



**GOBIERNO
REGIONAL
LA LIBERTAD**

**GERENCIA REGIONAL DE
VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN
Y SANEAMIENTO**



CIUDAD SATÉLITE **La Libertad**



ÁREA:
773 ha



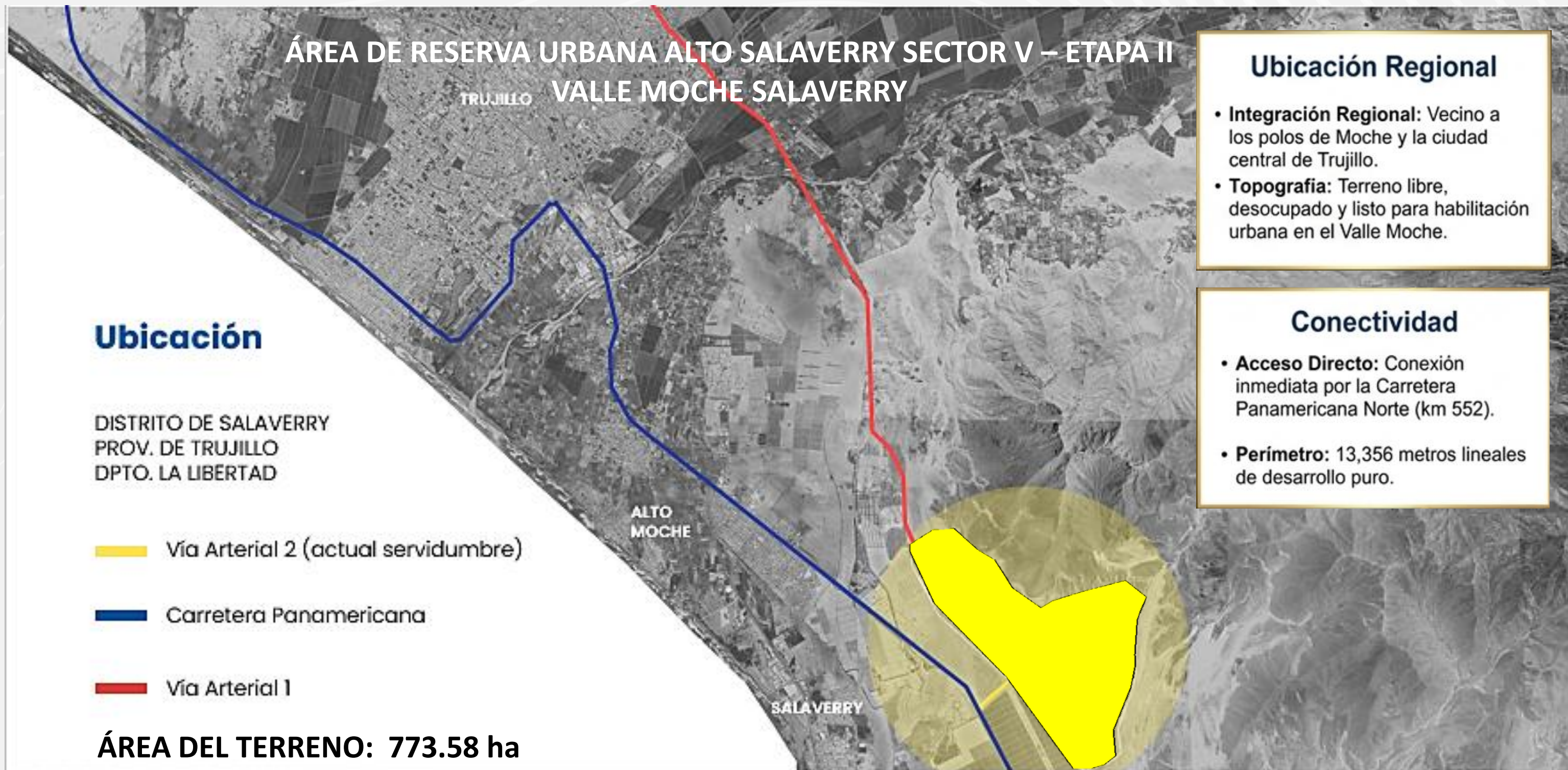
PROYECTOS EN ACTIVOS:
IMPULSANDO EL DESARROLLO
MEDIANTE INVERSIÓN PRIVADA



MG. ARQ. CYNTHIA DEL CARMEN LOZANO TAMAY
GERENTE REGIONAL DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO





**GERENCIA REGIONAL DE
VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN
Y SANEAMIENTO**



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

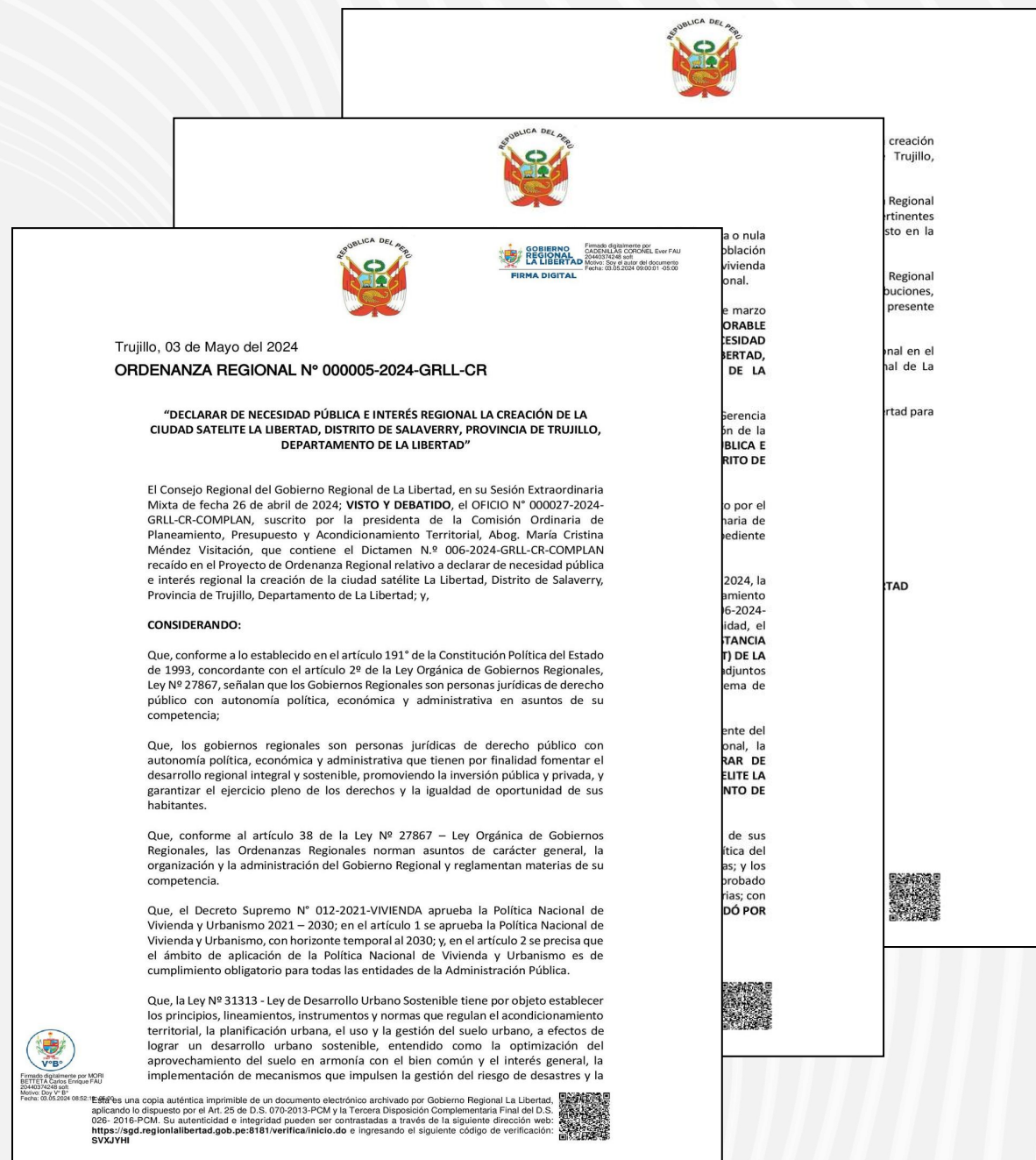
***Declarado como necesidad pública
e interés regional***



Trujillo, 03 de Mayo del 2024

ORDENANZA REGIONAL N° 000005-2024-GRLL-CR

“DECLARAR DE NECESIDAD PÚBLICA E INTERÉS REGIONAL LA CREACIÓN DE LA CIUDAD SATELITE LA LIBERTAD, DISTRITO DE SALAVERRY, PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD”

