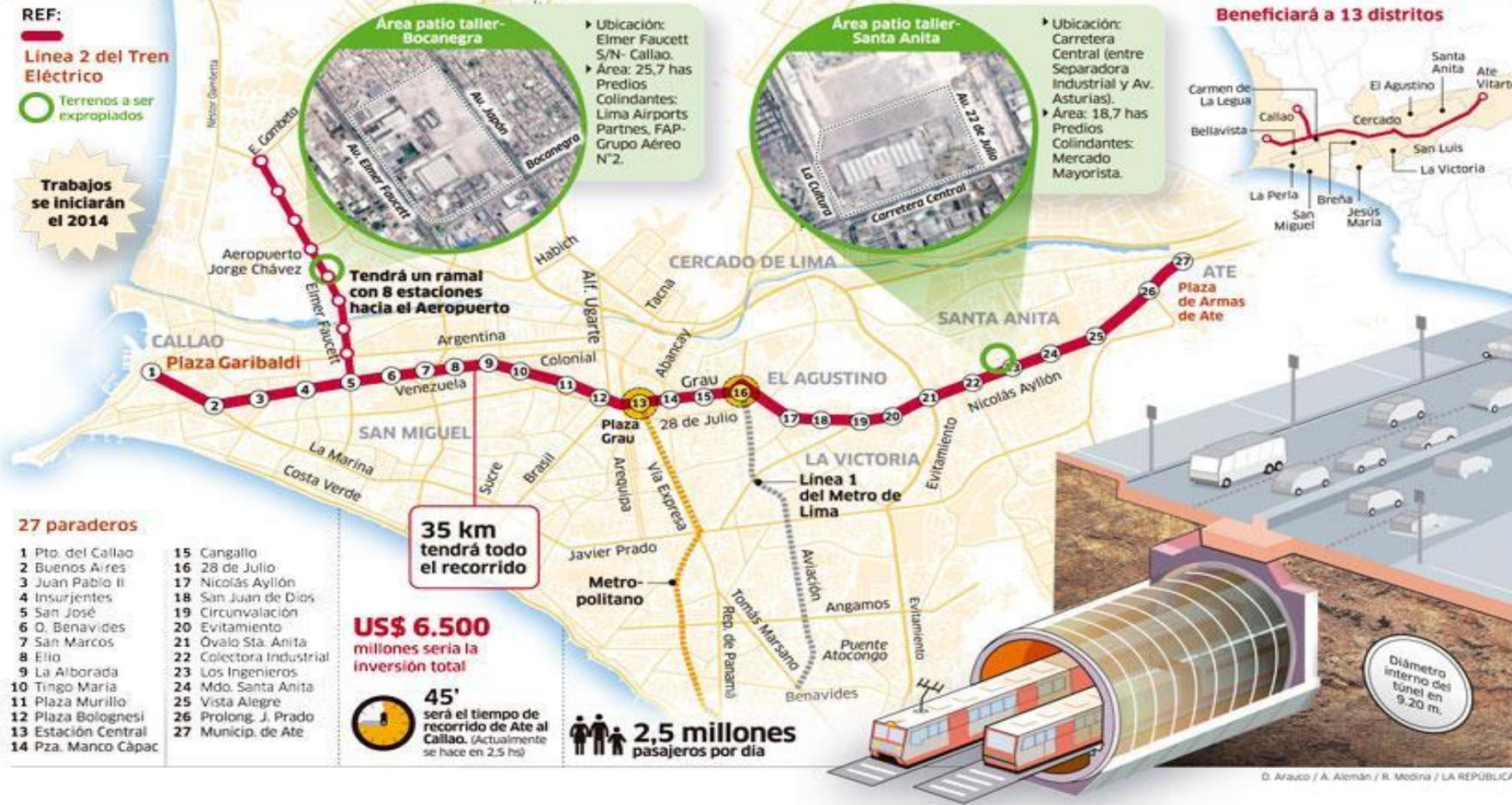


Figura 28. Tramos comprendidos para la Línea 2 del Metro de Lima. Tomado de “En el 2017 la Línea 2 del tren subterráneo unirá Ate y el Callao en solo 45 minutos,” por C. Contreras, 2012. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/17-02-2012/en-el-2017-la-linea-2-del-tren-subterraneo-unira-ate-y-el-callao-en-solo-45-minutos>

Del mismo modo, serían una cosa del pasado el lento Ferrocarril Central Andino de Lima a Huancayo o La Oroya, que viaja entre 20-35 kilómetros por hora (dependiendo si está de subida o bajada), o el denominado “Tren Macho” de Huancayo a Huancavelica, popularmente llamado así porque “sale cuando quiere y llega cuando puede”.

De otro lado, el Congreso de la República no es el único sector que está pretendiendo impulsar el desarrollo ferroviario en el país. El interés de la comisión parlamentaria también responde a iniciativas en ese sentido presentadas por organismos públicos como ProInversión (vinculado al Ministerio de Economía y Finanzas) y el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

Así, pues, la concreción de esta obra aliviaría el tráfico de la Panamericana al plantear a las personas una alternativa de transporte. Asimismo, este tren, que cruzaría las regiones de Piura, Lambayeque, La Libertad, Áncash, Lima e Ica, impulsaría el desarrollo vial y económico de gran parte de la costa peruana y de las poblaciones andinas y amazónicas que usufructúen de este servicio para sus fines comerciales y personales.

Variante R16 o Ruta 16 de la Interoceánica Central. La Variante R16 es un proyecto de inversión que busca unir la costa del norte chico con la amazonía. De acuerdo a lo proyectado, esta variante iría desde Huacho (provincia de Huaura), pasando por las provincias de Oyón y Cajatambo en la sierra de Lima, y la provincia de Yanahuanca en Pasco, hasta la provincia de Ambo en Huánuco. Allí, la Variante R16 entrelazaría con el eje Amazonas-Ramal Centro de la Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA), el cual está casi terminado.

Según el Plan de Promoción de Inversiones de la región Lima, alusivo al proyecto de la carretera Interoceánica IIRSA Centro-Variante R16:

Este desarrollo alternativo permitirá desplazar en un primer momento al menos 30 millones de TM carga. Este proyecto generará aproximadamente 322 puestos de

trabajo directo y entre 10 a 15 veces más de trabajo indirecto, ligados a las actividades de transporte, combustibles, logística, embalajes, servicios de turismo y hotelería, banca, seguros, aduanas, empresa de servicios de cargas, entre otros. (Gobierno Regional de Lima, 2014, p. 1)

De manera que para su concreción, se requerirá una inversión de S/. 1,209 millones.

En la actualidad, no se está ejecutando este proyecto, pero se perfila como una opción más viable para descargar el tráfico que afecta la estrecha Carretera Central, que va desde Lima hacia el centro, por el altísimo pase de Ticlio hasta La Oroya, donde se bifurca hacia el norte y el sur de los Andes. Así, la Variante R16 aliviaría los costos y tiempos de las personas y sus productos, sea en selva, sierra o costa. Tal como se observa en la Figura 29, este proyecto también acercaría a estas regiones a una mayor interacción con el vecino país de Brasil. La Variante R16 es uno de los megaproyectos de infraestructura vial pendientes en la región Lima y que incidiría en el desarrollo de todo el norte chico.



Figura 29. Conexiones establecidas para la Variante R16 o Ruta 16 de la Interoceánica Central.

A partir de lo propuesto en la Figura 30, este vendría a ser el trazado de la actual IIRSA-Centro, que centraliza en Lima y Callao el flujo comercial y humano del valle del Mantaro y de las regiones amazónicas.

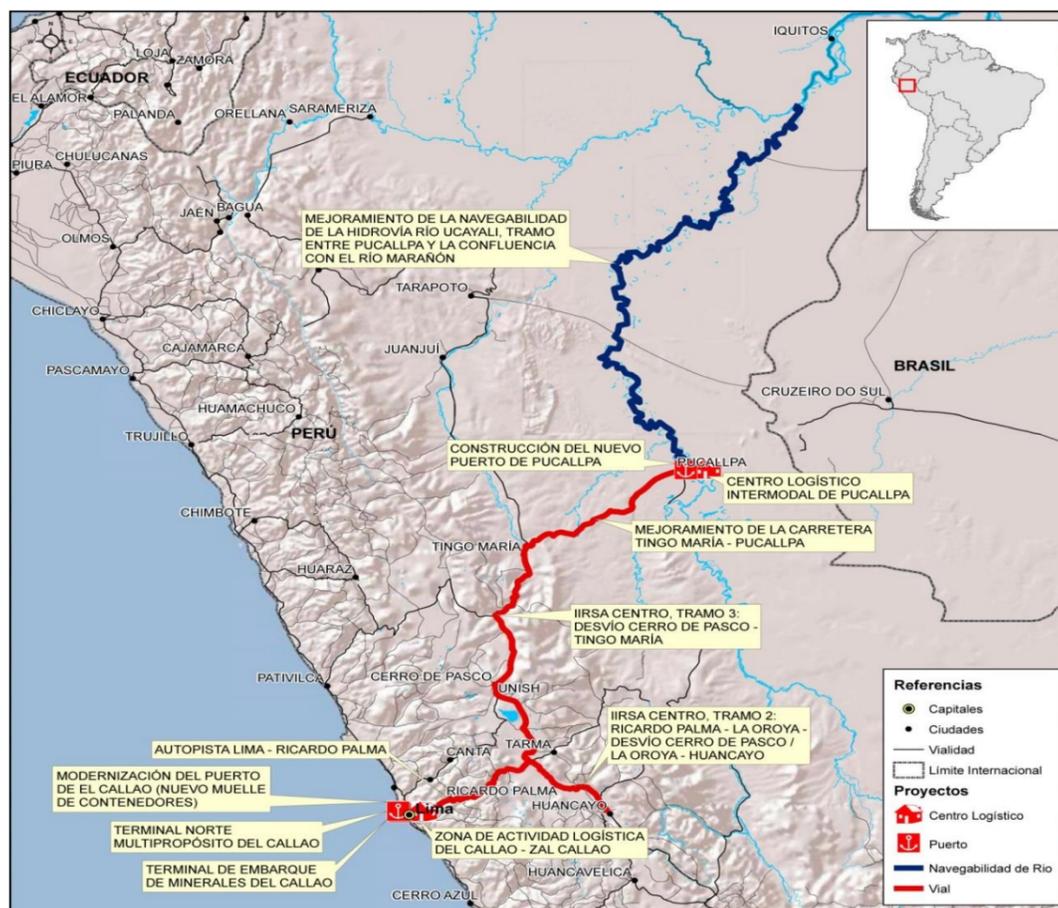


Figura 30. Actual trazado de la IIRSA-Centro.

El megapuerto de Chancay. Desde el año 2007, se viene planificando el gran puerto de Chancay. Tras muchas idas y vueltas, recién en el 2014, se ha anunciado su realización con el apoyo político de autoridades del gobierno local y central. Destacó el respaldo del ministro de Defensa, Pedro Cateriano, y la ministra de Cultura, Diana Álvarez Calderón, junto con el comandante general de la Marina, Carlos Tejada Mera, quienes visitaron el lugar donde se desarrollaría este megaproyecto de US\$ 2,800 a finales de agosto del 2014 (“Chancay tendrá,” 2014).

Por lo demás, la construcción de este megapuerto con 10 muelles completamente equipados por parte de Terminales Portuarios Chancay costará US\$ 1,600 millones. La Zona de Actividad Logística (ZAL) que conforma parte de este proyecto demandará una inversión de US\$ 1,200. De este modo, se busca descongestionar el Callao y servir como alternativa para la exportación de minerales extraídos de los Andes, así como de productos agrícolas locales.

Una de las ideas que se busca enlazar con la ejecución de este proyecto portuario es la construcción de una línea férrea desde Huachipa hasta Chancay, para extraer gran cantidad de concentrados minerales del centro del país. De concretarse este servicio de trenes y la construcción del megapuerto de Chancay, se habrán creado muchos puestos de trabajo, directos e indirectos. El puerto también atraerá a agencias de transporte marítimo y terrestre, de logística, mayores servicios bancarios, entre otras actividades comerciales de empresas públicas y privadas. En la Figura 31, se proporciona el plano correspondiente a lo que vendría a ser el megapuerto de Chancay. Por su parte, en la Figura 32, se establecen las interconexiones viales que se darían lugar, tras la ejecución de los proyectos en camino, lo cual constituiría un nuevo rostro para Lima.



Figura 31. Plano correspondiente al megapuerto de Chancay.



Figura 32. Nueva interconexión vial limeña.

2.2.13 Conclusiones

El norte chico es el nuevo sur grande. Se le considera así a la pequeña región de Lima que constituye el norte chico, debido a que el escenario al sur de Lima se está tornando cada vez más insostenible, en términos de infraestructura, ordenamiento territorial, manejo de los recursos y desarrollo inmobiliario. Ya casi no hay terrenos cerca del mar en Asia. Y al haberse saturado la demanda por casas de playa, se ha incurrido a la tendencia de adquisición de casas de campo en locaciones no aptas para esta clase de emprendimientos, lo cual está ejerciendo mayor presión sobre el uso del agua y de la tierra.

