

DOSSIER DE INVERSIÓN · 2026

LAMBAYEQUE

El nuevo polo de inversión del Norte del Perú



Mapa de zonas estratégicas, infraestructura proyectada y oportunidades reales de plusvalía con énfasis en el Megapuerto de Etén y dos proyectos de Acuña a un paso de la obra que transformará la macrorregión.

MEGAPUERTO DE ETÉN

AUTOPISTA EL SOL

RUTA DEL PAPA LEÓN XIV

AEROPUERTO DE CHICLAYO

¿Por qué Lambayeque, y por qué **ahora**?

Lambayeque dejó de ser una región de paso para convertirse en el **hub logístico, comercial y turístico del norte del Perú**. Cuatro grandes fuerzas avanzan al mismo tiempo -un megapuerto de clase internacional, una autopista que reordena la conectividad, la modernización integral del aeropuerto José Abelardo Quiñones y un fenómeno turístico sin precedentes- y todas convergen sobre el mismo eje: **la costa sur de Chiclayo, donde se ubica Puerto Eten**. Para el inversionista, esto significa una ventana para invertir en terrenos antes de que el valor refleje lo que ya está en marcha.

+US\$ 2,600 M

en infraestructura en cartera y en ejecución para la región - sumando megapuerto, autopista y aeropuerto.

1.2 millones

de turistas en 12 meses (may. 2025 - abr. 2026): **récord histórico de Lambayeque**, impulsado por la Ruta del Papa León XIV.

Hasta 200 mil

empleos proyectados por el ecosistema del Megapuerto de Eten (Puerto, Parque Industrial y Zona económica).

2.2 millones

de pasajeros/año tendrá el aeropuerto de Chiclayo modernizado - **20 veces** la capacidad actual.

LA CONVERGENCIA DE CUATRO FUERZAS

01 Puerto

Terminal Portuario de Lambayeque en Puerto Eten - la pieza que lo ordena todo.

02 Vía

Autopista El Sol: 475 km que unen Trujillo, Chiclayo, Piura y Sullana.

03 Aire

Nuevo aeropuerto internacional con seis puentes de embarque y pista ampliada.

04 Turismo

Chiclayo, "Capital del turismo religioso" por la Ruta del Papa León XIV.

Estas son obras con **concesionario, inversión comprometida y cronograma**. La página siguiente las ubica en el mapa, para entender exactamente dónde se concentra la oportunidad.

Mapa de zonas de inversión

El eje costero al sur de Chiclayo –Pimentel, Monsefú, Ciudad Eten y Puerto Eten– es donde la infraestructura proyectada genera mayor potencial de plusvalía. Allí se ubican los dos proyectos de Acuña.



ZONA DE ALTA PROYECCIÓN
Puerto Eten- Ciudad Eten.
Epicentro del megapuerto:
mayor potencial de plusvalía.

ZONA MEDIA-ALTA
Pimentel • Monsefú • Santa Rosa.
Costa con demanda turística y residencial creciente.

ZONA CONSOLIDADA
Chiclayo • La Victoria Núcleo urbano con valores ya maduros (referencia de techo).

ACCESOS CLAVE DE PUERTO ETEN

≈ 24 km a Chiclayo
Conexión directa con el núcleo comercial y de servicios más importante del norte.

A filo de pista
Los proyectos de Inmobiliaria Acuña están sobre la Carretera a Puerto Eten, vía de alto tránsito..

Turismo a minutos
Santuario del Divino Niño del Milagro en Ciudad Eten, en pleno auge de visitas.

Tres ventajas en un solo punto: **el puerto que genera la demanda, la vía que la moviliza y el turismo que dinamiza la zona.** Es exactamente donde Inmobiliaria Acuña tiene sus lotes comerciales.

CUATRO MOTORES QUE ESTÁN TRANSFORMANDO LA REGIÓN



Megapuerto de Etén - Terminal Portuario de Lambayeque

LANZADO EN SEPT. 2025

Megapuerto de calado profundo en Puerto Etén que conectará el norte y nororiente del país con Asia y con Brasil a través del corredor bioceánico. Desarrollado por el operador Port Nexus junto al Gobierno Regional y el Ejecutivo; ya cuenta con habilitación técnica temporal de la Autoridad Portuaria Nacional.

US\$ 1,500 M **739 ha** **18 m** **200 mil**
 INVERSIÓN ESTIMADA EXTENSIÓN CALADO EMPLEOS PROYECTADOS



Autopista El Sol

≈ 96% Tramo Norte

475 km que unen Trujillo, Chiclayo, Piura y Sullano. El tramo norte en Lambayeque (vía de evitamiento de Chiclayo) reduce el recorrido de 40 a 14 minutos; entrega prevista en 2026.