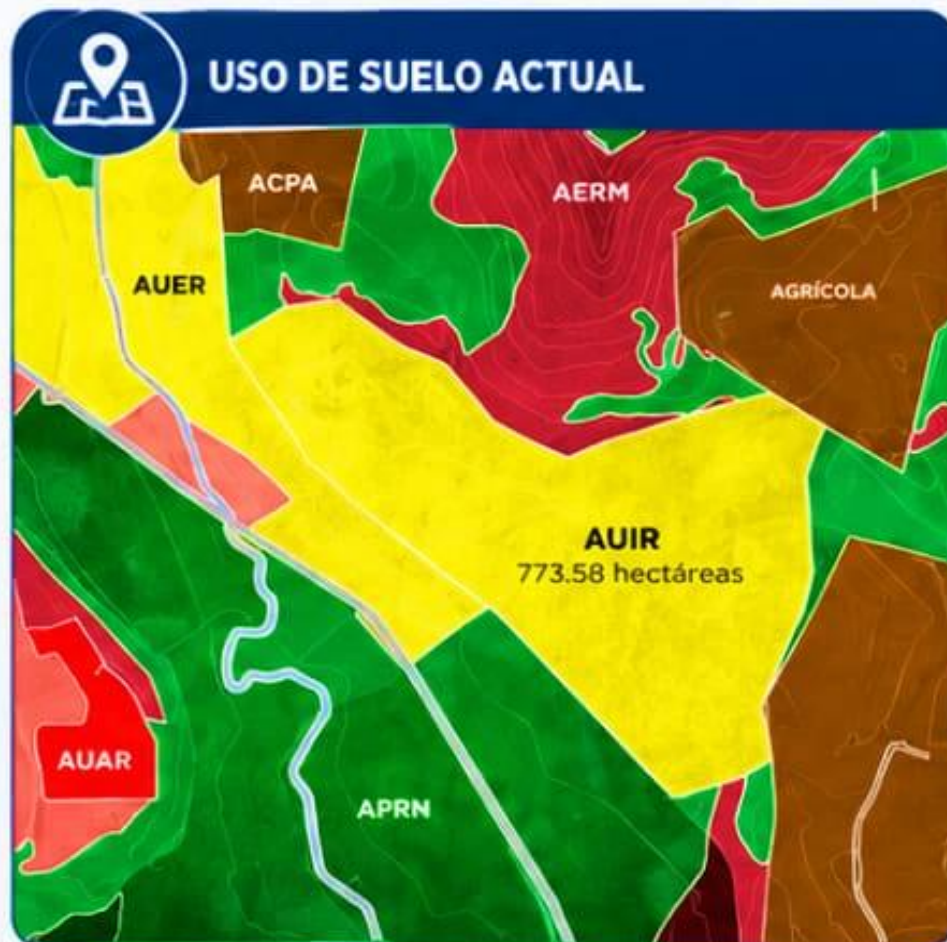




GOBIERNO
REGIONAL
LA LIBERTAD

GERENCIA REGIONAL DE
VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN
Y SANEAMIENTO

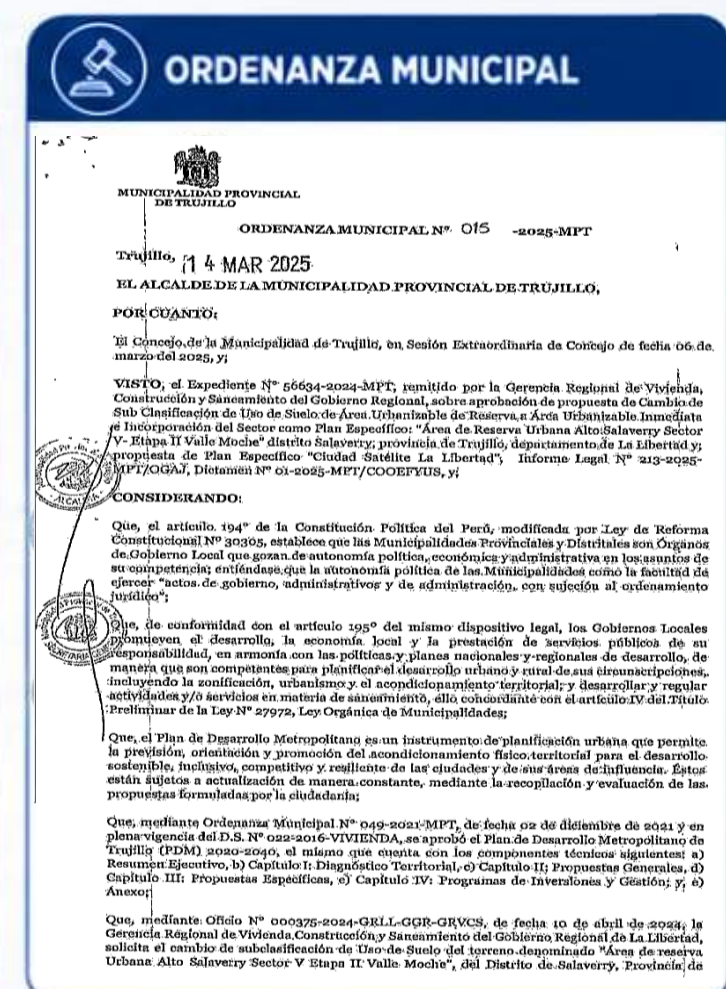
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



ORDENANZA MUNICIPAL N° 015 -2025-MPT

Trujillo, 14 MAR 2025

ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA PROPUESTA FINAL DE CAMBIO DE SUB CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO DE **ÁREA URBANIZABLE DE RESERVA** A **ÁREA URBANIZABLE INMEDIATA**, y de **INCORPORACIÓN DEL SECTOR COMO PLAN ESPECÍFICO "CIUDAD SATÉLITE - LA LIBERTAD"**.