A ello, se suma la necesidad por terrenos industriales y por vivienda básica, especialmente en los sectores C y D, en los poblados de Cañete. Con todo, este hecho constituye otra tendencia paralela que está rebasando progresivamente mayores espacios en lo que fue el balneario más exclusivo de Lima, y que ahora se está tornando en una ciudad

satélite de la capital peruana. En menos de 10 años, Asia podría ser considerada parte del conurbano limeño.

Ante esta situación, será necesario mirar hacia el norte de la región Lima, una parte del litoral que aún mantiene muchas playas hermosamente tranquilas, con poca afluencia de personas, y donde los emprendimientos inmobiliarios son escasos. Entre estos, el proyecto Flamencos (km 164 de la Panamericana Norte), pese a su éxito comercial, no está a la altura de los estándares de lujo que se podrían plasmar en un lugar como Las Calas.

Uno de los principales reparos en aventurarse hacia el norte de Lima ha sido el tráfico, pero la capital y todo el Perú están cambiando con rapidez. Así, los proyectos viales terminados, en curso y ya adjudicados para iniciarse en el 2015, como la ampliación del Metro de Lima, responden a necesidades básicas urbanas para un mejor sistema de transporte público, cuyas megainversiones ascienden a cerca de US\$ 10,000 millones. Y si se llegaría a concretar el Tren de la Costa, este monto casi se duplicaría a US\$ 19,500 millones. Sin duda, estas inversiones le darán a la ciudad un dinamismo y una integración muy diferente a la de hoy.

Las horas-hombre que hoy en día demanda el traslado de Lima Metropolitana al norte chico deberían disminuir drásticamente con estas grandes obras de infraestructura vial sin precedentes que se edificarán en poco menos de dos años. En ese tiempo, la salida de Lima será mucho más corta, segura y agradable, por lo que el camino a Las Calas, también.

De manera que si un visitante quisiera viajar a Las Calas desde los distritos cercanos al litoral, tales como Chorrillos, Barranco, Miraflores, San Isidro, Magdalena y San Miguel, este podrá tomar la autopista de la Costa Verde desde Lima hasta el Callao, u optar por la nueva Costanera, luego seguir por la remozada nueva Gambetta hasta empalmar con la Panamericana Norte, donde en un par de años el megaproyecto Vías Nuevas de Lima estará entregado y se contará con una moderna carretera; continuando con el recorrido, desde Ancón

hasta Huacho por medio de una autopista remozada y mantenida por Norvial. Este mismo consorcio está ejecutando una segunda calzada para la vía Huacho-Pativilca que acortará los tiempos de viaje y hará que los trayectos sean más seguros. Será posible llegar a Las Calas en poco más de hora y media a través de una autopista moderna y segura.

Resuelto el problema de conectividad vial, el norte chico ofrece oportunidades para hacer bien aquello que se quiso concretar en la parte sur de Lima, cuyo desarrollo ahora está colindando con el caos urbano. Actualmente, las alternativas para una casa de playa no se encuentran allí, sino en locaciones hacia el norte de Lima, el nuevo sur grande, donde la demanda por una segunda vivienda se podría satisfacer con estilo.

Capítulo III: Segmentación, Targeting, y Posicionamiento

3.1 Segmentación

Respecto a la segmentación, es necesario revisar los grandes números poblacionales del Perú: así, el número de hogares en relación con la cantidad de habitantes; cuántos de ellos son urbanos y, lo más importante, cuántos de ellos se desarrollan en Lima Metropolitana. En la Figura 33, se ofrece información concerniente a las variables en estudio.

Universo de estudio



Figura 33. Número de hogares y número de habitantes en Lima Metropolitana.

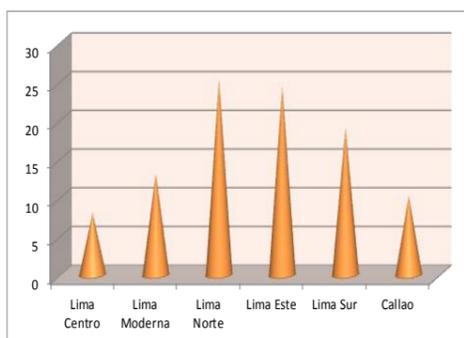
Tal como lo registra la Figura 33, existe una población total de 30.8 millones de habitantes, los cuales conforman un total de casi 7.6 millones de hogares. De estos hogares, el 75% es urbano, de los cuales el 31% se encuentra en Lima Metropolitana. Esta metrópoli posee grandes zonas geográficas, que bien pueden resumirse de la siguiente manera: (a) Lima tradicional, (b) Lima moderna, (c) los diferentes conos (zonas periféricas de Lima) y (d) el Callao.

A partir de la Figura 34, se puede apreciar que de los 2.3 millones de hogares limeños, solo el 15.6% de estos vive en la denominada Lima moderna, conformada por los distritos de Miraflores, San Isidro, La Molina, Surco, entre otros. No obstante, el 64% vive en algunos de los conos de Lima, ya sea norte, este o sur.

Población y número de hogares por zonas geográficas (estimado 2013)

Población urbana		
		%
Lima Centro	766,181	8
Lima Moderna	1,259,339	13.1
Lima Norte	2,420,807.000	25.2
Lima Este	2,340,189	24.4
Lima Sur	1,819,669	19
Callao	982,800	10.2

9,588.985 habitantes



Número de hogares y urbanos		
		%
Lima Centro	236,479	10.1
Lima Moderna	366,375	15.6
Lima Norte	555,673.000	23.7
Lima Este	528,886	22.5
Lima Sur	417,892	17.8
Callao	242,374	10.3

2,347,679 hogares

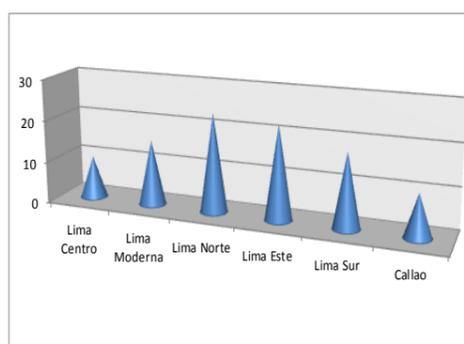


Figura 34. Estimaciones porcentuales respecto a la distribución de habitantes y hogares de Lima Metropolitana.

Disponiendo de mayor detalle, se puede analizar la Tabla 12, en la cual se agrupa a los distritos de Lima Metropolitana en subzonas geográficas. Así, la Zona 7 viene a ser aquella con mayor concentración de población del nivel socioeconómico (NSE) A, ya que el 31.1% de los habitantes de los distritos correspondientes a esta zona se encuentran en dicho NSE.

Tabla 12

Distribución de Niveles por Zona APEIM, Lima Metropolitana

Zona	Niveles Socioeconómicos					
	TOTAL	NSE A	NSE B	NSE C	NSE D	NSE E
Total (%)	100	5.1	17.5	37.1	30.9	9.4
Zona 1 (Puente Piedra, Comas, Carabaylo)	100	0.5	11.8	39.2	40.4	8.2
Zona 2 (Independencia, Los Olivos, SMP)	100	1.3	22.0	45.6	25.8	5.3
Zona 3 (San Juan de Lurigancho)	100	0.8	10.7	37.8	40.9	9.8
Zona 4 (Cercado, Rímac, Breña, La Victoria)	100	2.0	12.2	49.4	29.3	7.1
Zona 5 (Ate, Chaclacayo, Lurigancho, Sta. Anita, San Luis, El Agustino)	100	2.1	14.2	35.1	35.7	12.9
Zona 6 (Jesús María, Lince, Pueblo libre, Magdalena, San Miguel)	100	16.9	35.9	32.4	13.8	1.1
Zona 7 (Miraflores, San Isidro, San Borja, Surco, La Molina)	100	31.1	41.1	19.3	5.1	3.3
Zona 8 (Surquillo, Barranco, Chorrillos, SJM)	100	4.6	17.9	33.0	34.8	9.7
Zona 9 (Villa El Salvador, VMT, Lurín, Pachacámac)	100	0.7	6.9	29.7	43.7	19.1
Zona 10 (Callao, Bellavista, La Perla, La Punta, Carmen de la Legua, Ventanilla)	100	1.0	13.5	41.4	30.8	13.3
Otros	100	5.8	5.8	52.2	23.1	13.1

A partir de la información propuesta en la Tabla 13, se puede calcular la población total de los distritos de Lima moderna relativos a la Zona 7. Como se observa, la sumatoria de la información de los habitantes y el número de hogares por distrito que corresponden a la Zona 7 arroja un total de 746,091 habitantes que representan casi el 8% de la población de

Lima Metropolitana. Si se toma en cuenta que el 31.1% de los habitantes de esta zona pertenece al segmento A, se puede inferir que se trata de una población de 232,034 personas. Asimismo, se puede calcular el número total de familias que es 211,278 de las cuales 65,707 pertenecerían al segmento A.

Tabla 13

Población y Número de Hogares por Distritos

Código postal	Distritos	Población estimada 2013 1/	% respecto a Lima	Superficie (km ²)	Densidad (Hab/km ²)	Hogares estimados 2013 2/	% de hogares respecto a Lima
Total Lima Centro		766,181	8	49.3	15,541.20	236,479	10.1
5	Breña	78,291	0.8	3.2	24,465.9	25,140	1.1
13	La Victoria	178,958	1.9	8.7	20,569.9	57,360	2.4
1	Lima	281,861	2.9	22	12,811.9	88,428	3.8
25	Rímac	169,617	1.8	11.9	14,253.5	49,696	2.1
30	San Luis	57,454	0.6	3.5	16,415.4	15,854	0.7
Total Lima Moderna		1,259,339	13.1	164.4	7,660.2	366,375	15.6
4	Barranco	31,298	0.3	3.3	9,484.2	10,944	0.5
11	Jesús María	71,439	0.7	4.6	15,530.2	20,915	0.9
12	La Molina	162,237	1.7	65.8	2,465.6	38,505	1.6
14	Lince	52,054	0.5	3	17,351.3	18,027	0.8
17	Magdalena del Mar	54,476	0.6	3.6	15,132.2	15,964	0.7
21	Miraflores	83,649	0.9	9.6	8,713.4	31,855	1.4
18	Pueblo Libre	76,743	0.8	4.4	17,441.6	22,912	1.0
41	San Borja	111,688	1.2	10	11,168.8	32,643	1.4
27	San Isidro	55,792	0.6	11.1	5,026.3	20,397	0.9
32	San Miguel	135,226	1.4	10.7	12,637.9	38,684	1.6
33	Santiago de Surco	332,725	3.5	34.8	9,561.1	87,878	3.7
34	Surquillo	92,012	1.0	3.5	26,289.1	27,651	1.2

Nota. 1/ No incluye población rural, según definición INEI 2007. 2/ No incluye los hogares rurales, según definición INEI 2007. Adaptado de "Estimaciones y proyecciones de la población al 30 de junio de 2013," por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2013.

Otro criterio de segmentación de gran relevancia está relacionado con el rango de edades de la población de Lima, el cual se presenta en la Figura 35, que trata acerca de la población nacional por grupos de edad según género. Así, pues, se puede establecer que una edad adecuada en que la población podría estar en una mayor probabilidad de adquirir una

segunda vivienda sería en el rango de 30 y 54 años de edad. Este segmento representa el 29.6% de la población del Perú en general. Ahora bien, otra variable de segmentación de carácter fundamental lo es el NSE de la población. Por lo tanto, Lima Metropolitana se descompone de la manera como se muestra en la Figura 36.

Población nacional por grupos de edad según género (estimado 2013)

Grupos de edad	Total		Hombres		Mujeres	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
De 0 a 7 años	4,788,337	15.7	2,441,137	51.0	2,347,200	49.0
De 8 a 13 años	3,844,872	12.6	1,959,440	51.0	1,885,433	49.0
De 14 a 17 años	2,498,326	8.2	1,259,290	50.4	1,239,036	49.6
De 18 a 24 años	4,010,198	13.2	1,998,580	49.8	2,011,618	50.2
De 25 a 29 años	2,547,954	8.4	1,253,632	49.2	1,294,322	50.8
De 30 a 35 años	2,745,777	9.0	1,342,528	48.9	1,403,248	51.1
De 36 a 39 años	1,641,746	5.4	793,917	48.4	847,829	51.6
De 40 a 54 años	4,631,603	15.2	2,268,732	49.0	2,362,871	51.0
De 55 a 60 años	1,220,988	4.0	598,134	49.0	622,854	51.0
De 61 a 65 años	755,876	2.5	373,657	49.4	382,219	50.6
De 66 a 70 años	616,936	2.0	301,087	48.8	315,849	51.2
De 71 a más años	1,172,531	3.8	554,676	47.3	617,855	52.7
TOTAL	30,475,144	100.0	15,144,810	49.7	15,330,334	50.3

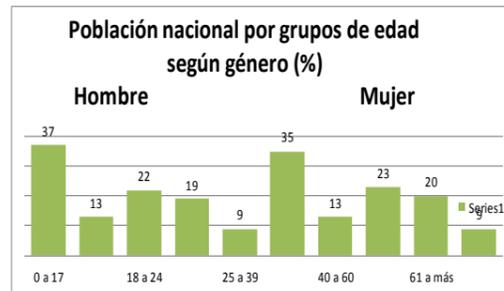
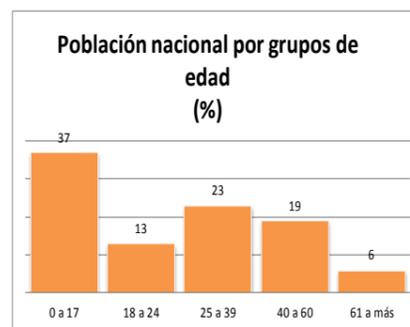


Figura 35. Población nacional por grupos de edad según género.

