

# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº1 - Setiembre 2014



**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción





**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción

El informe económico de la construcción - IEC es una publicación bimestral de la Cámara Peruana de la Construcción que busca brindar información para contribuir con el debate técnico y económico del sector construcción en el Perú.

Se permite su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Puede acceder al IEC en [www.capeco.org/iec](http://www.capeco.org/iec)

#### **COMITÉ EDITORIAL**

Ing. Enrique Pajuelo Escobar

Arq. Ricardo Arbulú Soto

Ing. Félix Málaga Torres

Ing. Carlos Vegas Quintana

#### **COORDINADOR GENERAL**

MBA Alonso León Siu

#### **COORDINADOR TÉCNICO**

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

#### **COLABORADORES**

Lic. Lizette Alcalá Gutiérrez

Ing. Herles Loayza Casimiro

Ing. José Luis Ayllón Carreño

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Setiembre 2014

Fotos de Portada:

Construcción de la residencial San Felipe (1964). Libro MEMORIAS DE LIMA De haciendas a pueblos y distritos. Juan Günther Doering y Henry Mitrani Reaño.

Panorámica de San Isidro (2014) Galería de CUBICA de la página web de skycam: <http://www.skycam.pe/wordpress/portafolio>

# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>5</b>
<b>TENDENCIAS</b>	
Relativo optimismo sobre la evolución de la actividad constructora	<b>6</b>
<b>INDICADORES</b>	
La construcción sigue creciendo pero a un ritmo bastante menor	<b>8</b>
<b>EDIFICACIONES</b>	
Cada vez son más altos los edificios en Lima Metropolitana	<b>10</b>
<b>INFRAESTRUCTURA</b>	
Los desafíos de la infraestructura de agua y saneamiento en el Perú	<b>13</b>
<b>MERCADOS</b>	
La industria del cemento: Un mercado en consolidación	<b>16</b>



---

# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

---

Nº1 - Setiembre 2014



**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción

# Presentación

En estos últimos años, nuestro país ha venido creciendo de manera sostenible, lo que lo ha llevado a ser reconocido como una de las economías de mayor proyección por esta parte del continente. En este progreso, la construcción viene cumpliendo una importante participación aportando en inversión, puestos de trabajo y valor agregado.

Ante el escenario que vivimos, fiel a su misión de contribuir con la difusión de conocimiento con las instituciones relacionadas al sector y la sociedad en general, la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) presenta el Informe Económico de la Construcción (IEC), documento que tiene como objetivo principal la entrega de información relevante, oportuna y de primera fuente acerca del sector en sus campos de infraestructura, edificaciones, y proveedores de bienes y servicios; acompañada de un profundo análisis e interpretación que nos llevará a la generación de interesantes debates técnicos, lo cual, a su vez, enriquecerá la toma de decisiones de los diversos grupos de interés.

CAPECO, al considerarse un actor relevante por ser el principal gremio de la construcción, se encarga de mostrar, a través del informe en mención, diversos puntos de vista del sector. Podemos comenzar por la revisión de situaciones de coyuntura, pasando por conocer las opiniones de los principales actores del mundo empresarial del sector, hasta la profundización en diversos temas específicos de mucho interés.

Asimismo, es importante hacer notar, que el desarrollo de este proyecto es posible, gracias a la activa participación de un grupo humano especializado, comprometido y con gran experiencia, que le da la mística necesaria al informe.

Por último, tenemos la expectativa que este informe sea de su preferencia y utilidad, para lo cual, lo venimos realizando con la dedicación que siempre ha caracterizado a nuestro gremio.

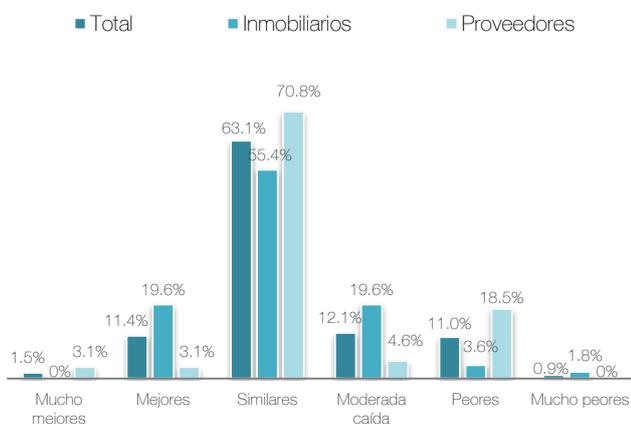
Alonso León Siu  
Coordinador General del IEC