CIUDAD
SATÉLITE
La Libertad



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

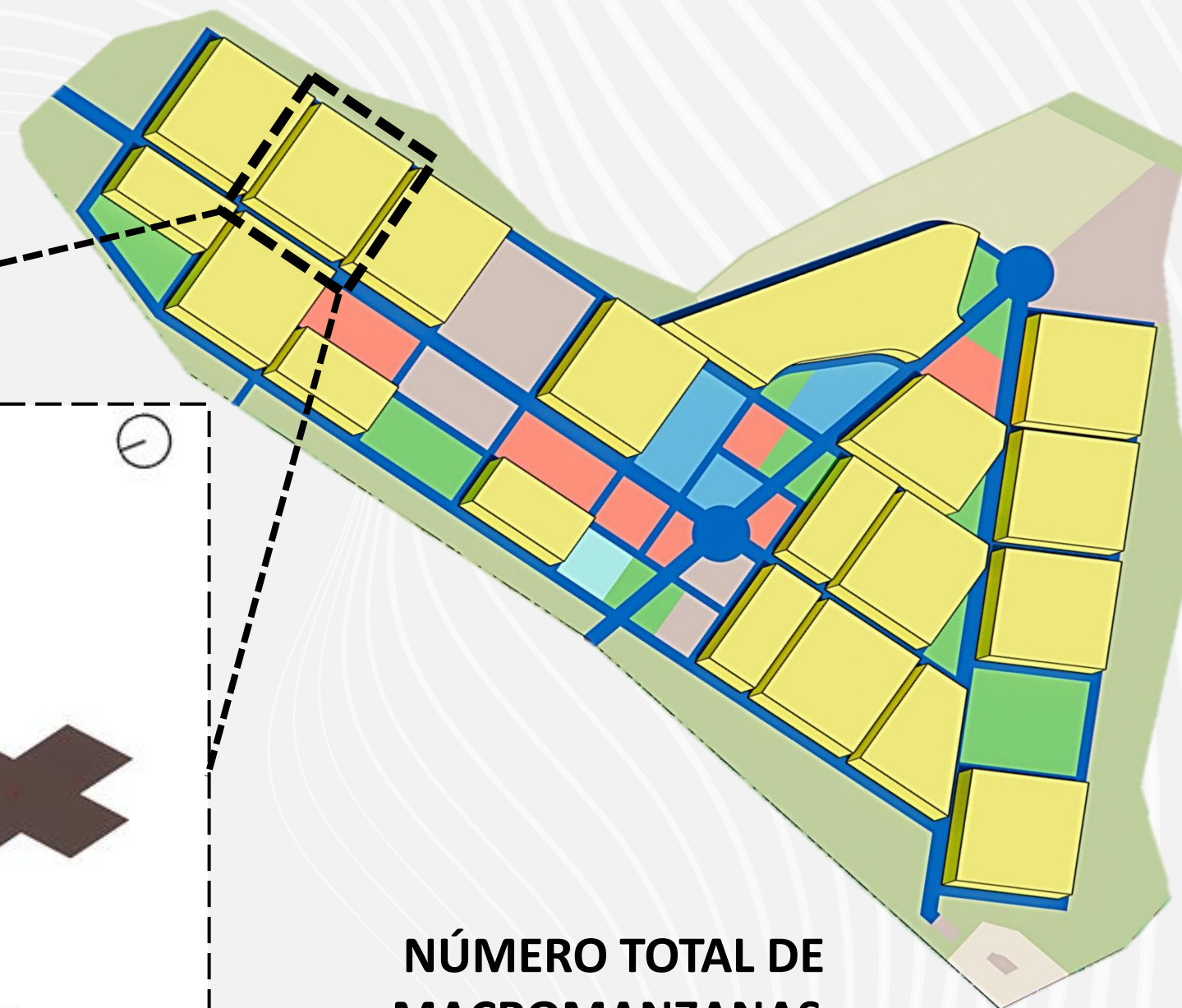


El proyecto tiene planificado el desarrollo de **40 000 viviendas**, para albergar a más de **200 000 personas**, permitiendo cubrir la demanda habitacional del sector.

