

Zofratacna: alcances del desbloqueo inmobiliario



Alberto Meneses

Director del área
Inmobiliaria del
Estudio Olaechea

Durante años, la rigidez del artículo 71 de la Constitución Política ha limitado la inversión extranjera en zonas de frontera, al prohibir que ciudadanos y empresas extranjeras adquieran o posean tierras, por

cualquier título, dentro de los 50 kilómetros de las fronteras, salvo declaratoria de necesidad pública mediante decreto supremo. Para superar este desafío, el Decreto Supremo N.º 009-2026-Mincetur declara de necesidad pública la inversión extranjera en la Zona Franca de Tacna (Zofratacna), facilitando oportunidades para los sectores inmobiliario, corporativo y logístico. La disposición habilita a personas naturales y jurídicas extranjeras a celebrar con-

tratos de cesión en uso, sin transferir la propiedad estatal, dentro de los 50 kilómetros de frontera. La medida comprende 384.6094 hectáreas de predios estatales de Zofratacna inscritos en la Sunarp. De este modo, se respeta estrictamente el marco constitucional vigente, y al mismo tiempo se otorga la necesaria seguridad jurídica que permite a los capitales extranjeros apostar por la región con estabilidad y confianza para la inversión en dicha zona. Las proyecciones oficiales del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo (Mincetur) estiman que esta normativa permitirá destinar cerca de 15 millones de dólares en inversiones directas. Asimismo, se proyecta la creación de más de 22,000

puestos de trabajo directos e indirectos gracias a la posibilidad de ejecutar y ejercer actividades económicas de gran envergadura. Entre ellas destacan la instalación de plantas industriales modernas, centros logísticos estratégicos y almacenes de alta tecnología orientados de manera directa al comercio transfronterizo con los países vecinos. Para el sector inmobiliario, este escenario representa una oportunidad inmejorable de expansión, puesto que los desarrolladores y constructores pueden ahora materializar y ofertar proyectos comerciales e industriales superando los obstáculos legales que tradicionalmente limitaban el ingreso de capitales internacionales al sur del país. No obstante, los inversionistas

interesados en operar bajo esta modalidad deberán asegurar el estricto cumplimiento de los parámetros de supervisión establecidos conjuntamente por el Mincetur y el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, lo que garantiza que los inmuebles y terrenos cedidos se destinen de manera exclusiva a los fines industriales y de servicios autorizados, salvaguardando los intereses estratégicos de la soberanía nacional. Así, dicho decreto permite dinamizar el mercado inmobiliario y la industria en Tacna, al flexibilizar los mecanismos de uso de suelo bajo un marco de estricta legalidad y control, transformando una tradicional barrera geográfica en una potente ventaja competitiva.