## Encuesta sobre expectativas en el sector construcción

# Relativo optimismo sobre la evolución de la actividad constructora

IEC CAPECO ha realizado una investigación en un panel de empresas promotoras inmobiliarias y proveedoras de materiales y servicios de construcción, con el propósito de registrar la situación actual y las perspectivas de corto plazo sobre la evolución de la actividad constructora. En el tercer bimestre del presente año, el **13%** de las empresas encuestadas señaló haber tenido ventas mejores/mucho mejores que en igual periodo del año anterior, debiendo señalarse que entre los promotores inmobiliarios la proporción se eleva a **20%**, mientras que entre los proveedores de materiales ésta se reduce a **6%**. Un **63%** de entrevistados, por su parte, indica que las ventas han sido similares en ambos bimestres, siendo los proveedores los que más declaran encontrarse en esta condición (**71%**). Mientras tanto el **20%** de inmobiliarias precisó que las ventas del tercer bimestre de este año sufrieron una “moderada caída” respecto al 2013 y un **19%** de proveedores considera que fueron “peores”.

SITUACIÓN DE LAS VENTAS EN EL TERCER BIMESTRE DEL 2014 CON RESPECTO AL 2013

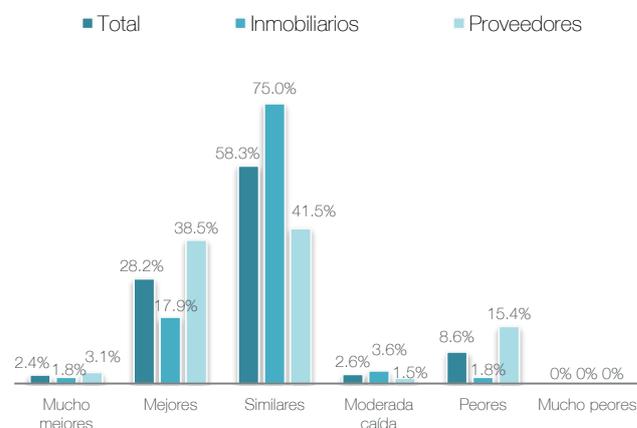


Fuente: Encuestas IEC-CAPECO

Las expectativas respecto al cuarto bimestre son más optimistas, puesto que un **31%** de entrevistados sostiene que las ventas en ese periodo serán mejores o mucho mejores a las de igual periodo del 2013. Los proveedores se muestran más confiados en un desempeño positivo en el corto plazo: **42%** de ellos cree que sus ventas mejorarán en el IV trimestre del 2014, frente a **20%** de los promotores inmobiliarios. Apenas el **11%** de empresas encuestadas espera que las ventas decrezcan, aunque entre los proveedores esta proporción es algo mayor (**17%**).

Finalmente, el **58%** cree que sus ventas en el cuarto bimestre serán similares a las de igual periodo del año pasado, apreciándose diferencias significativas en la percepción de los dos segmentos bajo investigación.

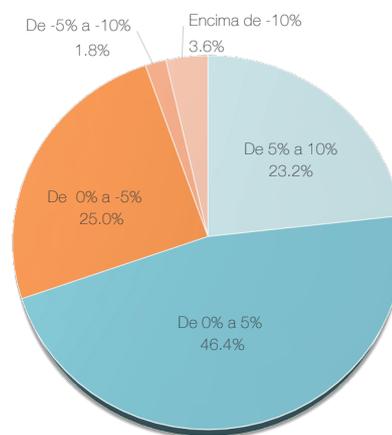
SITUACIÓN DE LAS VENTAS EN EL CUARTO BIMESTRE DEL 2014 CON RESPECTO AL 2013



Fuente: Encuestas IEC-CAPECO

En cuanto a la ejecución de proyectos inmobiliarios, el **70%** de promotoras considera que en el 2014 se presentará un avance mayor que en el 2013, existiendo incluso un **23%** que afirma que este incremento será superior a **5%**. Entre el **30%** que espera un avance menor, el **25%** estima que la caída respecto al año anterior será inferior a **5%**.