	2005	2010	2013	2014
NSE A:	3.4%	4.7%	5.2%	4.9%
NSE B:	12.3%	15.7%	18.5%	18.8%
NSE C:	31.6%	35.9%	38.4%	40.7%
NSE D:	37.6%	34.5%	30.3%	26.2%
NSE E:	15.1%	9.1%	7.6%	9.4%

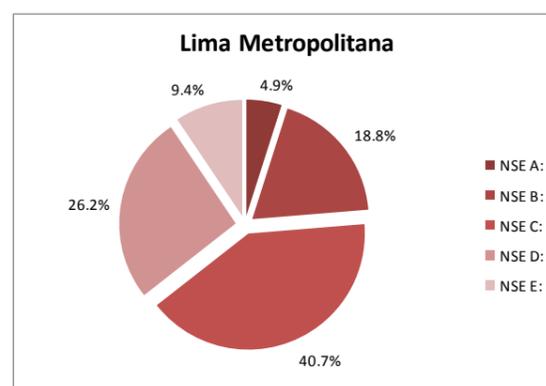


Figura 36. Composición porcentual de los niveles socioeconómicos de Lima Metropolitana.

A continuación, se revisa de manera exhaustiva cada segmento socioeconómico, de acuerdo a la distribución por NSE desagregado para Lima Metropolitana. Además, se observa una disminución en el NSE A1 tanto en el Perú como en Lima Metropolitana. En la Tabla 14, se pueden dilucidar todos estos detalles.

Tabla 14

Distribución por NSE Degradado en Hogares de Lima Metropolitana

		2005	2010	2013	2014	
		(En porcentaje)				
A1:	NSE	0.7	1.0	1.5	0.8	↓
A2:	NSE	2.7	3.7	3.7	4.1	↑
B1:	NSE	5.4	6.1	6.6	7.7	↑
B2:	NSE	6.9	9.6	11.9	11.1	↓
C1:	NSE	18.4	21.4	23.7	25.1	↑
C2:	NSE	13.2	14.5	14.7	15.6	↑
	NSE D:	37.6	34.5	30.3	26.2	↓
	NSE E:	15.1	9.1	7.6	9.4	↑

En tal sentido, se puede notar que en el año 2014 el segmento socioeconómico A1 tuvo un retroceso, pasando del 1.5% de la población en el 2013 a solo ser el 0.8%. Según esta información, se concluye que el segmento A1, el de mayor capacidad adquisitiva, es apenas el 16.33% del total del segmento A. En la Figura 37, se brinda información concerniente a los ingresos, gastos y monto disponible mensual de los NSE A1 y A2.

El ingreso, gasto mensual y disponible es mayor en un hogar de NSE A1 que en uno de NSE A2

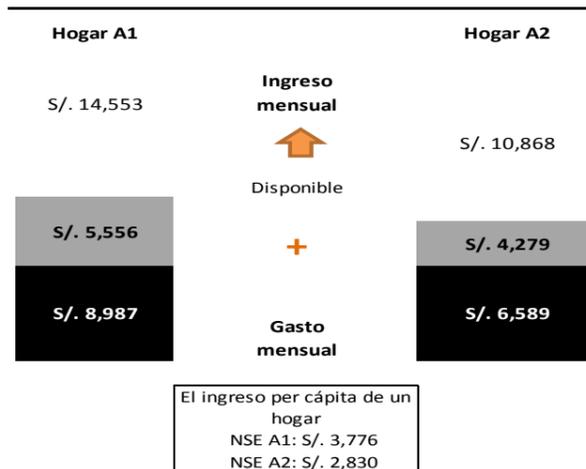


Figura 37. Ingresos, gastos y monto disponible mensual de los NSE A1 y A2. Adaptado de “Encuesta Nacional de Hogares (ENAHOG), 2013,” por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2013. Recuperado de http://webinei.inei.gob.pe/anda_inei/index.php/catalog/195

Por último, si se pretende dar realce a los proyectos inmobiliarios de segunda vivienda, entonces es correcto tomar en cuenta otro criterio de segmentación de especial relevancia para el proyecto Las Calas, el cual está relacionado a la propiedad privada que ocupan las familias, ya que es mucho más probable contar con clientes que ya tienen resuelta su necesidad de primera vivienda, habiendo terminado de pagar esta por completo. En la Tabla 15, se ofrece mayor información sobre este aspecto. Así, se puede apreciar que el 76% del segmento socioeconómico A tiene totalmente pagada su vivienda, por ende existiría mayor probabilidad de ser un potencial cliente de Las Calas.

Tabla 15

Condición de Vivienda de Acuerdo al Nivel Socioeconómico 2013 (en porcentaje)

	NSE A	NSE B	NSE C	NSE D	NSE E
Propia, totalmente pagada	76	66	62	50	40
Cedida por otro hogar o institución	9	12	15	20	24
Alquilada	13	16	14	14	7
Propia, por invasión	0	2	8	16	28
Propia, comprándola a plazos	2	4	1	0	1
Cedida por el centro de trabajo	0	0	0	0	0

Ipsos Perú

3.2 Targeting

Tras el análisis de toda la información precedente, el *target* del proyecto Las Calas se expresa como una familia de Lima Metropolitana, en la que el jefe de hogar tenga entre 30 y 54 años, que residan en Lima moderna, específicamente en la Zona 7, pertenecientes al segmento socioeconómico A y que cuenten con una vivienda propia totalmente pagada.

Respecto al tamaño del mercado, con los datos vertidos previamente, se podría estimar uno para el proyecto las Calas. Así, se había planteado que en la Zona 7 de Lima hay

un total de 65,707 familias pertenecientes al segmento socioeconómico A. De este segmento, el 76% posee vivienda totalmente pagada; es decir, un total de 49,937 familias.

Para estimar un número probable del tamaño de mercado, se procede a restar las aproximadamente 10,000 casas de playa que existen en el sur de Lima, ya que es poco probable que una familia pretenda tener dos casas de playa. Por consiguiente, se arriba a una cifra final de aproximadamente 40,000 familias con un alto potencial de convertirse en compradores de una unidad inmobiliaria en el proyecto Las Calas.

3.3 Posicionamiento

Ciertamente, el proyecto Las Calas estará dirigido al segmento socioeconómico A. En tal sentido, debe quedar definido el posicionamiento de este proyecto en la mente del consumidor. Ahora bien, respecto a la competencia en el sur, particularmente en Asia, se mencionó que el escenario se ha alejado del contexto de exclusividad con el que la mayoría de los condominios de playa fueron concebidos.

Así, los condominios de menor nivel, las numerosas lotizaciones para la construcción de casas de campo (sin clima de campo), el desarrollo de lotizaciones de playa tras las playas, y las lotizaciones industriales y de vivienda social dirigidas al segmento C; han restado una buena parte de la exclusividad que se poseía hace algunos años. En este contexto, Las Calas podría reunir los elementos suficientes para llenar ese espacio en la mente del consumidor. De esta manera, se exponen los posibles elementos diferenciales a destacar, a fin de que posteriormente se pueda formular un eslogan que resuma la propuesta de valor del proyecto.

Dentro de los elementos que contribuyen a la propuesta de valor integral de Las Calas, se deben tener en cuenta lo siguiente: (a) los elementos paisajísticos del lugar en sí; (b) la naturaleza similar a la reserva de Paracas; (c) un total de tres playas privadas (geográficamente); (d) la gran extensión de terreno que permite lograr una planificación urbanística integral; (e) los elementos acordes con el segmento de lujo, como una cancha de

golf y una pequeña marina; (f) club de playa, restaurantes, cafés y otros servicios planteados en una suerte de *boulevard* peatonal frente al mar; (g) la civilización de Caral y otros restos arqueológicos cercanos; (h) la gastronomía (tanto insumos de la zona como de restaurantes locales); (i) reservas naturales cercanas; (j) entorno apropiado para deportes al aire libre, como el *surf*, la pesca, bicicleta de montaña, entre otros; y (k) cultura viva e historia.

El conjunto de estos elementos contribuye al reforzamiento del concepto de exclusividad, lo cual encierra una propuesta de valor única. Ahora bien, el reto más importante para el posicionamiento de Las Calas consiste, sin lugar a dudas, en escoger solo uno o dos elementos. Se sabe que el espacio disponible en la mente del consumidor es tan reducido que solo hay oportunidad, si acaso existe, de ocuparla con un solo concepto, idea o atributo. De ahí que se tomen como pilares conceptos tales como la exclusividad y la naturaleza. De esta manera, se estarían representando los dos elementos estructurales relativos a la propuesta de valor del proyecto Las Calas. Con la intención de conjugar ambos elementos, se ofrece el eslogan *Las Calas Gran Reserva*, que en realidad es un juego de palabras referentes a un vino exclusivo, acorde con la imagen que se pretende proyectar. Asimismo, se alude a las características naturales del lugar, que son muy similares a una reserva nacional.

Capítulo IV: Evaluación Financiera y Económica del Proyecto

Anexo adjunto en otro documento Word. Páginas ocupadas 134 a 142 seguido de Referencias.

