

EL INFORME

LIMA NORTE ATRAVIESA POR UN NUEVO 'BOOM' DE FORMATOS COMERCIALES MODERNOS. CON LA PANAMERICANA NORTE COMO EJE, LAS INVERSIONES SE ESTIMAN EN MÁS DE US\$90 MILLONES ESTE AÑO. PERO VENDRÍA MÁS

La tercera ola

Escribe
CHRISTIAN NAVARRO ROJAS
Infografía
SERGIO FERNÁNDEZ

No, no se trata del libro futurista de Alvin Toffler, sino algo mucho más cercano: la tercera ola de inversiones en complejos comerciales en Lima norte está aquí y viene por más. Por lo pronto, en los proyectos cuya apertura y construcción se iniciaría este año, las cifras no son poca cosa: más de US\$90 millones. Nada menos que el 10% de lo que los formatos comerciales modernos invertirían entre este año y el 2010, unos US\$900 millones para abrir tiendas y centros comerciales en todo el Perú.

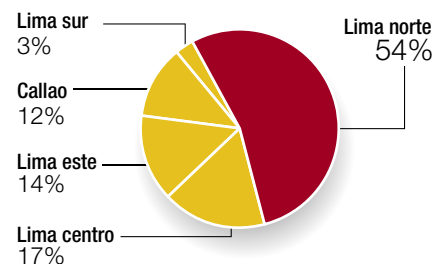
AMANERA DE HISTORIA

Lima norte no siempre fue mimada por los operadores del comercio minorista moderno. La primera ola de inversiones data de 1997 y 1998, cuando, primero, Hipermercados Metro y, luego, Santa Isabel se ubicaron en Independencia y Los Olivos, respectivamente. Cinco años después, en el 2002, llegó la segunda ola, primero con el Royal Plaza, y un año después con el Megaplaza, un proyecto de US\$50 millones y que debe haber sido el más estudiado por los bancos que apoyaron su financiamiento. Pero fue a partir del 2005, cuando el Megaplaza reportaba ventas que superaban las proyecciones más optimistas cada mes, que el potencial de Lima norte se hizo más evidente. "Al principio, nos veían como un elefante blanco... y eso que éramos

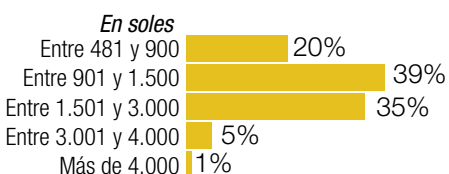
Los jugadores de Lima norte

Lima norte tendrá dos centros comerciales de fuste en el corto plazo y muy cerca uno del otro. Habrá que ver si la concentración de la oferta favorece a ambos.

Procedencia de personas que realizaron su última compra en el centro comercial de Lima norte

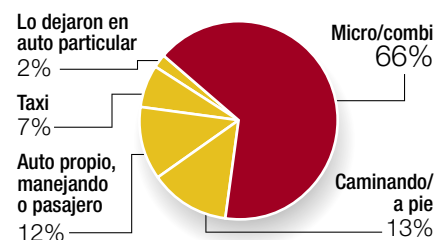


Ingreso familiar mensual de la gente de Lima norte



¿En qué suele ir a un centro comercial?