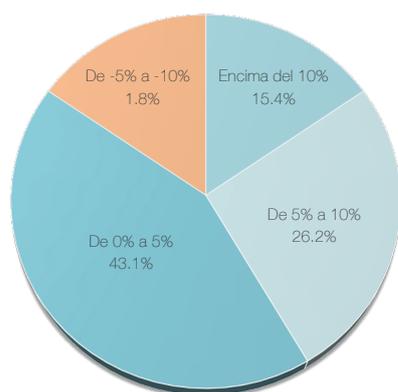
CRECIMIENTO DE EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN EL 2014 CON RESPECTO AL 2013



Fuente: Encuestas IEC-CAPECO

Los proveedores de materiales y servicios de construcción, son más optimistas respecto a sus operaciones durante el presente año. Sólo un 15% considera que sus despachos se reducirán (en una proporción entre 5% y 10% respecto al 2013). En el 85% que espera un incremento de sus despachos, la mayor proporción (43%) cree que estos crecerán como máximo 5%, mientras que un 15% piensa que éste sea superior a 10%.

**CRECIMIENTO DE LOS DESPACHOS EN EL 2014 RESPECTO AL 2013**



Fuente: Encuesta IEC-CAPECO

El 51% de los entrevistados señaló que las obras de infraestructura pública son las que más crecerán en el año 2014, mientras que el 40% cree que lo será la vivienda informal, estos son los dos segmentos de la actividad constructora que alcanzarán un mejor desempeño durante el presente año. Las obras privadas de infraestructura ocuparían el tercer lugar, seguidos de las APPs. Mientras tanto, el segmento de construcción formal de viviendas es percibido como el que menos crecerá: apenas el 4% lo ubica en el primer lugar, mientras que el 47% lo sitúa en el quinto.

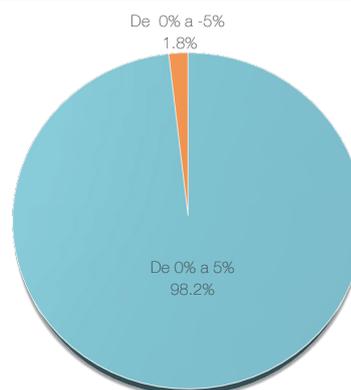
**TIPO DE CONSTRUCCIONES QUE CRECERÁN MÁS EN EL 2014**

Rubro							Total	Orden prom.
	1°	2°	3°	4°	5°	6°		
Infraestructura pública	50.9%	20.8%	21.2%	1.9%	5.3%	0.0%	100%	1.90
Vivienda informal	40.0%	0.0%	19.2%	17.3%	19.6%	3.8%	100%	2.88
Infraestructura privada	5.5%	24.5%	28.8%	21.2%	20.0%	0.0%	100%	3.26
Asociaciones público-privadas	0.0%	30.2%	9.6%	53.8%	6.3%	0.0%	100%	3.36
Vivienda formal	3.6%	22.6%	21.2%	1.9%	46.8%	3.8%	100%	3.77
Otras Edificaciones	0.0%	1.9%	0.0%	3.8%	2.0%	92.3%	100.0%	5.83
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>		

Fuente: Encuestas IEC-CAPECO

También es muy significativo apreciar que el 98% de promotoras inmobiliarias investigadas considera que el crecimiento de precios de venta de las viviendas nuevas, tendrá un incremento moderado inferior a 5%. Esto reflejaría una moderación de la tendencia alcista que se ha venido produciendo en los últimos años.

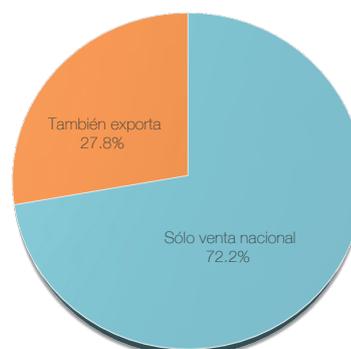
**CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EN EL 2014 CON RESPECTO AL 2013**



Fuente: Encuesta IEC-CAPECO

Por último, entre los proveedores de materiales o servicios de construcción aproximadamente un 28% ha incursionado en el mercado de exportaciones.