CUADRO RESUMEN DE ÁREAS Y PARAMETROS

TESIS PUCP

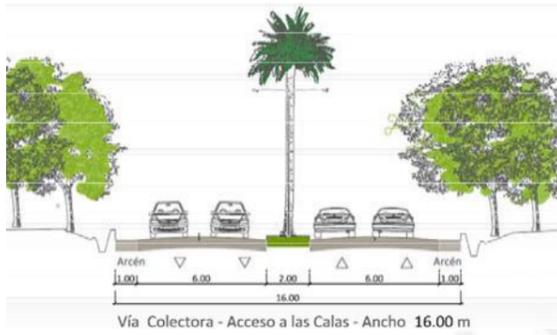


	A BRUTA (m2s)	Aneta (m2s)	HU Interna (m2s)	%	Edif. RES (m2t)	Edif. COM (m2t)	Edif. Total (m2t)	Pisos (nº)	Viviendas (nº)	Lote/Vlv. (m2s)	Edif./Vlv. (m2t)	Hab Hot (nº)	Habitantes (nº)	Densidad (hab./Ha)
Total Ámbito	2.299.654,00			100%	340.908,82	115.053,01	455.961,84		1.960			1.094,00	11.566,73	50,30
1a "Cala Balneario - SPA "	57.581,94	44.736,74	12.845,20	3%	20.400,00	14.006,47	34.406,47		68		300,00	281,00	902,00	156,00
Hotel - SPA		23.344,12		41%		14.006,47	14.006,47	3				281,00	562,00	240,00
Las Villas		21.392,62		37%	20.400,00		20.400,00	2	68	314,60	300,00	0,00	340,00	158,00
Paseo de las Villas			5.288,72	9%										
Accesos, Comunicación interna y Plazas			7.556,48	13%										
1b "Cala Lampay"	110.648,33	87.249,71	23.398,62	5%	70.445,98	1.416,36	71.862,33		450	245,63		0,00	2.252,37	203,00
Lotes		6.561,80		6%	6.325,00		6.325,00	2	23	285,30	275,00		115,00	175,00
Residencial		71.245,53		64%	64.120,98		64.120,98	3	427		150,00		2.137,37	300,00
Club Social - Recreativo		9.442,38		9%		1.416,36	1.416,36	2						
Áreas ajardinadas comunes			6.488,16	6%										
Accesos, Comunicación interna y Plazas			16.910,46	15%										
2a "Las Calas Central"	69.978,73	59.154,02	10.824,71	3%	51.660,36	876,81	52.537,17		344			0,00	1.722,01	246,00
Residencial		57.400,40		82%	51.660,36		51.660,36	3	344		150,00		1.722,01	300,00
Pequeño comercio local		1.753,62		3%		876,81	876,81	2						
Áreas ajardinadas comunes			1.750,00	3%										
Accesos, Comunicación interna y Plazas			9.074,71	13%										
2b "Área Urbana El Pueblito"	77.116,86	50.323,17	26.793,69	3%		33.976,82	33.976,82		0			209,00	418,00	54,00
Hotel		13.916,76		18%		8.350,06	8.350,06	3				209,00	418,00	300,00
Comercios de "El Pueblito"		16.557,53		21%		16.557,53	16.557,53	2						
Restaurantes Playa		7.287,72		9%		5.830,18	5.830,18	1						
Beach Club		10.585,81		14%		2.646,45	2.646,45	1						
House Club - el Chirínguito		1.975,35		3%		592,61	592,61	1						
Plaza Playa			5.791,75	8%										
Áreas ajardinadas comunes			3.517,00	5%										
Accesos, Comunicación interna			17.484,94	23%										
2c "Ecoparque Familiar"	55.173,45	55.173,45	0,00	2%	0,00	6.566,14	6.566,14		0			26,00	52,00	9,00
Parque temático		53.075,86		96%		5.307,59	5.307,59	2					0,00	0,00
Albergue		2.097,59		4%		1.258,55	1.258,55	2				26,00	52,00	247,00
3a "La Ladera de las Calas "	147.296,40	91.314,10	55.982,30	6%	40.003,34	2.286,54	42.289,88		209		191,40	0,00	1.045,00	70,00
Residencial		80.006,67		54%	40.003,34		40.003,34	2	209	382,81	191,40		1.045,00	130,00
Club Social - Recreativo		9.620,49		7%		1.443,07	1.443,07	2					0,00	0,00
Terciario - Restauración		1.686,94		1%		843,47	843,47	2					0,00	0,00
Accesos, Comunicación interna y Plazas			26.926,77	18%										
Jardín Lineal			29.055,53	20%										
3b "Cala Quita Calzón"	56.954,83	39.063,05	17.891,78	2%	31.834,25	0,00	31.834,25		172			0,00	861,14	151,00
Residencial		22.038,05		38%	19.834,25		19.834,25	3	132	166,67	150,00		661,14	300,00
Lotes Quitacalzón		17.025,00		30%	12.000,00		12.000,00	2	40	425,63	300,00		200,00	117,00
Áreas ajardinadas comunes			8.246,67	14%										
Accesos, Comunicación interna y Plazas			9.645,11	17%										
4 "Mirador de la Albufera"	80.793,36	56.325,02	24.468,34	4%	18.960,77	9.929,59	28.900,36		98			155,00	800,00	99,00
Hotel		12.890,99		16%		7.745,59	7.745,59	3				155,00	310,00	240,00
Residencial		37.921,53		47%	18.960,77		18.960,77	2	98	386,95	193,48		490,00	129,00
Terciario - Restauración		5.512,50		8%		2.205,00	2.205,00	1					0,00	0,00
Accesos, Comunicación interna y Plazas			20.576,56	25%										
Jardín lineal			3.891,78	5%										
5 "Mirador del Golf"	71.375,43	46.117,16	25.258,27	3%	15.256,86	1.263,06	16.519,92		45			0,00	225,00	31,00
Residencial		43.591,04		61%	15.256,86		15.256,86	2	45	968,69	339,04		225,00	51,00
Terciario - Restauración		2.526,12		4%		1.263,06	1.263,06	2					0,00	0,00
Áreas ajardinadas comunes			5.186,50	7%										
Accesos, Comunicación interna y Plazas			20.071,77	28%										
6 "La Cornisa Golf"	95.607,23	65.780,21	29.827,02	4%	78.936,25	0,00	78.936,25		526			0,00	2.631,21	275,00
Residencial		65.780,21		69%	78.936,25		78.936,25	4	526	125,00	150,00		2.631,21	400,00
Accesos, Comunicación interna y Plazas			16.236,93	17%										
Jardín lineal			13.590,09	14%										
7 "Las Haciendas"	60.378,15	38.317,21	22.060,94	3%	13.411,02	0,00	13.411,02		47			0,00	235,00	38,00
Residencial		38.317,21		63%	13.411,02		13.411,02	2	47				235,00	61,00
Áreas ajardinadas comunes			9.342,98	15%										
Accesos, Comunicación interna y Plazas			12.717,96	21%										
8 "La Carretera"	75.923,03	56.340,10	19.582,93	3%	0,00	42.255,08	42.255,08					423,00	423,00	55,00
Comercial		56.340,10		74%		42.255,08	42.255,08	2				423,00	423,00	75,00
Accesos, Comunicación interna y Plazas			19.582,93	26%										
9 "Club de Golf"	723.053,32	723.053,32	0,00	31%	0,00	2.466,14	2.466,14						0,00	0,00
golf campo		713.188,75		99%									0,00	0,00
casa club		9.864,57		1%		2.466,14	2.466,14	2					0,00	0,00
Total Suelo con aprovechamiento lucrativo	1.681.881,06	1.412.947,26	268.933,80	73%	340.908,82	115.053,01	455.961,84		1.960			1.094,00	11.566,73	68,77
Centro de Recepción	11.167,91			0%										
Centro de Recepción y control Central		3.948,71		35%										
Estacionamiento de Recepción		3.280,00		29%										
Control de Acceso norte		3.939,20		35%										
Paseo marítimo	48.864,33			2%										
Paseo marítimo		48.864,33		100%										
Varios	97.393,23			4%										
(*) Vial de acceso al ámbito de las calas (conexión exterior)		20.997,60		18%										
Vía Local		91.980,80		78%										
Estacionamiento		5.412,43		5%										
Aportes	50.104,92			2%										
Viarío Acceso		4.950,00		10%										
Educación		22.577,46		45%										
Otros fines		22.577,46		45%										
Infraestructuras	32.200,00			1%										
Viarío Acceso		9.360,00		29%										
Subestación Eléctrica		10.000,00		31%										
Depositos de agua riego		2.000,00		6%										
Depositos de agua consumo		2.000,00		6%										
Tratamiento Potabilizador		2.000,00		6%										
Planta Depuradora		5.340,00		17%										
Estación de Bombeo		1.500,00		5%										
Espacios Libres	378.042,55			16%										
Área Tratamiento Paisajístico Interior		238.903,31		63%										
Borde Litoral		62.058,05												

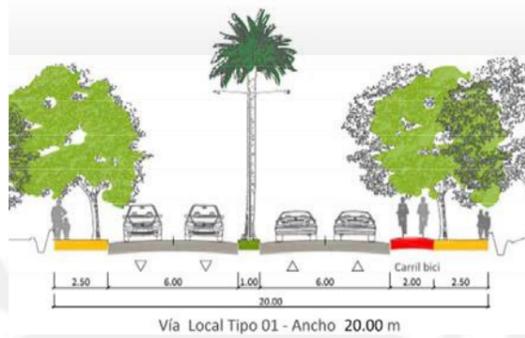
	A BRUTA			LOTES UNIF		VENTA		DEPARTAMENTOS				LOTES MULTIFAM		LOTES COM		TOTAL VENTA TERRENOS HABILITADOS	
	(m2s)	Aneta (m2s)	HU Interna	UDS (nº)	AN (m2s)	Total (m2s)	(US\$/m2s)	Total (m2t)	(US\$/m2t)	Total (m2t)	(US\$/m2t)	Total (m2s)	(US\$/m2s)	Total (m2s)	(US\$/m2s)	Total	
Total Ámbito	2.299.654,00			530	244.815,87	114.883.631,00		1.430	214.551,83	386.193.301,20	216.464,19	193.096.650,60	173.440,43	35.745.296,50			
1a "Cala Baleario - SPA "	57.581,94	44.736,74	12.845,20			6.418.086,00						0,00		1.167.256,00		7.584.992,00	
Hotel - SPA		23.344,12											23.344,12	50,00	1.167.206,00		1.167.206,00
Las Villas		21.392,62		68	314,60	21.392,62	300,00										6.417.786,00
1b "Cala Lampay"	110.648,33	87.249,71	23.398,62			1.968.540,00						28.854.439,65		472.119,00		31.295.098,65	
Lotes		6.561,80		23	285,30	6.561,80	300,00										1.968.540,00
Residencial		71.245,53						427	150,00	64.120,98	1.800,00	115.417,58	60	405,00	28.854.439,65		28.854.439,65
Club Social - Recreativo		9.442,38											9.442,38	50,00	472.119,00		472.119,00
2a "Las Calas Central"	69.978,73	59.154,02	10.824,71			0,00						23.247.162,00		87.681,00		23.334.843,00	
Residencial		57.400,40						344	150,00	51.660,36	1.800,00	92.988,64	40	405,00	23.247.162,00		23.247.162,00
Pequeño comercio local		1.753,62											1.753,62	50,00	87.681,00		87.681,00
2b "Área Urbana El Pueblito"	77.116,86	50.323,17	26.793,69			0,00						0,00		7.721.217,60		7.721.217,60	
Hotel		13.916,76												13.916,76	60,00	835.005,60	835.005,60
Comercios de "El Pueblito"		16.557,53												16.557,53	200,00	3.311.506,00	3.311.506,00
Restaurantes Playa		7.287,72												7.287,72	200,00	1.457.544,00	1.457.544,00
Beach Club		10.585,81												10.585,81	200,00	2.117.162,00	2.117.162,00
House Club - el Chirínguito		1.975,35												1.975,35	0,00	0,00	0,00
2c "Ecoparque Familiar"	55.173,45	55.173,45	0,00			0,00						0,00		0,00		0,00	
Parque temático		53.075,86															
Albergue		2.097,59															
3a "La Ladera de las Calas "	147.296,40	91.314,10	55.982,30			20.001.667,50						0,00		20.820.080,00		20.820.080,00	
Residencial		80.006,67		209	382,81	80.006,67	250,00										20.001.667,50
Club Social - Recreativo		9.620,49												9.620,49	50,00	481.024,50	481.024,50
Terciario - Restauración		1.686,94												1.686,94	200,00	337.388,00	337.388,00
3b "Cala Quita Calzón"	56.954,83	39.063,05	17.891,78			5.107.500,00						8.925.410,25		0,00		14.032.910,25	
Residencial		22.038,05						132	150,00	19.834,25	1.800,00	35.701,64	40	405,00	8.925.410,25		8.925.410,25
Lotes Quitacalzón		17.025,00		40	425,63	17.025,00	300,00										5.107.500,00
4 "Mirador de la Albufera"	80.793,36	56.325,02	24.468,34			9.480.382,50						0,00		1.875.959,40		11.356.341,90	
Hotel		12.890,99												12.890,99	60,00	773.459,40	773.459,40
Residencial		37.921,53		98	386,95	37.921,53	250,00										9.480.382,50
Terciario - Restauración		5.512,50												5.512,50	200,00	1.102.500,00	1.102.500,00
5 "Mirador del Golf"	71.375,43	46.117,16	25.258,27			8.718.208,00						0,00		505.224,00		9.223.432,00	
Residencial		43.591,04		45	968,69	43.591,04	200,00										8.718.208,00
Terciario - Restauración		2.526,12												2.526,12	200,00	505.224,00	505.224,00
6 "La Cornisa Golf"	95.607,23	65.780,21	29.827,02			0,00						35.521.313,40		0,00		35.521.313,40	
Residencia		65.780,21						526	150,00	78.936,25	1.800,00	142.085,25	60	540,00	35.521.313,40		35.521.313,40
Accesos, Comunicación Interna y Plazas																	
Jardín lineal		13.590,09															
7 "Las Haciendas"	60.378,15	38.317,21	22.060,94			5.747.581,50						0,00		0,00		5.747.581,50	
Residencia		38.317,21		47	815,26	38.317,21	150,00										5.747.581,50
8 "La Carretera"	75.923,03	56.340,10	19.582,93			0,00						0,00		5.634.010,00		5.634.010,00	
Comercial		56.340,10												56.340,10	100,00	5.634.010,00	5.634.010,00
9 "Club de Golf"	723.053,32	723.053,32	0,00			0,00						0,00		0,00		0,00	
golf campo		713.188,75															
casa club		9.864,57															
Total Suelo con aprovechamiento lucrativo	1.681.881,06	1.412.947,26	268.933,80									0,00		0,00		0,00	

		RP01	RP02	RP03	RI01	RI02	RI03	RI04	RI05	RI06
	VÍA COLECTORA	VÍALOCAL T1	VÍALOCAL T2	VIAINTERNAT1	VIAINTERNAT2	VIAINTERNAT3	VIAINTERNAT4	VIAINTERNAT5	VIAINTERNAT6	
A	16,00	20,00	10,00	16,00	12,00	10,00	40,00	8,00	30,00	
PU US\$/ml	744,40	880,40	440,20	744,40	508,20	440,20	1.560,40	372,20	1.220,40	
DESCOMPOSICIÓN DEL PRECIO ancho rodado	US\$/m2	12,00	12,00	6,00	12,00	6,00	6,00	12,00	6,00	12,00
Movimiento de tierras	5,70									
Firmes y pavimentos	45,00									
PU base zonas circulación rodada	50,70	608,40	608,40	304,20	608,40	304,20	304,20	608,40	304,20	608,40
DESCOMPOSICIÓN DEL PRECIO ancho peatonal	US\$/m2	4,00	8,00	4,00	4,00	6,00	4,00	28,00	2,00	18,00
Movimiento de tierras	5,70									
Complementos viales	28,30									
PU base zonas circulación peatonal	34,00	136,00	272,00	136,00	136,00	204,00	136,00	952,00	68,00	612,00