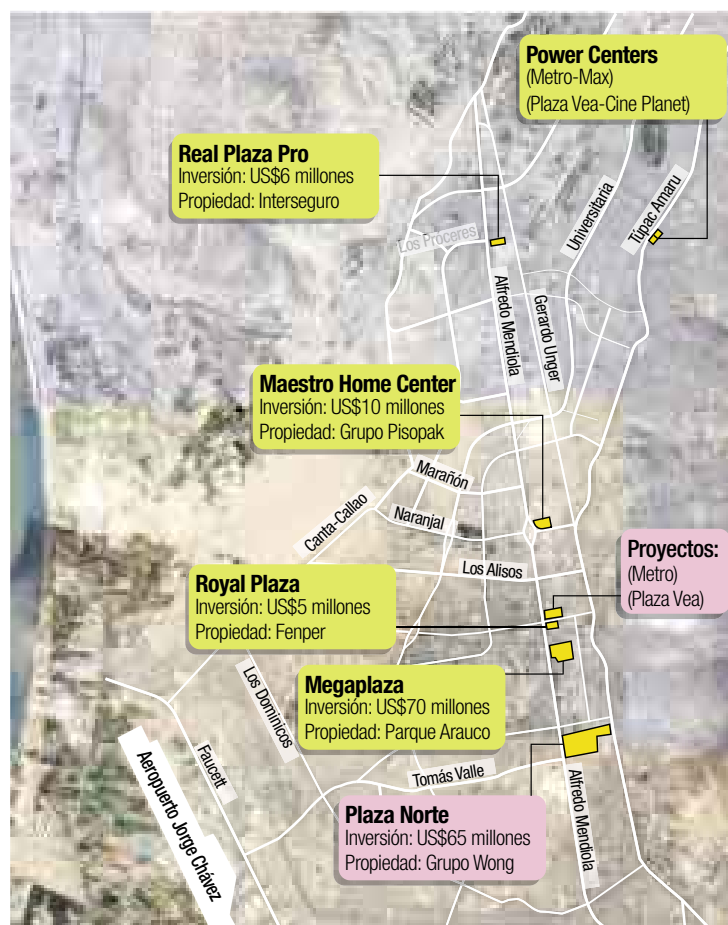
(gente que va a un centro comercial en Lima norte)



Fuente: Arellano Investigación & Marketing, empresas comerciales

Ubicación de los centros comerciales

■ En operación ■ En proyecto



cla, y el último de los Maestros Home Center, del Grupo Pisopak, en el Óvalo Naranjal, de Los Olivos. Ambos teniendo como eje principal la carretera Panamericana Norte.

Además, el reciente y súbito desalojo del Hipermercado Metro de Independencia ha abierto la interrogante sobre qué hará el Grupo Interbank con este terreno, ahora de su propiedad. Por eso, la eventual construcción de un Plaza Ve-a en ese recinto no está descartada, pero tampoco el regreso de Cencosud y Metro, muy cerca: ya sea en el terreno adyacente, donde antes se alojaban las instalaciones del parque de diversiones Aventura Park (y que incluye toda la parte trasera de la playa de estacionamiento de la tienda) o cruzando la avenida Carlos Izaguirre, donde aún mantiene un paño, al costado del Royal Plaza, a donde ha trasladado momentáneamente al Aventura Park.

Es más, la semana pasada ya había maquinaria en el terreno adyacente al ex Metro, realizando los primeros movimientos de tierras.

AL CENTRO

¿Qué está causando esta fiebre de proyectos en esta zona que abarca Independencia y Los Olivos?

En primer lugar, su población. "Más de dos millones de personas viven en Lima norte y estimamos que hay 500.000 más que provienen de otras zonas como el Rímac, el Cercado o San Juan de Lurigancho", señala Vigil.

más chicos (en espacio) que hoy", reconoce Percy Vigil, gerente general del Megaplaza.

Pero no todos estaban convencidos de la apuesta. El 2006, de pie en una de las explanadas del centro comercial de Parque Arauco atiborrada de gente, la plana mayor de Falabella en Chile tuvo casi que imponer a los ejecutivos de su filial peruana

na que una tienda por departamentos era necesaria allí. Y no se equivocaron.

BIENVENIDOS

Sin embargo, durante este año el movimiento ha sido mayor e indicaría una tercera ola de inversiones, encabezada por Plaza Norte, un proyecto que en una primera etapa demandará US\$65 millones y que mar-

ca el retorno de la familia Wong al negocio de los centros comerciales. "Vamos viento en popa", se apresura a decir Edgar Callo, gerente de centros comerciales e inmobiliarios de W Administración y Servicios, el nuevo brazo operativo de la familia peruana de origen chino.

"Si seguimos creciendo a un ritmo de 7% o 8% anual, todo va a funcionar. Todos

los 'retailers' están tomando posiciones ya", comenta Eric Rey de Castro, director gerente de la consultora inmobiliaria Colliers International.

No es casualidad, entonces, que en los primeros meses del 2008 hayan abierto sus puertas Real Plaza Pro (en Comas), del Grupo Interbank, con un Plaza Ve-a como tienda an-