**MERCADO EN EL QUE SE COMERCIALIZAN MATERIALES O SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN**



Fuente: Encuesta IEC-CAPECO

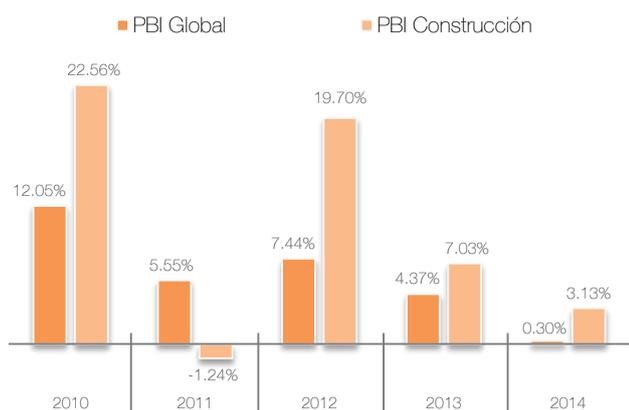
En conclusión, la encuesta del IEC-CAPECO muestra un optimismo relativo de los proveedores de materiales y de los promotores inmobiliarios respecto a la marcha de sus empresas y de sus segmentos de mercado durante el presente año. Una significativa mayoría considera que sus niveles de ventas y el avance de sus proyectos serán mayores que los presentados en el 2013. Esto se sustenta, sobre todo, por el crecimiento de la obra pública y de la vivienda informal, percibiéndose que el mercado de vivienda formal presentará un crecimiento menor. Esto último explicaría también la expectativa de un incremento menos pronunciado de los precios de venta en el segmento inmobiliario residencial.

Acumula menor desempeño que PBI global

## La construcción sigue creciendo pero a un ritmo bastante menor

La actividad constructora presentó un incremento de **3.13%** en junio 2014, respecto a igual mes del año anterior. Este resultado es sensiblemente menor que el alcanzado en los dos años anteriores (**+19.7%** en 2012 y **+7.03%** en 2011), confirmando una tendencia a la ralentización. Ello no obstante, el desempeño de la actividad constructora en este mes ha sido sensiblemente mayor que el del PBI global, que apenas creció **0.30%**. De esta forma, la construcción siguió creciendo más que la actividad económica en general, como ha ocurrido en los últimos cinco años, excepto en junio 2011 cuando ocurrió una caída de **1.24%**.

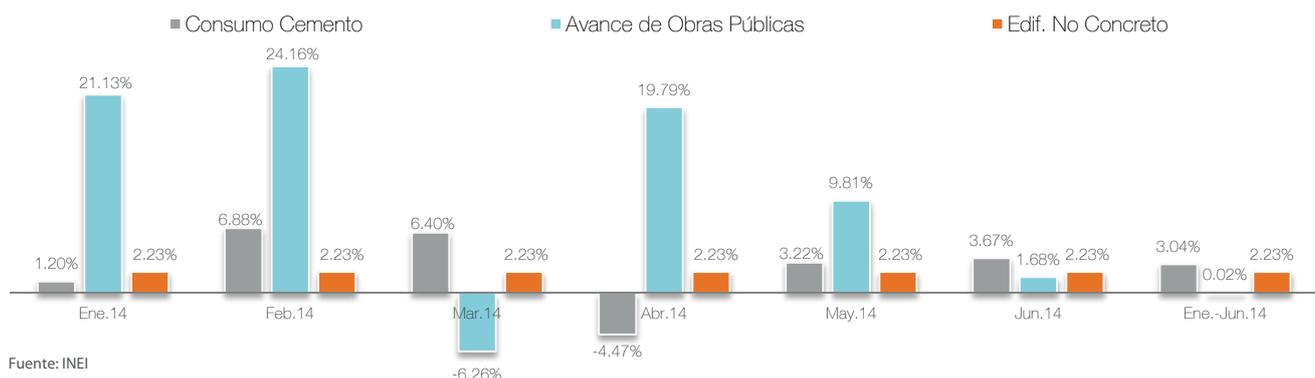
PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2010 - 2014  
PERIODO: Junio % Mensual



Fuente: INEI

En lo que va del año, la construcción ha acumulado un modesto crecimiento de **2.35%**, sensiblemente menor al alcanzado en igual periodo del 2013 (**13.22%**) y al correspondiente a los tres años anteriores.