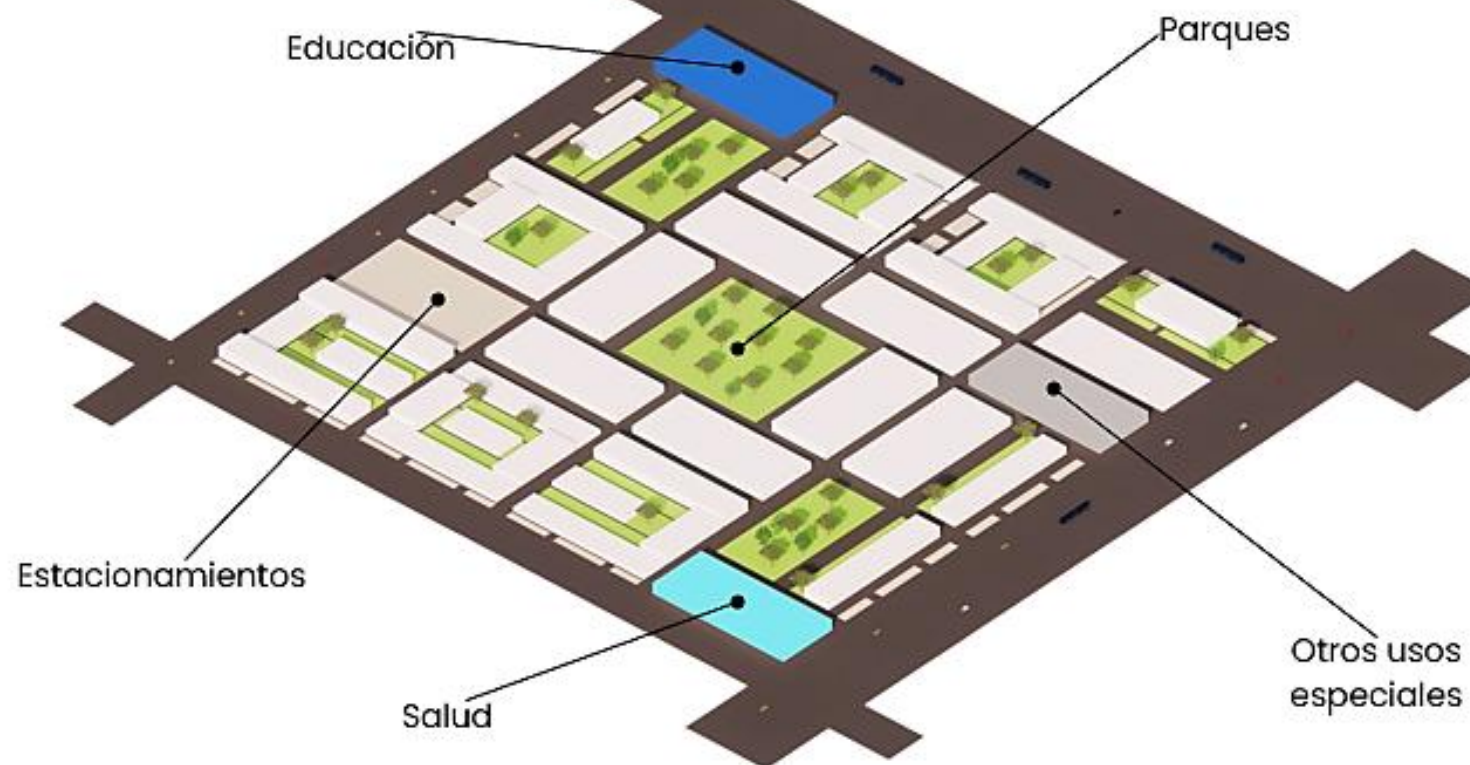
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

**ÁREA DEL TERRENO POR
MACROMANZANA:
(uso residencial)**

14 ha



**PROPUESTA DE DESARROLLO
MACROSECTOR**



**NÚMERO TOTAL DE
MACROMANZANAS:
(uso residencial)**
19 und / 285.19 ha

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

III ETAPA PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

UNA OBRA QUE TRANSFORMA LA REGIÓN Y SU FUTURO

La construcción de la **III Etapa de CHAVIMOCHIC** impulsará el desarrollo de la región, generando **miles de fuentes de trabajo** y dinamizando la economía local.

GENERARÁ:



MILES DE EMPLEOS

Durante la etapa de construcción y operación.



OPORTUNIDAD PARA LA REGIÓN

Mano de obra local y reactivación económica.



NUEVO HOGAR, MEJOR CALIDAD DE VIDA

Los trabajadores y sus familias encontrarán aquí un lugar para vivir, crecer y construir su futuro.



DESARROLLO QUE SE CONVIERTE EN HOGAR

El crecimiento que traerá la III Etapa de CHAVIMOCHIC también necesita una ciudad planificada para quienes harán posible este gran proyecto.