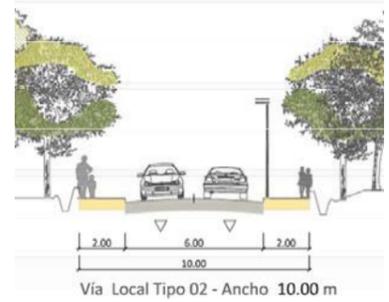
RED PRIMARIA
RP01



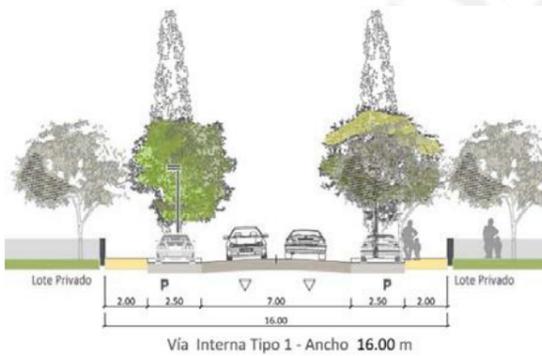
RP02



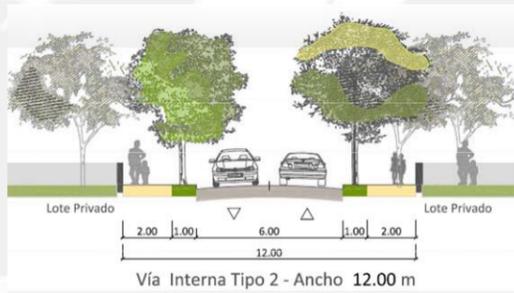
RP03



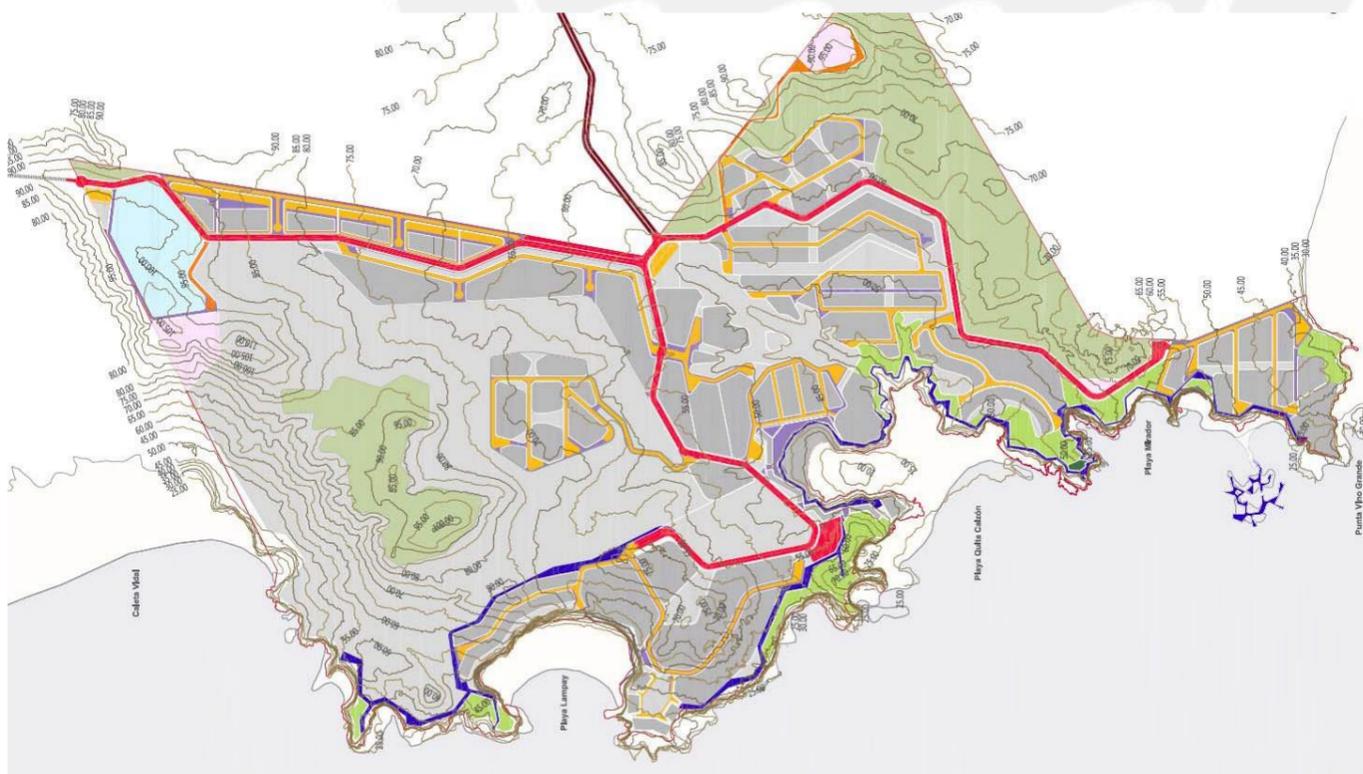
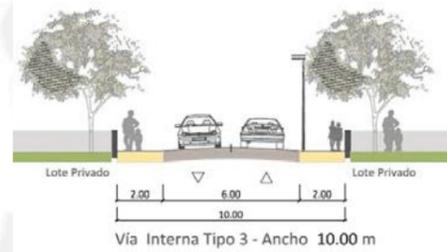
RED INTERNA
RI01



RI02



RI03



- Sistema viario rodado**
 - Vía Colectora (acceso a las Calas)
 - Vía Local Tipo 1
 - Vía Local Tipo 2
 - Comunicación interna (en condominio)
- Sistema viario peatonal**
 - Paseo Marítimo
 - Acceso a Playa desde Paseo Marítimo
 - Ámbito peatonal interno (en condominio)
- Sistema de espacios libres**
 - Área de Tratamiento Paisajístico
 - Parque Litoral
- Aportes y servicios urbanos**
 - Aportes dotacionales públicos
 - Infraestructuras y servicios urbanos

ESTIMACIÓN COSTO HABILITACIÓN URBANA PRIMARIA							TOTAL (US\$)
							21.133.298,48
VIALES							9.780.066,53
CAP	DESCRIPCIÓN	DESC.	UD	METRADO		PU	PARCIAL
				(ml)	(ml)	(m2)	
V01	RP01. VÍA COLECTORA						
	Acceso a Las Calas		ml	16,00	1.312,35	20.997,60	744,40 976.913,34
V02	RP02 VÍA LOCAL TIPO 1 (20,00m)						
	Acceso condominios		ml	20,00	4.599,04	91.980,80	880,40 4.048.994,82
V03	RP03 VÍA LOCAL TIPO 2 (10,00m)						
	Acceso a aportes		ml	10,00	495,00	4.950,00	440,20 217.899,00
	Acceso a infraestructuras		ml	10,00	936,00	9.360,00	440,20 412.027,20
V04	ESTACIONAMIENTOS						
	El Chiringuito		m2		5.412,43		49,00 265.209,07
	Recepción (1 y 2)		m2		3.280,00		49,00 160.720,00
V05	PASEO MARÍTIMO						
	Paseo Peatonal	m2				48.864,33	70,00 3.420.503,10
	Movimiento de tierras, firmes y pavimentos	25					
	Veredas y carril bici	0					
	Señalización	1					
	Mobiliario urbano	20					
	Jardinería	15					
	Electricidad	5					
	Saneamiento aguas residuales	0					
	Saneamiento aguas pluviales	0					
	Distribución agua potable	0					
	Red de riego	4					
	Red de gas	0					
	Red de comunicaciones	0					
V06	ACCESOS A PLAYAS (4 accesos)		ml	2,50	1.389,00		200,00 277.800,00
ESPACIOS LIBRES							4.239.465,45
CAP	DESCRIPCIÓN	DESC.	UD	METRADO		PU	PARCIAL
				Sección (ml)	Longitud (ml)	Área (m2)	
EL01	PARQUE LITORAL		m2			77.081,19	55,00 4.239.465,45
	Demoliciones y reposiciones	0					
	Movimiento de tierras	10					
	Firmes y pavimentos	0					
	Señalización	0,5					
	Mobiliario urbano	10					
	Jardinería	25					
	Electricidad	5					
	Saneamiento aguas residuales	0					
	Saneamiento aguas pluviales	0					
	Distribución agua potable	0					
	Red de riego	4,5					
	Red de gas	0					
	Red de telefonía	0					
EL02	AREA TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO INTERIOR		GB			380.007,31	0,00 0,00
	Demoliciones y reposiciones	0					
	Movimiento de tierras	5					
	Firmes y pavimentos	5					
	Señalización	0					
	Mobiliario urbano	0					
	Jardinería	11					
	Electricidad	0					
	Saneamiento aguas residuales	0					
	Saneamiento aguas pluviales	0					
	Distribución agua potable	0					
	Red de riego	4					
	Red de gas	0					
	Red de telefonía	0					
EDIFICIOS							789.266,50
CAP	DESCRIPCIÓN	DESC.	UD	METRADO		PU	PARCIAL
				Sección (ml)	Longitud (ml)	Área (m2)	
E01	CENTRO RECEPCIÓN Y CONTROL						
	Central		GB			3.948,71	150,00 592.306,50
	Acceso Norte		GB			3.939,20	50,00 196.960,00
INSTALACIONES							6.324.500,00
IE01	INFRAESTRUCTURA ELECTRICA						3.375.000,00
IS01	INFRAESTRUCTURA AGUA PARA CONSUMO HUMANO Y RIEGO						1.099.500,00
IS02	INFRAESTRUCTURA DEPURACION AGUAS RESIDUALES						760.000,00
IS03	PLANTA TRATAMIENTO RESIDUOS URBANOS						400.000,00
IC01	INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES						690.000,00

CAP	DESCRIPCION	UD	Sección (ml)	METRADO Longitud (ml)	Área (m2)	PU	HURI Por m2 (US\$/m2)	
1a	"Cala Baleario - SPA "				57.581,94		623.878,74	10,83
	Total Por habilitar				12.845,20			
	Viario Acceso Hotel	RI03	ml	10	231,00	2.310,00	440,20	101.686,20
	Viario Villas	RI03	ml	10	353,60	3.536,00	440,20	155.654,72
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	1.710,48	50,70	86.721,34
	P8 Marítimo Villas	Peatonal	m2	variable	-	5.288,72	34,00	179.816,48
	Equipamiento / vallado		Gbl				100.000,00	100.000,00
1b	"Cala Lampay"				110.648,33		1.129.755,06	10,21
	Total Por habilitar				23.398,62			
	Viario Apartamentos	RI01	ml	16	823,26	13.172,16	744,40	612.834,74
	Viario Lotes	RI03	ml	10	275,59	2.755,90	440,20	121.314,72
	Plazas y peatonales	Peatonal	m2	variable	-	982,40	34,00	33.401,60
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			6.488,16	25,00	162.204,00
2a	"Las Calas Central"				69.978,73		558.814,60	7,99
	Total Por habilitar				10.824,71			
	Acceso y Recepcion	RI04	ml	40	52,00	2.080,00	1.560,40	81.140,80
	Viario	RI01	ml	16	310,00	4.960,00	744,40	230.764,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	2.034,71	50,70	103.159,80
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			1.750,00	25,00	43.750,00
2b	"Área Urbana El Pueblito"				77.116,86		1.026.806,53	13,31
	Total Por habilitar				26.793,69			
	Viario Perimetral	RI01	ml	16	437,00	6.992,00	744,40	325.302,80
	Viario transversal	RI02	ml	12	373,00	4.476,00	508,20	189.558,60
	Acceso a Hotel	RI05	ml	8	70,00	560,00	372,20	26.054,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	2.515,00	50,70	127.510,50
	Paseo Acceso Hotel	Peatonal	ml	7,5	152,00	1.140,00	34,00	5.168,00
	Plaza Playa	Peatonal	m2	variable	-	5.791,75	34,00	196.919,50
2c	"Ecoparque Familiar"				0,00		0,00	
					147.296,40		2.153.490,29	14,62
3a	"La Ladera de las Calas "				55.982,30			
	Total Por habilitar							
	Acceso	RI01	ml	16	35,00	560,00	744,40	26.054,00
	Viario	RI02	ml	12	1.811,00	21.732,00	508,20	920.350,20
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	984,77	50,70	49.927,84
	Itinerarios Peatonales	Peatonal	m2	10	305,00	3.050,00	34,00	10.370,00
	Plazas	Peatonal	m2	variable	-	600,00	34,00	20.400,00
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			29.055,53	25,00	726.388,25
3b	"Cala Quita Calzón"				56.954,83		752.276,45	13,21
	Total Por habilitar				17.891,78			
	Acceso	Rodado	m2	variable	-	1.500,00	50,70	76.050,00
	Viario	RI02	ml	12	630,00	7.560,00	508,20	320.166,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	585,11	34,00	19.893,60
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			8.246,67	25,00	206.166,85
4	"Mirador de la Albufera"				80.793,36		1.213.856,59	15,02
	Total Por habilitar				24.468,34			
	Acceso	Rodado	m2	variable	-	1.375,00	50,70	69.712,50
	Viario Perimetral	RI01	ml	16	390,00	6.240,00	744,40	290.316,00
	Viario Transversal	RI02	ml	12	695,00	8.340,00	508,20	353.199,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	2.766,56	50,70	140.264,59
	Itinerarios Peatonales	Peatonal	m2	variable	-	1.350,00	34,00	45.900,00
	Plazas	Peatonal	m2	variable	-	505,00	34,00	17.170,00
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			3.891,78	25,00	97.294,50
5	"Mirador del Golf"				71.375,43		1.168.567,74	16,37
	Total Por habilitar				25.258,27			
	Viario Acceso Golf	RI03	ml	10	395,00	3.950,00	440,20	173.879,00
	Viario	RI02	ml	12	1.065,00	12.780,00	508,20	541.233,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	1.806,77	50,70	91.603,24
	Itinerarios Peatonales	Peatonal	m2	variable	-	1.535,00	34,00	52.190,00
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			5.186,50	25,00	129.662,50
6	"La Cornisa Golf"				95.607,23		1.032.203,60	10,80
	Total Por habilitar				29.827,02			
	Acceso y Recepción	Rodado	m2	variable	-	1.296,93	50,70	65.754,35
	Viario	RI02	ml	12	945,00	11.340,00	508,20	480.249,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	RI06	ml	30	120,00	3.600,00	1.220,40	146.448,00
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			13.590,09	25,00	339.752,25
7	"Las Haciendas"				60.378,15		936.638,67	15,51
	Total Por habilitar				22.060,94			
	Acceso y Recepción	RI01	ml	16	60,00	960,00	744,40	44.664,00
	Viario	RI02	ml	12	865,00	10.380,00	508,20	439.593,00
	Culs de Sac y Areas de Estacionamiento	Rodado	m2	variable	-	715,96	50,70	36.299,17
	Itinerarios Peatonales	Peatonal	m2	variable	-	662,00	34,00	22.508,00
	Equipamiento / vallado	ZV	Gbl			9.342,98	25,00	233.574,50
8	"La Carretera"				75.923,03		1.051.453,07	13,85
	Total Por habilitar				19.582,73			
	Accesos	Rodado	m2	variable	-	1.925,33	50,70	97.614,23
	Viario	RI01	ml	16	919,20	11.030,40	744,40	684.252,48
9	"Club de Golf"				0,00		0,00	
					6.627,00		269.586,36	
Total							11.647.741,34	12,88