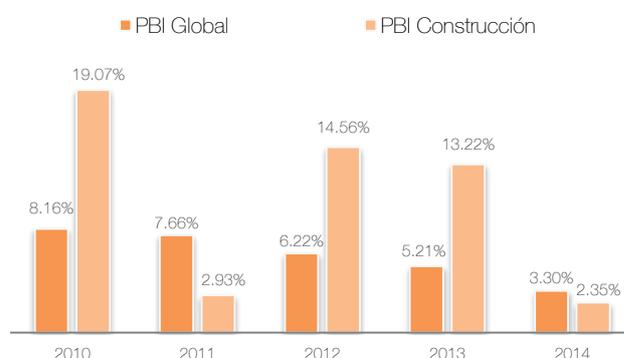
PBI CONSTRUCCIÓN POR COMPONENTES  
PERIODO: Enero a Junio % Mensual



Fuente: INEI

De otro lado, entre enero y junio del 2014, el PBI nacional se incrementó en **3.30%**, su menor resultado de los últimos 5 años, pero por primera vez desde el **2011** creció por encima de la actividad constructora.

PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2010 - 2014  
PERIODO: Enero - Junio % Acumulado

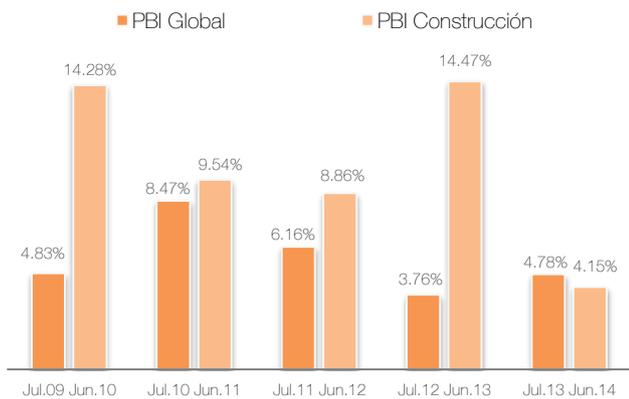


Fuente: INEI

Al analizar la evolución de los sub-indicadores que componen la actividad constructora en los primeros seis meses de este año, se observa que el avance físico de obras públicas es el que ha presentado el peor resultado (**+0.02%**), siendo especialmente negativo el resultado alcanzado en el mes de marzo 2014 (**-6.26%**) y a pesar de que en el resto de meses se ha alcanzado un resultado favorable. Por su parte, la venta interna de cemento es el sub-indicador que presentó un mejor desempeño al haber crecido **3.04%** en el semestre, mientras que la construcción de edificaciones diferente al concreto se incrementó en **2.23%**.

La construcción ha crecido solamente **4.15%**, en los últimos doce meses (julio 2013 - junio 2014), resultado sensiblemente inferior al presentado en los cuatro años anteriores, en los que las tasas de crecimiento anualizado han ido entre el **8.86%** del 2012 y el **14.47%** del 2013. Además, este incremento ha sido inferior al de la economía en general (**+4.78%**), lo que implica un cambio de tendencia respecto a lo que ha ocurrido desde el 2009. Se consolida así, una tendencia decreciente del desempeño de la actividad constructora.

**PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN 2010 - 2014**  
PERIODO: Últimos 12 meses % Acumulado

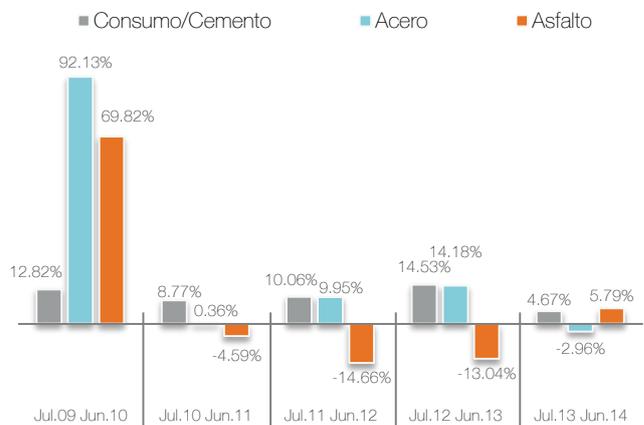


Fuente: INEI

De otro lado, el consumo de cemento expresado en toneladas, durante los últimos doce meses (julio 2013-junio 2014) se ha incrementado en **4.67%**, su menor desempeño de los cinco años recientes. La venta de acero de construcción ha caído **-2.96%**, luego de haber crecido **14.18%** en el periodo anual anterior, configurando también su peor resultado del último quinquenio. En cambio, la venta de asfalto ha crecido en **5.79%**, superando tres años de resultados significativamente negativos.