MÁS QUE UNA OBRA, UN LEGADO PARA LA REGIÓN



Construcción de la III Etapa de CHAVIMOCHIC



Generación de miles de fuentes de trabajo



Los trabajadores y sus familias necesitan un lugar para vivir



Desarrollo de una nueva área urbana planificada



Mejor calidad de vida y bienestar para las futuras familias

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Ingreso Principal



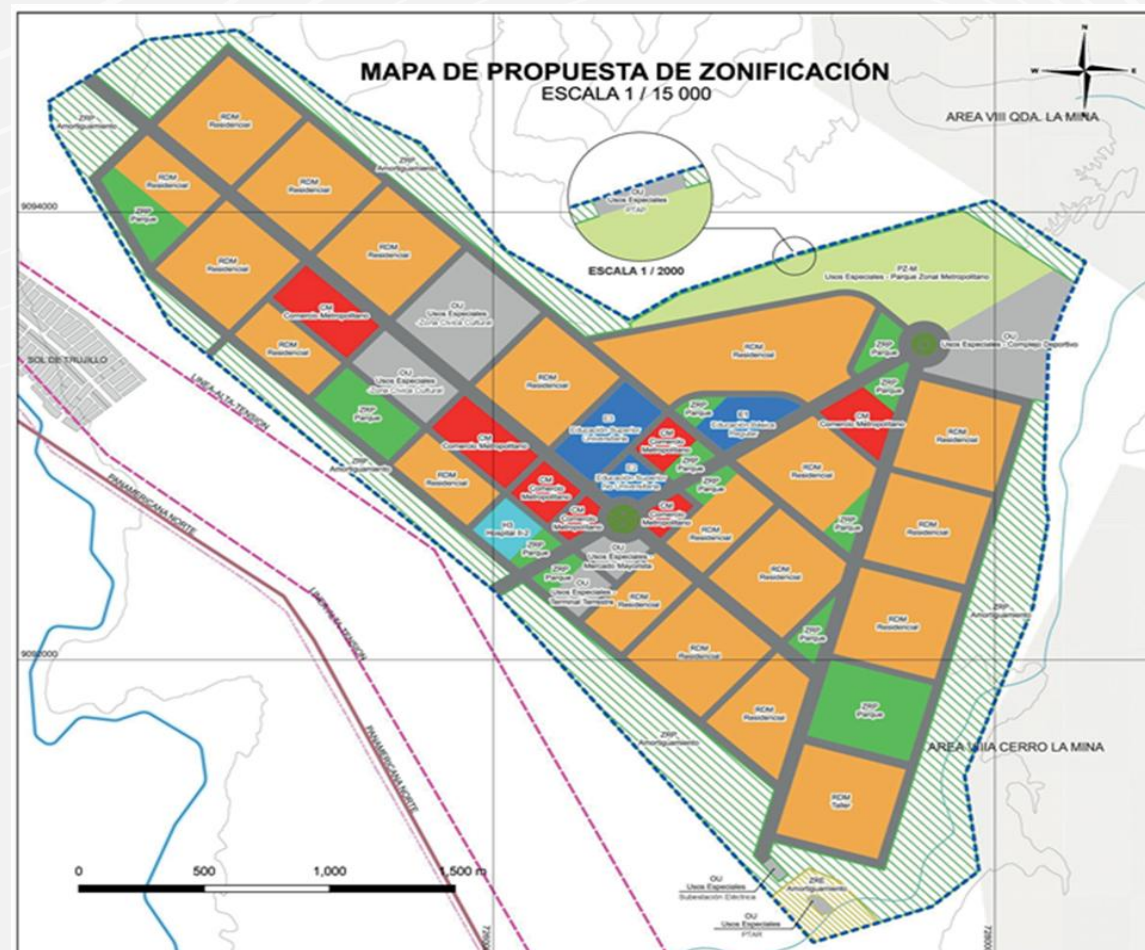
Parque Zonal M.



Zona Cívica



Sistema vial





**GOBIERNO
REGIONAL
LA LIBERTAD**

**GERENCIA REGIONAL DE
VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN
Y SANEAMIENTO**

POTENCIAL ECONÓMICO

RESUMEN DE INVERSIÓN: Escala, Rentabilidad y Cero Riesgo de Suelo

Un proyecto Integral de 773 hectáreas con demanda garantizada y estructurada para maximizar el retorno del capital privado

773 ha



Escala Inigualable

Terreno 100% propiedad del Estado. Espacio para 40,000 viviendas y 200,000 habitantes.

32% TIR



Rentabilidad Demostrada (Etapa 1)

VAN de S/ 22.8M (a 6.1%) con un periodo de recuperación estructurado.