	A BRUTA (m2s)	A NETA (m2s)	HU Interna	TOTAL VENTA TERRENOS HABILITADOS	COSTO HURP (US\$/m2s)		COSTO HURI (US\$/m2s)		TOTAL COSTO				
					(US\$)	S/AB cond	(US\$)	s/AN vend	OBRA (US\$)	(US\$/m2s) s/AN vend	RESTO (US\$/m2s)	TERRENO (US\$/m2s)	TOTAL (US\$/m2s)
Total Ámbito	2.299.654,00			172.271.820,30	21.133.298,48		11.647.741,34		32.781.039,82		17.153.716,03	22.996.539,98	72.931.295,83
1a "Cala Balneario - SPA"	57.581,94	44.736,74	12.845,20	7.584.992,00	930.482,42	16,16	623.878,74	13,95	1.554.361,15	30,10	755.264,55	1.012.519,47	3.322.175,28
Hotel - SPA		23.344,12		<u>1.167.206,00</u>									
Las Villas		21.392,62		<u>6.417.786,00</u>									
1b "Cala Lampay"	110.648,35	87.249,71	23.398,64	31.295.098,65	3.839.099,51	34,70	1.129.755,06	12,95	4.968.854,57	47,64	3.116.163,95	4.177.578,12	12.262.644,28
Lotes		6.561,80		<u>1.968.540,00</u>									
Residencial		71.245,53		<u>28.854.439,65</u>									
Club Social - Recreativo		9.442,38		<u>472.119,00</u>									
2a "Las Calas Central"	69.978,75	59.154,02	10.824,73	23.334.843,00	2.862.581,94	40,91	558.814,60	9,45	3.421.396,54	50,35	2.323.533,06	3.114.964,76	8.859.944,72
Residencial		57.400,40		<u>23.247.162,00</u>									
Pequeño comercio local		1.753,62		<u>87.681,00</u>									
2b "Área Urbana El Pueblito"	77.116,84	50.323,17	26.793,67	7.721.217,60	947.193,78	12,28	1.026.806,53	20,40	1.974.000,31	32,69	768.829,02	1.030.704,20	3.773.566,21
Hotel		13.916,76		<u>835.005,60</u>									
Comercios de "El Pueblito"		16.557,53		<u>3.311.506,00</u>									
Restaurantes Playa		7.287,72		<u>1.457.544,00</u>									
Beach Club		10.585,81		<u>2.117.162,00</u>									
House Club - el Chiringuito		1.975,35		<u>0,00</u>									
2c "Ecoparque Familiar"	55.173,44	55.173,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parque temático		53.075,86											
Albergue		2.097,59											
3a "La Ladera de las Calas "	147.296,40	91.314,10	55.982,30	20.820.080,00	2.554.085,54	17,34	2.153.490,29	23,58	4.707.575,83	40,92	2.073.129,19	2.779.269,42	9.560.015,37
Residencial		80.006,67		<u>20.001.667,50</u>									
Club Social - Recreativo		9.620,49		<u>481.024,50</u>									
Terciario - Restauración		1.686,94		<u>337.388,00</u>									
3b "Cala Quita Calzón"	56.954,85	39.063,05	17.891,78	14.032.910,25	1.721.475,28	30,23	752.276,45	19,26	2.473.751,74	49,48	1.397.306,63	1.873.251,13	5.744.358,98
Residencial		22.038,05		<u>8.925.410,25</u>									
Lotes Quitacalzón		17.025,00		<u>5.107.500,00</u>									
4 "Mirador de la Albufera"	80.793,31	56.325,02	24.468,34	11.356.341,90	1.393.129,55	17,24	1.213.856,59	21,55	2.606.986,14	38,79	1.130.791,23	1.515.956,41	5.253.772,58
Hotel		12.890,99		<u>773.459,40</u>									
Residencial		37.921,53		<u>9.480.382,50</u>									
Terciario - Restauración		5.512,50		<u>1.102.500,00</u>									
5 "Mirador del Golf"	71.375,45	46.117,16	25.258,29	9.223.432,00	1.131.476,65	15,85	1.168.567,74	25,34	2.300.044,38	41,19	918.409,83	1.231.234,58	4.449.729,99
Residencial		43.591,04		<u>8.718.208,00</u>									
Terciario - Restauración		2.526,12		<u>505.224,00</u>									
6 "La Cornisa Golf"	95.607,25	65.780,21	29.827,04	35.521.313,40	4.357.546,79	45,58	1.032.203,60	15,69	5.389.750,40	61,27	3.536.983,13	4.741.734,91	13.668.529,71
Residencial		65.780,21		<u>35.521.313,40</u>									
Accesos, Comunicación interna y Plazas			16.236,93										
Jardín lineal			13.590,09										
7 "Las Haciendas"	60.378,15	38.317,21	22.060,94	5.747.581,50	705.079,65	11,68	936.638,67	24,44	1.641.718,33	36,12	572.307,07	767.243,81	2.981.305,33
Residencial		38.317,21		<u>5.747.581,50</u>									
8 "La Carretera"	75.923,05	56.340,10	19.582,95	5.634.010,00	691.147,37	9,10	1.051.453,07	18,66	1.742.600,44	27,77	560.998,35	752.083,17	3.055.709,72
Comercial		56.340,10		<u>5.634.010,00</u>									
9 Club de Golf	723.053,31	723.053,32	0,00	0,00	12,99	0,00	0,00	0,00	12,99		5,57	0,00	18,56
golf campo		713.188,75											
casa club		9.864,57											
Total Suelo con aprovechamiento lucrativo	1.681.881,06	1.412.947,26	268.933,80										

ANÁLISIS ESTÁTICO DE RENTABILIDAD		229,97 Has
COSTES		72.931.295,83 100%
TERRENO		22.996.539,98 32%
ADQUISICIÓN DEL TERRENO		22.996.539,98
OBRA		36.899.151,68 51%
OBRAS DE HABILITACIÓN URBANA DE INFRAESTRUCTURA PRIMARIA		21.133.298,48
VIA COLECTORA		976.913,34
VIAL LOCAL L1 NORTE		1.329.404,00
VIAL LOCAL L1 CENTRO		1.276.580,00
VIAL LOCAL L1 SUR		1.443.010,82
RESTO VIAL		4.754.158,37
ESPACIOS LIBRES		4.239.465,45
EDIFICIOS		789.266,50
TRAIDA Y SUBESTACIÓN ELECTRICA		3.375.000,00
INFRAESTRUCTURA AGUA PARA CONSUMO HUMANO Y RIEGO		1.099.500,00
INFRAESTRUCTURA DEPURACION AGUAS RESIDUALES		760.000,00
PLANTA TRATAMIENTO RESIDUOS URBANOS		400.000,00
INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES		690.000,00
OBRAS DE HABILITACIÓN EN CONDOMINIOS		11.647.741,34
"Cala Bañeario - SPA"		623.878,74
"Cala Lampay"		1.129.755,06
"Las Calas Central"		558.814,60
"Área Urbana El Pueblito"		1.026.806,53
"Ecoparque Familiar"		0,00
"La Ladera de las Calas "		2.153.490,29
"Cala Quita Calzón"		752.276,45
"Mirador de la Albufera"		1.213.856,59
"Mirador del Golf"		1.168.567,74
"La Cornisa Golf"		1.032.203,60
"Las Haciendas"		936.638,67
"La Carretera"		1.051.453,07
Club de Golf		0,00
DOCUMENTOS TÉCNICOS		3.954.206,66
PLAN MAESTRO	Gbl	100.000,00
ESTUDIOS PREVIOS		520.700,00
Topográfico		2.400,00
Certificado de Zonificación y Vías		350,00
Factibilidad Agua y Desagüe		240.000,00
Estudio Hidrogeológico	Gbl	150.000,00
Suministro y Tratamiento Agua y Desagüe	Gbl	90.000,00
Factibilidad Suministro energético	Gbl	45.000,00
Factibilidad Comunicaciones	Gbl	25.000,00
EIA	Gbl	75.000,00
EIV	Gbl	25.000,00
CIRA	Gbl	45.000,00
Certificado SENARP	Gbl	350,00
Estudio Mecánica Suelos	Gbl	65.000,00
PLANEAMIENTO INTEGRAL	(300US\$/Ha+Gestion)	98.989,62
Ámbito actuación	229,97 Has	98.989,62
EXPEDIENTE TÉCNICO HURP	(1.300US\$/Ha+Gestion)	100.310,48
Área Libre de Uso Común	61,78 Has	100.310,48
EXPEDIENTE TÉCNICO HURI	(1.300US\$/Ha+Gestion)	249.475,06
"Cala Bañeario - SPA"	5,76 Has	19.485,65
"Cala Lampay"	11,06 Has	26.384,28
"Las Calas Central"	7,00 Has	21.097,23
"Área Urbana El Pueblito"	7,71 Has	22.025,19
"Ecoparque Familiar"	5,52 Has	0,00
"La Ladera de las Calas "	14,73 Has	31.148,53
"Cala Quita Calzón"	5,70 Has	19.404,13
"Mirador de la Albufera"	8,08 Has	22.503,14
"Mirador del Golf"	7,14 Has	21.278,81
"La Cornisa Golf"	9,56 Has	24.428,94
"Las Haciendas"	6,04 Has	19.849,16
"La Carretera"	7,59 Has	21.869,99
Club de Golf	72,31 Has	0,00
SUPERVISIÓN HURP	(8% s/obra HURP)	1.690.663,88
SUPERVISIÓN HURI	(8% s/obra HURI)	931.819,31
CONTROL DE CALIDAD HURP	(0,8% s/obra HURP)	169.066,39
CONTROL DE CALIDAD HURI	(0,8% s/obra HURI)	93.181,93
TASAS Y PERMISOS		163.905,20
TASAS HURP	(0,5% s/coste obra)	105.666,49
TASAS HURI	(0,5% s/coste obra)	58.238,71
COSTOS COMERCIALES		5.168.154,61 7%
COSTES DE COMERCIALIZACIÓN		5.168.154,61
	(3% s/ventas)	
COSTOS GENERALES		7.867.449,56 11%
GERENCIA DE PROYECTO		983.431,19
	(3% s/coste obra)	
GASTOS GENERALES & UTILIDAD		6.884.018,36
	(21% s/coste obra)	
INGRESOS POR VENTAS		172.271.820,30
"Cala Bañeario - SPA"		7.584.992,00
"Cala Lampay"		31.295.098,65
"Las Calas Central"		23.334.843,00
"Área Urbana El Pueblito"		7.721.217,60
"Ecoparque Familiar"		0,00
"La Ladera de las Calas "		20.820.080,00
"Cala Quita Calzón"		14.032.910,25
"Mirador de la Albufera"		11.356.341,90
"Mirador del Golf"		9.223.432,00
"La Cornisa Golf"		35.521.313,40
"Las Haciendas"		5.747.581,50
"La Carretera"		5.634.010,00
Club de Golf		0,00
MARGEN SIN COSTES FINANCIEROS		99.340.524,47 136%