En términos generales sin embargo, se aprecia una tendencia hacia la ralentización de las ventas de los tres materiales, desde el pico presentado entre julio 2009 y junio 2010.

**EVOLUCIÓN DE VENTAS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN 2010-2014**  
PERIODO: Últimos 12 meses

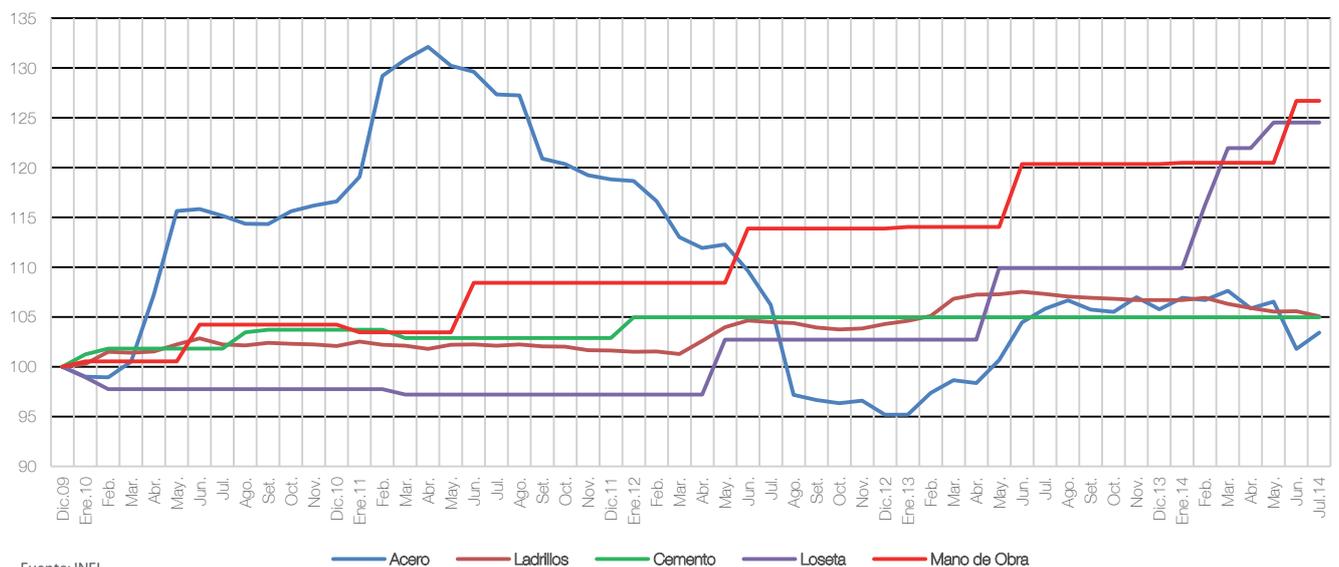


Fuente: INEI

Por último, los precios finales de los principales insumos de construcción han presentado un comportamiento moderado desde el año 2010. En ese lapso, el precio del cemento se incrementó en **4.95%**, el ladrillo de arcilla lo hizo en **5.07%** y el de acero en **3.43%**, aunque en el caso de este último producto se produjeron notables fluctuaciones de precios, habiendo alcanzado picos de crecimiento de más de **30%** en el primer semestre del año 2011. En cambio, la loseta de mayólica ha tenido un fuerte incremento de precios en el presente año: **13.30%** en mayo respecto a diciembre del 2013 y **24.51%** desde diciembre 2009. Por su parte, el costo de mano de obra, ha venido creciendo sostenidamente en los últimos cuatro años, a un ritmo promedio de **5.20%** anual, lo que implica que desde diciembre 2009, aumentó en **26.68%**.

**EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2010 - 2014**

Indice Base: Dic.09 = 100



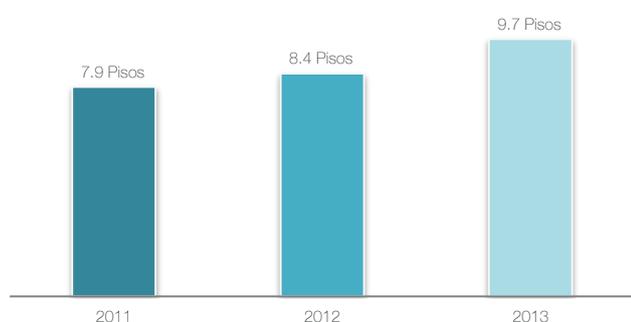
Fuente: INEI

La ciudad se va para arriba

## Cada vez son más altos los edificios en Lima Metropolitana

Cada vez resulta más evidente que en la ciudad de Lima se viene consolidando una tendencia hacia la construcción en la altura. Según datos del estudio sobre el mercado de edificaciones que realiza anualmente CAPECO, entre el 2011 y el 2013, la altura promedio de los edificios construidos en nuestra capital se ha incrementado de **7.9 pisos** a **9.7 pisos**, lo que implica un crecimiento de **23%**.

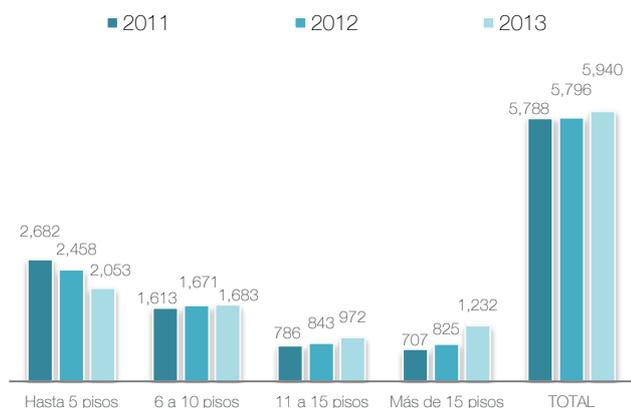
### ALTURA PROMEDIO DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS EN LA CAPITAL



Fuente: CAPECO

Más aún, aunque la superficie construida en el último bienio apenas ha crecido en **3%** pasando de **5 787 867** a **5 940 190 m<sup>2</sup>**, la construcción de edificios de más de **15 pisos** creció en **74%**.

### LIMA METROPOLITANA: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m<sup>2</sup>)



Fuente: CAPECO

Este gráfico muestra que en el 2013, el **21%** del área edificada en Lima Metropolitana corresponde a edificios de **16** a más pisos. Contrariamente, las unidades inmobiliarias de **1** o **2** pisos han reducido su superficie edificada en **29%** en los últimos dos años, expresando solamente el **10%** de la edificación en el 2013.

La profundización de esta tendencia a construir en altura es muy favorable para el desarrollo urbano ordenado de la metrópoli. En primer lugar, porque la densificación se contrapone al crecimiento extensivo de la ciudad, que dificulta la provisión de servicios públicos (desde el agua potable hasta el transporte público) y de equipamientos urbanos (salud, educación, recreación, producción). En segundo lugar, porque una ciudad extendida encarece el costo de vida a las familias y reduce la competitividad a las actividades económicas. Y en tercer lugar, porque la densificación fortalece la imagen de nuestra capital como una ciudad moderna y competitiva.

Está claro que la densificación demanda inversiones para adaptar la base física de la ciudad a esta nueva realidad. Se requiere, por ejemplo, invertir en modernizar las redes de agua y desagüe que fueron diseñadas para una realidad urbana de baja altura; en generar nuevas áreas verdes y recreativas; en optimizar los sistemas de transporte público y los mecanismos de seguridad ciudadana, entre otras. Pero no es menos cierto que estas inversiones habrían sido mayores si es que el proceso de desarrollo urbano de la ciudad se hubiera seguido dando extendiendo el área urbana, en lugar de ocupar más eficientemente las zonas ya consolidadas de la ciudad.

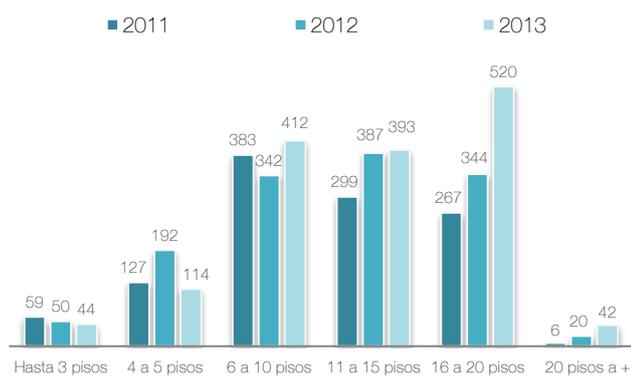
De otro lado, la consolidación de la tendencia a construir edificios cada vez más altos, refleja un cambio en los hábitos y expectativas habitacionales de los ciudadanos. Hasta hace unos años se pensaba que las familias eran muy reticentes a vivir en edificaciones multifamiliares, entre otras razones, por el temor a los sismos, la poca costumbre de convivir con un importante número de vecinos, los mayores costos de mantenimiento respecto a la vivienda unifamiliar, o la inconveniencia de contar con un ascensor.