Riesgo Mitigado

Saneamiento legal completo, zonificación aprobada y factibilidad de agua y luz asegurada.



Modelo Financiero Eficiente

Esquema Proyectos en Activos. El Estado aporta la tierra; el desarrollador invierte CAPEX gradualmente mediante fideicomiso.





POTENCIAL ECONÓMICO

EL MERCADO: Demanda Estructural y Déficit Cero

La provincia de Trujillo enfrenta una crisis de suelo urbanizable que garantiza la absorción inmediata del producto inmobiliario



El Rol de la Ciudad Satélite

Al aportar **285.19 ha** residenciales, el proyecto captura automáticamente el 23% de la demanda insatisfecha de la región. El público objetivo (Estratos C, D, E) accede al producto apoyado por el Bono Familiar Habitacional (BFH).



POTENCIAL ECONÓMICO

ECOSISTEMA DE VALOR: Más allá del uso residencial

La zonificación del Master Plan (Ordenanza N°015-2025-MPT) está diseñada para generar múltiples flujos de ingresos y subsidiar la rentabilidad general





POTENCIAL ECONÓMICO

PRUEBA DE CONCEPTO FINANCIERO: Etapa 1

El modelo financiero para las primeras 112 hectáreas demuestra un negocio altamente rentable y bancable

El Producto (Etapa 1)

- **Área:** 112 hectáreas
- **Unidades:** 4,822 viviendas VIS + 524 lotes
- **Velocidad de Venta:** 30 viviendas/mes por macroproyecto

Economics (Proyección)

- **Ingresos Totales:** S/ 450,528,788
Impulsados por BFH y crédito
- **Egresos Totales:** S/ 339,730,235
Costos de edificación, habilitación y financieros
- **Saldo Neto (Post-IR):** S/ 41,189,769

TIR: 32%

VAN (6.1%):
S/ 22,848,681

Horizonte de Flujo:
20 años

MODELO DE NEGOCIO

PROYECTOS EN ACTIVOS (PA)

Un esquema de inversión privada pura donde el Estado aporta el activo y privado gestiona el negocio bajo fideicomiso blindado





MODELO DE NEGOCIO

MATRIZ DE MITIGACION: Riesgos Eliminados

El proyecto se entrega estructurado, saneado y con los principales obstáculos técnicos y legales ya resueltos

Riesgo Típico del Desarrollo	Solución y Mitigación Ejecutada
Riesgo Comercial (Velocidad de venta)	✓ Producto enfocado en VIS (Déficit de 1,125 ha). Apalancado con BFH e ingresos escalonados por venta de lotes comerciales.
Riesgo Financiero (Exposición de capital)	✓ Estructura vía Fideicomiso. Desembolsos condicionados a avance de obra y pago de terreno fraccionado por etapas.
Riesgo de Servicios Básicos (Agua y Luz)	✓ ¡OBTENIDAS! Cartas de factibilidad de servicios ya emitidas por SEDALIB S.A. e HIDRANDINA.
Riesgo Social y de Comunidad	✓ Diseño urbano incluye 20.51% del área total para zonas de amortiguamiento y recreación.

ESTADO ACTUAL



1

Propiedad Blindada

Terreno inscrito a favor del Estado Peruano (Partida Registral N°11147797). Libre de invasiones y cargas.