CRONOGRAMA DOCUMENTOS TÉCNICOS	PLAZOS		COMENTARIOS	meses																
	DOC. TEC. (meses)	TRAMITE (meses)		mes 1	mes 2	mes 3	mes 4	mes 5	mes 6	mes 7	mes 8	mes 9	mes 10	mes 11	mes 12	mes 13	mes 14	mes 15	mes 16	mes 17
PLAN ESTRATEGICO DE DESARROLLO			Terminado																	
ESTUDIO PRE-FACTIBILIDADES Ingeniería Sanitaria Ingeniería Eléctrica Ingeniería Comunicaciones	3		Se determina en esta fase las condiciones de suministros y ubicación y área de reserva que requiere cada servicio Se predimensiona trazados y se aporta metrados y costos Se define trámites y contactos con las EPS (Empresas)																	
PLANO BASE	1	1	Plano Base Catastral o perimétrico elaborado y firmado por verificador y visado																	
PLANEAMIENTO INTEGRAL PLANOS Localización Topografía coordenadas UTM referido a DATUM oficial con curvas de nivel cada metro Propuesta de integración vial a la trama urbana más cercana Propuesta de zonificación y vías Usos del suelo permisibles y compatibles Coeficientes máximos y mínimos de Edificación Área de lote normativo Aportes reglamentarios MEMORIA DESCRIPTIVA FOTOS	3	6	Requiere partida registral de la SUNARP (perimétrico y linderos) Debe ser firmado por técnico y propietario del terreno Requiere topografía coordenadas UTM referido a DATUM oficial como base del documento																	
INGENIERÍA SANITARIA AGUA CONSUMO HUMANO CAPTACIÓN Y CONDUCCIÓN DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO ALMACENAMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO ESTACIONES DE BOMBEO REDES DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA PARA CONSUMO HUMANO Estudio de Factibilidad planta de tratamiento de agua para consumo humano Estudios de Ingeniería Básica Estudio geológico Estudio geotécnico Topográfico Estudio de Impacto Ambiental Estudio de vulnerabilidad a desastres naturales Diseño definitivo Estudio Definitivo Expediente Técnico Planos Memoria Especificaciones Técnicas Metrados costos Otros y organismo competente AGUAS RESIDUALES REDES DE AGUAS RESIDUALES ESTACIONES DE BOMBEO PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Estudio de Factibilidad Estudios de Ingeniería Básica Diseño definitivo	3																			
INGENIERÍA ENERGÍA ELÉCTRICA REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO SUBESTACIONES ELÉCTRICAS COMUNICACIONES	3																			
ESTUDIO IMPACTO AMBIENTAL IDENTIFICACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE CLASIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE REFERENCIA Estudio Ambiental (EA) para evaluación preliminar Propuesta de Términos de Referencia para el EIA Solicitud de Clasificación y/o categorización del proyecto a la Autoridad Competente Resolución de Clasificación CERTIFICACIÓN AMBIENTAL Redacción del EIA para Certificación Ambiental Solicitud de Certificación Ambiental Resolución aprobatoria	3	6	Requiere empresa autorizada en registro Opinión Técnica de SENARP / ANA / DICAPI / MTC / MVCS																	
EXPEDIENTE TÉCNICO HABILITACIÓN URBANA RED PRIMARIA CERTIFICADOS PREVIOS Certificado Zonificación y Vías Certificado de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica Certificado inexistencia Restos Arqueológicos DOCUMENTOS PREVIOS Planeamiento Integral aprobado Estudio de Impacto Ambiental aprobado Estudio de Impacto Vial aprobado Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación DOCUMENTACIÓN TÉCNICA Arquitectura PLANOS Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM. Plano perimétrico con coordenadas UTM, referido a DATUM oficial Plano topográfico con curvas de nivel cada metro Plano de trazado y lotización lotes aportes vías: secciones, ejes de trazo habilitaciones colindantes pavimentos Plano ornamentación áreas recreación pública MEMORIA DESCRIPTIVA Ingeniería sanitaria Ingeniería eléctrica y comunicaciones	3	5	HU con CONSTRUCCIÓN SIMULTÁNEA Autorización para suscribir contratos de venta garantizada de MACROLOTES (condominios) Conforme al PI aprobado por ordenanza muni provincial Conforme EPS La documentación debe llevar sello "Conforme" de Revisor Urbano Los planos deberán estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial																	
METRADOS COSTOS Y PRESUPUESTOS	2																			
CONCURSO ADJUDICACIÓN OBRA	3																			

■ Redacción del documento
■ Trámite mínimo estimado
■ Posible inicio de trabajos

Referencias

- Agroindustrial Paramonga. (2014). *Quienes somos*. Recuperado de <http://www.agroparamonga.com/>
- Agrokasa. (s.f.). *Las Mercedes*. Recuperado de <http://www.agrokasa.com/index.php/en/fincas-empacadoras/3/area>
- Agrokasa. (2013). *Memoria anual 2013*. Recuperado de <http://www.bvl.com.pe/eff/OE4977/20140613161401/MEOE49772013AIA01.PDF>
- Alto Pradera. (2014). *Terrenos de campo en Asia*. Recuperado de <http://altopradera.com/>
- Alva, M. (2014a, 01 de diciembre). Crece número de peruanos con más de US\$ 30 millones de patrimonio. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/impres/crece-numero-peruanos-mas-us-30-millones-patrimonio-2115476>
- Alva, M. (2014b, 15 de setiembre). Riqueza de familias peruanas asciende a US\$ 740,000 millones. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/impres/riqueza-familias-peruanas-asciende-us-740000-millones-2108494>
- Andina. (2014, 05 de febrero). Turismo de lujo se consolida en el Perú con crecimiento del 9%, destaca Canatur. *Andina*. Recuperado de <http://www.andina.com.pe/agencia/noticia-turismo-lujo-se-consolida-peru-crecimiento-del-9-destaca-canatur-493067.aspx>
- Apoyo Consultoría. (2014). *Panorama político*. Lima, Perú: Autor.
- Arana, V. (2010, 11 de marzo). Lima en prospección: Camino a un desastre urbanístico. *Urbanistas Perú*. Recuperado de <http://www.urbanistasperu.org/inicio/pdf/InformePE.pdf>
- Asia del Campo. (2014). *Condominios ecológicos*. Recuperado de <http://asiadelcampo.com/>
- Asociación de Exportadores [ADEX]. (2015). *V Convención Internacional de Capsicum*. Recuperado de <http://www.adexperu.org.pe/capsicum/index-2.html>

- Bain & Company. (2014, 14 de octubre). Bain & Company's 2014 annual luxury study proclaims the rise of the consumer as luxury markets settle in for lower, but more sustainable long-term growth. *Bain & Company Press-Releases*. Recuperado de <http://www.bain.com/about/press/press-releases/bain-and-companys-2014-annual-global-luxury-study.aspx>
- Banco Central de Reserva del Perú [BCRP]. (2013). *Estadísticas, series anuales: PBI en el sector otros servicios*. Recuperado de <https://estadisticas.bcrp.gob.pe/estadisticas/series/anuales/resultados/P01308IAA/html/2004/2013>
- Banco Mundial. (2014). *Doing Business 2015. Going beyond efficiency* (12va ed.). Recuperado de http://www.doingbusiness.org/~/_media/GIAWB/Doing%20Business/Documents/Annual-Reports/English/DB15-Full-Report.pdf
- Bardales, E. (2014, 29 de agosto). Mercado de artículos de lujo moverá al menos US\$ 38 millones este año. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/impresamercado-articulos-lujo-movera-al-menos-us-38-millones-este-ano-2107011>
- BBVA Research. (2015). *Situación Perú: Primer trimestre de 2015*. Recuperado de <http://www.miningpress.cl/documento/1070>
- BiDNetwork. (2015). *Jatropha oil for biofuel*. Recuperado de <http://old.bidnetwork.org/es/plan/251563/business>
- Buenaventura. (2015). *Propiedades*. Recuperado de <http://www.buenaventura.com.pa/es/>
- Callao: Inician construcción de túnel en la Av. Néstor Gambetta. (2014, 29 de noviembre). *El Comercio*. Recuperado de <http://elcomercio.pe/lima/obras/callao-inician-construccion-tunel-av-nestor-gambetta-noticia-1775064>

- Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO]. (2014). *El mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana y el Callao*. Lima, Perú: Autor.
- Carlín, E. (2013, 01 de noviembre). Algodón de color peruano. *El Peruano*. Recuperado de <http://www.elperuano.com.pe/edicion/noticia-algodon-color-peruano-11842.aspx#.VKoAXHuWl84>
- Casa de Campo. (2015). *Resort & Villas*. Recuperado de <http://www.casadecampo.com.do/>
- Casadeplaya.com (2014). *Señoritas*. Recuperado de <http://casadeplaya.com/playas/109-senoritas>
- Casas, R., & Villarreal, A. (1987). *Geografía de la provincia de Barranca*, Lima, Perú: Impresos Bautista.
- Chancay tendrá un complejo portuario de US\$1,600 millones. (2014, 31 de agosto). *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/empresas/chancay-tendra-complejo-portuario-us-1600-millones-2107147>
- Chu, A. (2011). *Arqueología de Huacho: Bandurria*. Huacho, Perú: Gráfica Imagen.
- Colliers International. (2013). *Reporte de investigación y pronóstico, playas*. Lima, Perú: Autor.
- Condominios de Campo-Asia. (2014). *Condominio Los Duraznos*. Recuperado de <https://www.facebook.com/Condominios-de-Campo-Asia-732433126822472/info/?tab=overview>
- Contreras, C. (2012, 17 de febrero). En el 2017 la Línea 2 del tren subterráneo unirá Ate y el Callao en solo 45 minutos. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/17-02-2012/en-el-2017-la-linea-2-del-tren-subterraneo-unira-ate-y-el-callao-en-solo-45-minutos>

- Córdova, N. (2014, 21 de agosto). Paracas: El sur también existe. *Revista Arquitectura, Diseño & Decoración*. Recuperado de <http://arq.com.pe/paracas-el-sur-tambi%C3%A9n-existe>
- Costa Verde ganará 5 kilómetros de extensión hacia la costa del Callao en agosto del 2015 (2014, 20 de mayo). *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/20-05-2014/costa-verde-ganara-5-kilometros-de-extension-hacia-la-costa-del-callao-en-agosto-del-2015>
- Cruz, E. (2012, 31 de marzo). Azucareras Andahuasi y Paramonga se unirían en una súper empresa. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/31-03-2012/azucareras-andahuasi-y-paramonga-se-unirian-en-una-super-empresa/>
- El hotel Decameron de Punta Sal amplía su oferta. (2014, 02 de junio). *El Comercio, Día 1*, p. 22.
- Escalante, J. (2014, 12 de mayo). Lima encabeza ranking por encima de Santiago, Buenos Aires y Sao Paulo. *El Comercio*, p. A2.
- Euromonitor. (2013, mayo). Luxury goods: Global trends and prospects. *Euromonitor Internacional*. Recuperado de <http://www.euromonitor.com/luxury-goods-global-trends-and-prospects/report>
- Euromonitor. (2014). *State of the luxury goods market in 2014*. Recuperado de <http://www.slideshare.net/Euromonitor/state-of-the-luxury-goods-market-in-2014>
- Flamencos, Condominio & Resort. (s.f.). *El condominio*. Recuperado de <http://flamencos.com.pe/el-condominio/>
- Flores, O. (2013, 14 de enero). Panamericana Norte y Sur serán transformadas en autopistas. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/14-01-2013/panamericana-norte-y-sur-seran-transformadas-en-autopistas>

- Gamarra, L. F. (2013, 08 de enero). Perú cinco estrellas. *La República*. Recuperado de <http://larepublica.pe/08-01-2013/peru-cinco-estrellas>
- Gimeno, F. (2013, 29 de mayo). La Jolla: El condominio de US\$ 150 millones con consumo de agua sostenible. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/inmobiliaria/jolla-condominio-us-150-millones-consumo-agua-sostenible-2067306>
- Gobierno Regional de Lima. (2014). *Ficha de proyecto de inversión: Plan de promoción de inversiones de la región Lima*. Recuperado de <http://www.regionlima.gob.pe/proinversion/iirsa.doc>
- Grau, M. (2014, 18 de octubre). Lugar de origen. *Revista Somos*, 23(18), 4-5.
- Grupo Agronegocios. (2014a, 13 de abril). Agrobanco entregará créditos en Yurimaguas y Barranca por S/. 36 millones este año. *Agronegocios.pe*. Recuperado de <http://agronegocios.pe/economia/item/3541-agrobanco-entregara-creditos-en-yurimaguas-y-barranca-por-s-36-millones-este-ano>
- Grupo Agronegocios. (2014b, 03 de noviembre). Exportaciones no tradicionales superaron los US\$ 923 millones en setiembre. *Agronegocios.pe*. Recuperado de <http://www.agronegocios.pe/regionales/item/2993-exportaciones-no-tradicionales-superaron-los-us-923-millones-en-setiembre>
- Grupo Agronegocios. (2014c, 26 de enero). Superficie cultivada de paprika crecio 150% en Barranca. *Agronegocios.pe*. Recuperado de <http://www.agronegocios.pe/regionales/item/2983-superficie-cultivada-de-paprika-crecio-150-en-barranca>
- Hedrick-Wong, Y., & Choong, D. (2014). *MasterCard 2014 global destination cities index*. Recuperado de <http://www.masterintelligence.com/content/intelligence/en/research/reports/2014/mastercard-2014-global-destination-cities-index.html>

