

EMPRESAS PODRÍAN MIGRAR AL DISTRITO DE SURCO

# Tráfico y pocos parqueos limitan centro financiero de San Isidro

Se tendrán que tumbar edificios pequeños para que zona siga creciendo

DÉBORA DONGO-SORIA S.

El centro financiero de San Isidro todavía tiene algunos espacios disponibles donde construir torres de oficinas 'prime'. Juan José Lavaud, gerente Comercial y Desarrollo de Cúbica, el brazo inmobiliario del grupo Brescia, aseguró que su firma tiene suficientes terrenos en esa zona para seguir construyendo durante los próximos veinte años. Por ejemplo, dijo que tiene un espacio de 5.000 metros cuadrados frente a la torre del Citibank en la Av. Canaval y Moreyra, aunque el proyecto todavía no tiene fecha de inicio. El grupo Interbank también tiene varios terrenos en zonas aledañas donde aún no ha comenzado a construir.

Sin embargo, el congestionamiento vehicular de las principales vías de acceso (como las avenidas República de Panamá y Javier Prado), la falta de estacionamientos, las restricciones municipales sobre el área de los mismos y la especulación sobre los valores de las propiedades, podrían potenciar el desarrollo inmobiliario corporativo de otros distritos como Surco.

Eso no significa que el centro financiero esté saturado, pues existen formas de sacarle provecho al espacio para seguir creciendo. Además, especialistas del sector inmobiliario consultados por este Diario afirmaron que los empresarios todavía consideran que San Isidro es un distrito atractivo por ser céntrico y seguro. Justamente, la fuerte demanda



TENDENCIA. El tráfico, la falta de estacionamientos y los altos precios podrían limitar el desarrollo del centro financiero.

construir estacionamientos subterráneos y techar la Vía Expresa, podrían contribuir a mejorar la oferta inmobiliaria del centro financiero.

El gerente de proyectos de MacroDin y profesor de la Maestría en Gestión y Desarrollo Inmobiliario de la Universidad ESAN, Justo Cabrera, agregó que también se pueden construir proyectos combinados de comercio con oficinas en los pisos superiores.

Por ejemplo, se especula que, hacia el 2014, el grupo Interbank desarrollará un proyecto de tiendas y oficinas donde actualmente está ubicado Metro de San Isidro.

Un poco más lejos, en el centro empresarial, en el cruce de las calles Camino Real y Choquehuanca, la empresa chilena Parque Arauco evalúa desarrollar el proyecto Parque El Golf de oficinas A+ y un hotel cinco estrellas sobre un terreno de más de 13.000 metros cuadrados.

Sin embargo, Galarza señaló que en los alrededores del centro empresarial no se permiten construcciones tan altas como en la zona financiera, para conservar el área residencial.

EL POTENCIAL DE SURCO

Cabrera opinó que no todos los nuevos proyectos se construirán en San Isidro y que Surco tiene potencial de crecimiento en las avenidas El Derby y Olguín, especialmente cuando se concrete el proyecto de la línea amarilla que permitirá trasladarse al aeropuerto en menos de treinta minutos.

Durante el tercer trimestre, la zona este (Chacarilla, Surco, La Molina y San Borja) registró la mayor cantidad de operaciones después de San Isidro y Miraflores.

LAS CIFRAS

20 torres de oficinas A y A+ se encuentran en el centro financiero de San Isidro.

34.467 metros cuadrados en construcción hubo en el tercer trimestre del año con tres edificios, frente a 26.874 de similar periodo del 2010.

1.800 dólares cuesta el metro cuadrado en el centro financiero, aunque algunas operaciones superan los US\$2.000. El valor promedio se incrementó en US\$350 con respecto al primer semestre del 2010. El precio de alquiler es US\$20 con una tendencia al alza.

ha provocado que los precios por metro cuadrado mantengan una tendencia al alza. De hecho, la tasa de desocupación en el centro financiero pasó de 10,5% en el tercer trimestre del 2010 a 1,54% en el mismo periodo de este año.

Carol Galarza, gerente de Márketing e Investigación de la consultora CB Richard Ellis, consideró viable acumular propiedades pequeñas, derribarlas y construir edificaciones más altas. "Es el caso del edificio Altavista en la Av. República

PARA TENER EN CUENTA

Edificios en el centro financiero

- A principios de año, se entregó el primer edificio ecológico, Platinum Plaza. El edificio Chocavento es el más alto, con 21 pisos.
- El próximo proyecto entregado fue Juan de Arona, ubicado sobre la calle del mismo nombre. En el último trimestre, la oferta de oficinas bordea los 80.000 m<sup>2</sup>.
- El próximo edificio por entregar es el Altavista, previsto para marzo del 2012.
- Para mediados del 2013, podría estar lista la torre HSBC.

de Panamá. Ahí había una propiedad de dos pisos, se demolió y ahora están construyendo un edificio de 22 pisos", contó.

Cerca del colegio Alfonso Ugarte, la inmobiliaria y constructora Creativa tiene previsto derribar un edificio

residencial para levantar siete pisos de oficinas 'prime' para venta, aunque todavía no se ha definido una fecha para iniciar la construcción.

Además, Galarza dijo que los proyectos que ha venido anunciando la Municipalidad de San Isidro, como