2

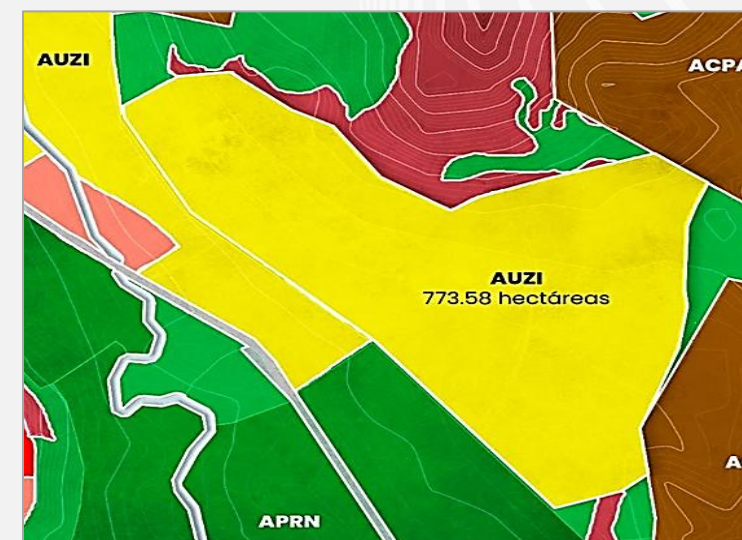
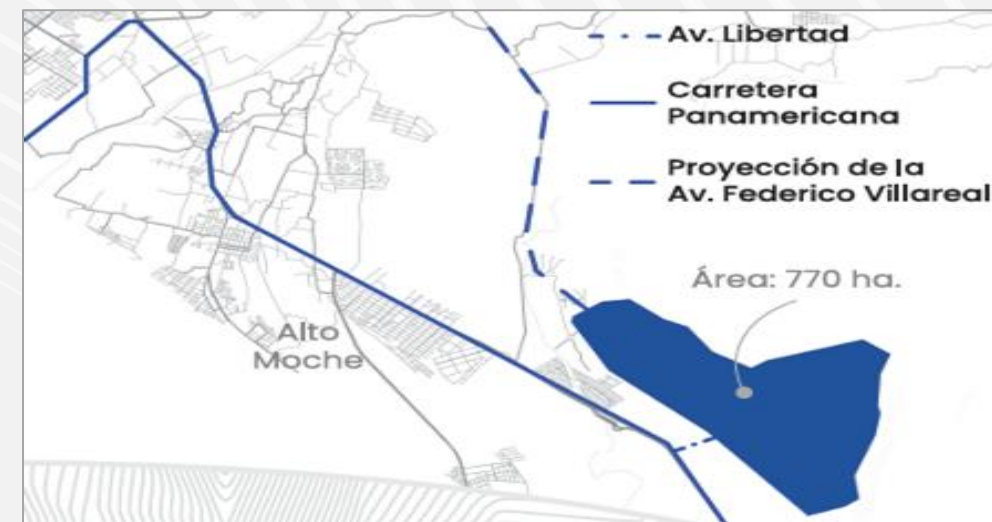
Zonificación Aprobada

Plan Específico y Cambio de Zonificación aprobados por la Municipalidad Provincial de Trujillo (Ordenanza N°015-2025-MPT).

3

Mandato Institucional

Declarado de Interés Regional (Ord. N°000005-2024-GRLL). Convenio GORE La Libertad - PROINVERSIÓN firmado para actuar como Organismo Promotor.



Trujillo, 03 de Mayo del 2024

ORDENANZA REGIONAL N° 000005-2024-GRLL-CR

“DECLARAR DE NECESIDAD PÚBLICA E INTERÉS REGIONAL LA CREACIÓN DE LA CIUDAD SATELITE LA LIBERTAD, DISTRITO DE SALAVERRY, PROVINCIA DE TRUJILLO, DEPARTAMENTO DE LA LIBERTAD”

V.B.
SÁNCHEZ MANZANARES Gisella Milagros FAU
20380799643 hard
Fecha: 20/01/2026 09:59:55

CONVENIO DE COLABORACIÓN INTERINSTITUCIONAL Y DE ENCARGO PARA LA ELABORACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN Y DESARROLLO DEL PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DEL PROYECTO CIUDAD SATELITE LA LIBERTAD



PRÓXIMOS PASOS DEL PROCESO DE PROMOCIÓN

El proceso de promoción esta en marcha, el horizonte de estructuración culmina con la adjudicación inminente

FASE PREVIA

(Completada)

Estudios técnicos preliminares, saneamiento y convenios institucionales.

AÑO 2026

(Fase de Promoción PROINVERSIÓN)

- Q1-Q2: Formulación y Estructuración del Proyecto en Activos.
- Q3-Q4: Transacción y Concurso.
- **HITO CLAVE:** Adjudicación y Buena Pro al Inversionista / Suscripción de Contrato.

AÑO 2027+

(Ejecución Contractual)

- Estructuración del Fideicomiso.
- Aprobación de Anteproyectos y pago de primera alícuota.
- Liberación de Etapa 1, inicio de obras y comercialización.

UNA OPORTUNIDAD ÚNICA DE ESCALA REGIONAL

Ciudad Satélite La Libertad representa la convergencia perfecta entre el apoyo estatal, la necesidad del mercado y la rentabilidad privada



- ➔ **Rentabilidad:** 32% TIR
Comprobada en diseño.
- ➔ **Seguridad:** Mecanismo
Proyectos en Activos con
respaldo de
PROINVERSION
- ➔ **Impacto:** Transformar
La vida de 200,000
Ciudadanos con déficit
habitacional

**ACCESO A LA
DOCUMENTACIÓN DIGITAL**



Escanee el código QR para visualizar la
carpeta de Google Drive



**GOBIERNO
REGIONAL
LA LIBERTAD**

**GERENCIA REGIONAL DE
VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN
Y SANEAMIENTO**

**Gestión
con
Rostro
Humano**

Ingreso a la ciudad



**CIUDAD
SATELITE**
La Libertad



**GOBIERNO
REGIONAL
LA LIBERTAD**

**GERENCIA REGIONAL DE
VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN
Y SANEAMIENTO**