- Huanachín, W. (2014, 22 de octubre). Congreso impulsa proyecto ferroviario en la costa por US\$ 10,000 millones. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/impresacongreso-impulsa-proyecto-ferroviario-costa-us-10000-millones-2111775>
- Hurtado de Mendoza, C. (2014a, 11 de agosto). ¿Al fondo hay sitio?: Nuestro 'hub' tiene un aeropuerto pequeño. *El Comercio, Día 1*, p. 26-28.
- Hurtado de Mendoza, C. (2014b, 22 de diciembre). En busca del modelo ideal. *El Comercio, Día 1*, p. 10.
- Hurtado de Mendoza, C. (2014c, 20 de enero). La ruta del dinero: Sepa cuáles son los ocho nuevos clústeres hoteleros del Perú. *El Comercio, Día 1*, p. 24.
- Ingenieros Civiles y Contratistas Generales [ICCGSA]. (2014). *Proyectos: Mejoramiento de la Av. Néstor Gambetta Tramo III-B*. Recuperado de <http://www.iccgsa.com/index.php/verproyecto/ver/91>
- Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2013). *Estimaciones y proyecciones de la población al 30 de junio de 2013*. Recuperado de https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1095/libro.pdf
- Las Tacas. (2015). *Ubicación. Actividades y panoramas*. Recuperado de <http://www.lastacas.cl/>
- Ledbury Research. (2014, 08 de mayo). Luxury's new frontiers, Part I: Central and Latin America. *Ledbury News*. Recuperado de <http://www.ledburyresearch.com/ledbury-news/luxury-s-new-frontiers-part-i-central-and-latin-america>
- León, J. C. (2014a, 15 de octubre). Envíos de capsicum sumaron US\$ 132 millones durante enero-agosto. *Agraria.pe*. Recuperado de <http://www.agraria.pe/noticias/envios-de-capsicum-sumaron-us-132-millones-durante-enero-agosto>

- León, J. C. (2014b, 04 de noviembre). Outspan Perú exportaría entre 5 mil a 6 mil toneladas de páprika: envíos sumarían entre US\$ 12 millones y US\$ 15 millones. *Agraria.pe*. Recuperado de <http://www.agraria.pe/noticias/outspan-peru-exportaria-entre-5-mil-6-mil-toneladas-de-paprika>
- León, R. (2009). *Guía de la región Lima*. Lima, Perú: Planeta.
- Lima y el reto de haber sido elegida sede de los Panamericanos 2019. (2013, 24 de diciembre). *El Comercio*. Recuperado de <http://elcomercio.pe/deporte-total/polideportivo/lima-reto-sido-elegida-sede-panamericanos-2019-noticia-1677182>
- Los Portales. (s.f.). *Sol de Asia*. Recuperado de <http://www.losportales.com.pe/inmobiliaria/Proyecto/89/SOL-DE-ASIA>
- Maneiro, I. (2013, 09 de diciembre). Caleta Vidal: Una playa escondida en el norte chico. *El Comercio*. Recuperado de <http://elcomercio.pe/vamos/peru/caleta-vidal-playa-escondida-norte-chico-noticia-1670657>
- Más brillante que nunca, venta de autos de alta gama crece 15% mientras el resto cae. (2014, 21 de agosto). *Gestión*. Recuperado de <http://www.gestion.pe/economia/mas-brillante-que-nunca-venta-de-autos-de-alta-gama-crece-mientras-el-resto-cae>
- Melero, J. (2014, noviembre). Turismo en el Perú: Construir un futuro. *América Economía*, 6(12), 92.
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo [MINCETUR]. (2015). *Estadísticas e indicadores: Llegada de visitantes nacionales y extranjero a sitios turísticos*. Recuperado de <http://www.mincetur.gob.pe/newweb/Default.aspx?tabid=3459>
- Ministerio de Cultura. (2014). *Zona arqueológica Caral. Unidad ejecutora 003*. Recuperado de <http://www.zonacaral.gob.pe/transparencia/estadisticas/index.html>

- Ministerio de la Producción. [PRODUCE]. (2012). *Censo pesquero artesanal: Principales indicadores del pescador artesanal*. Recuperado de <http://www.produce.gob.pe/index.php/estadisticas/censo-pesquero-artesanal>
- Ministerio de la Producción [PRODUCE]. (2014a). *Desembarque de recursos hidrobiológicos marítimos y continentales según utilización*. Recuperado de <http://www.produce.gob.pe/index.php/estadisticas/boletines-mensuales>
- Ministerio de la Producción [PRODUCE]. (2014b). *Plantas pesqueras*. Recuperado de www.produce.gob.pe/index.php/servicios-en-linea/plantas-pesqueras
- Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MINTRA]. (2013). *Principales resultados de la encuesta de demanda ocupacional en el sector industrial - Julio 2013*. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/publicacion/2013/resultados_edo_industrial_2013.pdf
- Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MINTRA]. (2014). *Principales resultados de la encuesta de demanda ocupacional en el sector industria - Julio 2014*. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/publicacion/2014/resultados_edo_industria_2014.pdf
- Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MINTRA]. (2015). *Principales resultados de la encuesta de demanda ocupacional en el sector transporte y comunicaciones. II trimestre 2015*. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/publicacion/2015/edoSTC_2015.pdf
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones [MTC]. (2014a, 29 de noviembre). El presidente Ollanta Humala y el ministro José Gallardo inician construcción de túnel

- en la Av. Néstor Gambetta en el Callao. *MTC Noticias*. Recuperado de <http://transparencia.mtc.gob.pe/idm/noticiapop.aspx?id=2900>
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones [MTC]. (2014b, 09 de noviembre). Ministro Gallardo: Tren de la Costa es un proyecto con visión a futuro. *MTC Noticias*. Recuperado de http://www.mtc.gob.pe/portal/home/noticias/lista_noticias.html
- Mitula. (2015). *Casas playa Arenas*. Recuperado de <http://casas.mitula.pe/casas/casas-playa-arenas>
- Motorshow provocó lista de espera para la marca BMW. (2014, 22 de diciembre). *El Comercio, Día 1*, p. 9.
- Ochoa, V. (2013, 28 de noviembre). Corpemsac alista dos hoteles y dos condominios en Asia. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/empresas/corpemsac-alista-dos-hoteles-y-dos-condominios-asia-2082277>
- Ochoa, V. (2014, 07 de agosto). El 20% de compras de vehículos de lujo se hace al contado. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/mercados/20-compras-vehiculos-lujo-se-hace-al-contado-2105003>
- Perú tiene potencial para captar hasta 15 millones de turistas extranjeros al año (2014, 12 de agosto). *Gestión*. Recuperado de <http://www.gestion.pe/economia/peru-tiene-potencial-captar-hasta-15-millones-turistas-extranjeras-al-ano-2105366>
- Portugal, N. (2014, 17 de marzo). Balneario de Asia: Solo quedan 1.5 kilómetros de terrenos frente al mar aún sin habitar. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/inmobiliaria/balneario-asia-solo-quedan-15-kilometros-terrenos-frente-al-mar-aun-sin-habitar-2091897>
- Precio de viviendas en Lima se elevó 251% en 7 años. (2014, 27 de mayo). *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/inmobiliaria/precio-viviendas-lima-se-elevo-251-ultimos-7-anos-2098533>

- Proyecto Especial Arqueológico Caral-Supe (2009). *Caral, la civilización más antigua de las Américas*. Lima, Perú: Autor/Instituto Nacional de Cultura.
- Proyecto Especial Arqueológico Caral-Supe (2010). *Áspero, la ciudad pesquera de la civilización Caral*. Lima, Perú: Autor/Instituto Nacional de Cultura.
- Rischmöller, U., & Ubillús, M. (2007). *Diagnóstico ambiental-territorial del distrito de Supe Puerto*. Lima, Perú: Cooperación Acción Solidaria para el Desarrollo.
- Rutas de Lima. (2014, agosto-octubre). ¡Comenzamos! Más obras y rehabilitación de pistas y puentes. *En las rutas de Lima*, 2(6), 1-8. Recuperado de http://issuu.com/rutasdelima/docs/boletin_n6_final
- Salas, L. (2014, 23 de junio). Un nicho en ruta: El potencial de las marcas de lujo. *El Comercio, Día 1*, p. 25.
- Salazar, R. (2012). Cómo optimizar su inversión inmobiliaria. *Perúeconómico.com*. Recuperado de <http://perueconomico.com/ediciones/70/articulos/1266>
- Sánchez, N. (2014, 01 de marzo). Mar que perdura. *Revista Somos*, 27(1421), 5-6.
- Schipani, A. (2014, 05 de setiembre). Peru embraces hard luxury. *Financial Times*. Recuperado de <http://www.ft.com/intl/cms/s/0/b807edf0-0134-11e4-a938-00144feab7de.html#axzz3x69Zi0Gj>
- Schweigger, E. (2005). El litoral peruano. En M. Rostworowski (Ed.), *Recursos naturales renovables y pesca, siglos XVI-XVII. Curacas y sucesiones, costa norte* (pp. 93-95). Lima, Perú: Instituto de Estudios Peruanos.
- Shady, R., Cáceda, D., Crispín, A., Machaguay, M., Novoa, P., & Quispe, E. (2009). *Caral, la civilización más antigua de las Américas*. Lima, Perú: PEACS / Instituto Nacional de Cultura.
- Sociedad Nacional de Pesquería. (2013). *Informe de la primera temporada de pesca de anchoveta 2013. Aportes al debate en pesquería*. Recuperado de

<http://snp.org.pe/media/pdf/aportes-al-debate-en-pesqueria/1-Primera-Temporada-de-Pesca-20131.pdf>

Spatium. (2014, mayo-junio). Informe Sectorial - Chilca. *Revista Corporativa Inmobiliaria Spatium*, 5(11), 6. Recuperado de [http://www.colliers.com/-](http://www.colliers.com/-/media/files/latam/peru/revista%20spatium/spatium11_may-jun_v11.pdf)

[/media/files/latam/peru/revista%20spatium/spatium11_may-jun_v11.pdf](http://www.colliers.com/-/media/files/latam/peru/revista%20spatium/spatium11_may-jun_v11.pdf)

Tore, O. (2014, 02 de diciembre). Future of luxury travel at ILTM 2014. *FTN News*.

Recuperado de <http://ftnnews.com/luxury/25573-future-of-luxury-tourism.html>

Trigoso, M. (2014, 18 de junio). Este año la venta de casas de campo en Lima movería US\$ 50 millones. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/inmobiliaria/este-ano-venta-casas-campo-lima-moveria-us-50-millones-2068884>

Valdivia, G. (2014, 16 de setiembre). Un distrito empresarial. *El Comercio*. Recuperado de <http://elcomercio.pe/opinion/colaboradores/distrito-empresarial-guido-valdivia-rodriguez-noticia-1755854>

Vallecillo, F. (2013, 08 de octubre). Latin America hotel supply to grow by 65 percent. *World Property Journal*. Recuperado de <http://www.worldpropertyjournal.com/latin-america-vacation-news/hotel-expansion-in-latin-america-hotel-market-hotel-room-supply-jones-lang-lasalle-mexico-hotels-brazil-hotels-peru-hotels-colombia-hotels-economic-growth-7468.php>

Vega, E. (2014a, 03 de febrero). Encanto sureño: Los balnearios tradicionales del sur chico empiezan a recuperar el espacio perdido. *El Comercio, Día.1*, p. 12.

Vega, E. (2014b, 08 de diciembre). Olas y buen viento: Proyectos continúan pese a la desaceleración. *El Comercio, Día.1*, p. 14.

Vende.pe. (2014). *Asia terreno 450,000 m² km 102*. Recuperado de http://www.vende.pe/asia/terrenos/ASIA_TERRENO_450_000_m2__km__102_290532.htm

Wealthinsight: Países de América Latina que tienen más millonarios. (2014, 18 de agosto).

Perú.com. Recuperado de [http://peru.com/actualidad/economia-y-](http://peru.com/actualidad/economia-y-finanzas/wealthinsight-paises-america-latina-mas-millonarios-noticia-276952)

[finanzas/wealthinsight-paises-america-latina-mas-millonarios-noticia-276952](http://peru.com/actualidad/economia-y-finanzas/wealthinsight-paises-america-latina-mas-millonarios-noticia-276952)