475 km **US\$ 725 M**
 LONGITUD TOTAL INVERSIÓN

3 regiones
 CONECTADAS



Aeropuerto de Chiclayo

Inicio 2026

Modernización integral del Aeropuerto Internacional José A. Quiñones: nuevo terminal de 43,000 m² (hoy 1,851 m²), seis puentes de embarque, torre de control y pista ampliada a 2,693 m.

2.2 M **US\$ 441 M**
 PASAJEROS/AÑO INVERSIÓN

20x
 CAPACIDAD ACTUAL



Ruta del Papa León XIV - Turismo Récord

Récord Histórico

La elección de Robert Prevost, exobispo de Chiclayo, como Papa León XIV convirtió a la ciudad en "Capital del turismo religioso". El Santuario del Divino Niño del Milagro está en Ciudad Eten, a minutos de nuestros proyectos.

+S/300 M **+25-30%** **2.8%**
 TURISTAS (12 MESES) IMPACTO ECONÓMICO MÁS VISITANTES DEL PBI REGIONAL

EL PROYECTO QUE LO CAMBIA TODO

ÉNFASIS · TERMINAL PORTUARIO DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE

Megapuerto de Eten

El mayor proyecto de infraestructura del norte peruano. Un terminal de calado profundo que pondrá a Puerto Eten en la ruta de comercio con Asia y Brasil – y que arrastra consigo un parque industrial, una zona económica especial y miles de empleos. Toda inversión inmobiliaria en su radio se beneficia del mismo motor.

US\$ 1,500 M
INVERSIÓN ESTIMADA

739 ha
EXTENSIÓN DEL TERMINAL

18 m
CALADO – BUQUES DE GRAN ESCALA

200 mil
EMPLEOS PROYECTADOS

ACCESOS CLAVE DE PUERTO ETEN

Un puerto de esta escala no llega solo: trae **camino, servicios, empresas, trabajadores y comercio**. La demanda de lotes comerciales, vivienda y servicios crece años antes de que el puerto opere, y el suelo a “filo de pista” en las vías de acceso es el primero en revalorizarse.

Comprar hoy en Puerto Eten es posicionarse en punto exacto donde converge el puerto, el corredor logístico y el turismo del sur de Chiclayo – cuando los precios aún reflejan una zona **emergente**, no consolidada.

EL ECOSISTEMA ALREDEDOR DEL PUERTO

Parque Industrial	3,000 ha
Zona Económica Especial	400 ha
Conexión a Panamericana y red transandina	Directa
Corredor bioceánico Perú – Brasil	Manaos
Interés internacional	Asia Europa

HOJA DE RUTA DEL PROYECTO

2025

Lanzamiento del proyecto y habilitación técnica temporal de la APN.

2026

Plan maestro y promoción internacional de la inversión.

2028

Expedientes técnicos listos según el cronograma regional.

2028+

Ejecución de la obra portuaria y desarrollo del entorno industrial.

La **ventana de inversión es ahora**: entre el anuncio y la operación es cuando el suelo recorre la mayor parte de su revalorización. Acuña ya tiene presencia comercial justo en ese radio.

LA OPORTUNIDAD CONCRETA

DOS PROYECTOS A UN PASO DEL MEGAPUERTO

Ambos son lotes comerciales a filo de pista, en la zona de mayor proyección de Puerto Eten, con servicios completos y financiamiento directo de Inmobiliaria Acuña.

PUERTO ETEN	CERCA DEL PUERTO	CARRETERA A PUERTO ETEN	CERCA DEL PUERTO
<h2>Juliano Park</h2> <p>Lotes Comerciales estratégicos, a filo de pista y alto tránsito.</p>		<h2>Costan. de Eten</h2> <p>Lotes Comerciales con alta proyección y respaldo registral.</p>	
Desde (al contado)	s/113,500	Precios desde	s/171,000
Financiado desde	s/115,923	Financiado directo	10% de inicial
Área de lotes	desde 150 m²	Sin intereses hasta	72 meses
Separa con	s/500	Cuotas desde	s/950 / mes
Tipo de uso	Comercial	Área - Partida registral	300 m² - N° 11300849
Luz Agua Desagüe Veredas		Luz Agua Desagüe Veredas	
Pistas asfaltadas Cerco perimétrico		Pistas asfaltadas Cerco perimétrico	
Pórtico de ingreso Parques		Pórtico de ingreso Parques	



Ambos proyectos se ubican en el radio directo del **Megapuerto de Eten** y sobre vías de alto tránsito. A minutos del santuario del Divino Niño del Milagro (Ciudad Eten) y a >24 km del núcleo comercial de Chiclayo: **la combinación exacta de puerto, turismo y conectividad.**

Conoce cada proyecto en detalle: acunainmobiliaria.pe/proyecto/juliano-park-cc · acunainmobiliaria.pe/proyecto/costanera-de-eten-cc

El motor de la plusvalía

La lógica es simple: el suelo emergente se compra al precio de “antes”, el suelo consolidado se vende al precio de “después”. Estos son valores de referencia del mercado lambayecano por zona.

ZONA CONSOLIDADA

≈ **US\$ 1,000/m²**

Chiclayo urbano consolidado: referencia del “techo” de valor que persiguen las zonas emergentes.

COSTA MEDIA - ALTA

≈ **US\$ 370/m²**

Terrenos frente al mar en Pimentel (zona de alta plusvalía y fuerte demanda residencial).

PUERTO ETEN - EMERGENTE

Punto de entrada

Zona en desarrollo con el mayor catalizador de la región. Aquí están los lotes de Inmobiliaria Acuña.

CÓMO SE REVALORIZA EL SUELO A LO LARGO DEL CICLO DEL MEGAPUERTO

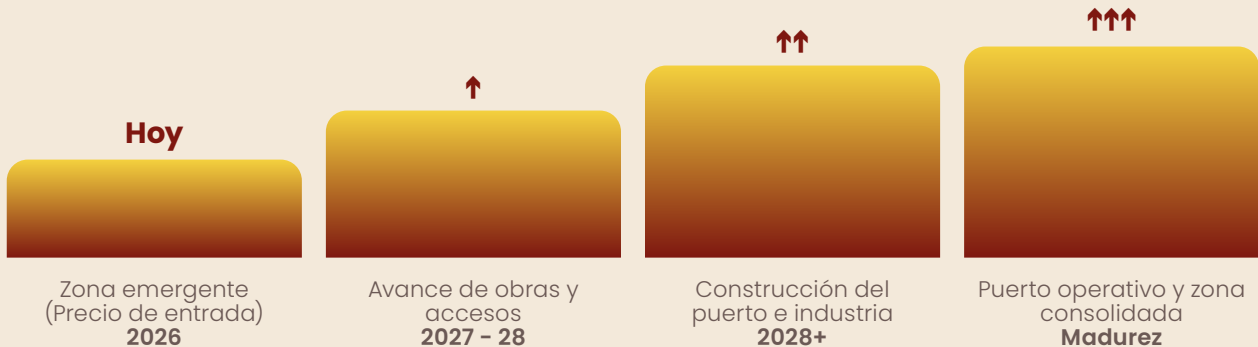


Gráfico ilustrativo del recorrido de revalorización asociado a las etapas del proyecto. No representa cifras garantizadas: la plusvalía depende de la ejecución de las obras, las condiciones del mercado y la ubicación específica del lote.

70,000

viviendas de déficit en la región: demanda estructural que sostiene el suelo en el tiempo.

Filo de pista

los lotes comerciales sobre las vías de alto tránsito son los primeros en revalorizarse.

PLUSVALÍA Y PROYECCIÓN

El motor de la plusvalía

La lógica es simple: el suelo emergente se compra al precio de "antes", el suelo consolidado se vende al precio de "después". Estos son valores de referencia del mercado lambayecano por zona.

+9

Años

Desarrollando proyectos inmobiliarios al norte del Perú.

+1300

Familias

Nos respaldan en nuestros 13 proyectos.

Marca

Región Lambayeque

Única inmobiliaria licenciataria de la marca Región Lambayeque.

 **Trayectoria local más larga:** experiencia real en el mercado de Chiclayo y la región.

 **Posición en el Megapuerto:** lotes comerciales a filo de pista en Puerto Eten.

 **Financiamiento directo:** sin bancos, con cuotas flexibles e inicial accesible.

 **Respaldo Legal:** proyectos con partida registral y servicios completos.


acunainmobiliaria.pe

CONTÁCTANOS

946 154 137

993 834 261

Juliano Park · Costanera de Eten
Lotes comerciales en Puerto Eten

Documento informativo de carácter comercial. Las cifras de infraestructura provienen de fuentes públicas (MTC, Gobierno Regional de Lambayeque, Autoridad Portuaria Nacional, Gercetur y medios) a la fecha de elaboración y pueden variar según el avance de cada obra. Los precios de los proyectos son referenciales y están sujetos a disponibilidad y condiciones vigentes. Las proyecciones de plusvalía son ilustrativas y no constituyen una garantía de rentabilidad. © 2026 Inmobiliaria Acuña.