Sobre este último punto, es importante indicar que el **65%** de la superficie construida en Lima durante el año 2013, corresponde a edificios de **6** pisos o más, en los que por reglamento se requiere contar con un elevador (en el 2011 esta proporción era de **54%**). Queda claro entonces, que con el tiempo todas estas reticencias se han ido reduciendo, a la par que se han comenzado a percibir ventajas de vivir en inmuebles de altura, entre ellos el menor precio relativo, la posibilidad de vivir en zonas céntricas y la mayor seguridad que estos ofrecen.

Adicionalmente, el que una proporción creciente de la nueva construcción en Lima Metropolitana corresponda a edificaciones de altura reduce la predominancia de la informalidad, pues tradicionalmente ésta se concentra en las viviendas de uno o dos pisos. El riesgo de que construcciones de más de 3 pisos se ejecuten sin asesoramiento técnico y sin licencia es muy bajo: Hoy día, el 86% del área edificada en Lima Metropolitana corresponde a edificios de 4 pisos o más.

Ahora bien, es importante señalar que esta tendencia al crecimiento vertical no es uniforme en toda la ciudad. La zona de Lima en donde se construye a mayor altura promedio es la llamada Lima Moderna que integran los distritos de Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, San Miguel, Pueblo Libre, Surquillo, Barranco. Allí, la altura promedio alcanzó los 12.8 pisos, en promedio, durante el 2013, lo que significó un crecimiento de 15% respecto al 2011. Además, el 97% de la superficie construida en esta zona corresponde a edificios de 4 pisos a más.

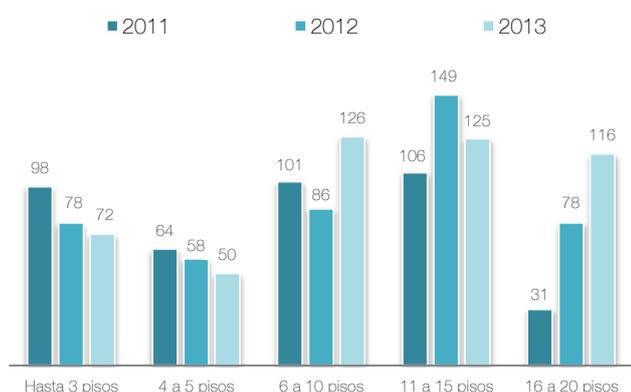
**LIMA MODERNA: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m2)**



Fuente: CAPECO

La segunda área urbana con mayor altura edificada es Lima Centro (Cercado de Lima, Breña, La Victoria, Rímac, San Luis): 10.5 pisos en promedio, en el 2013, incrementándose en 29% respecto al 2011 (8.1 pisos). En Lima Centro, el 49% de la superficie construida corresponde a edificios de entre 11 a 20 pisos.

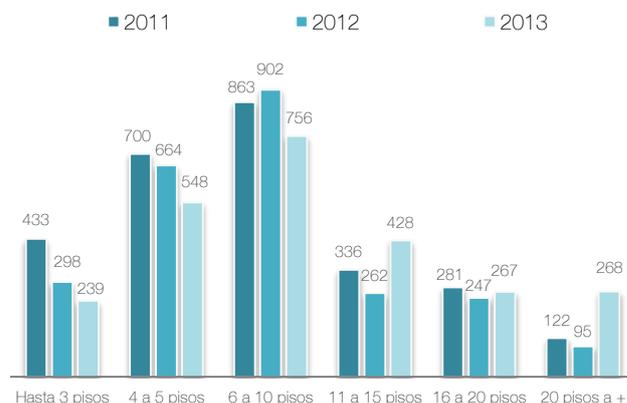
**LIMA CENTRO: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m2)**



Fuente: CAPECO

La tercera zona con mayor altura promedio es la Lima Top (Miraflores, San Isidro, La Molina, Santiago de Surco, San Borja) que alcanza los 10.4 pisos en el 2013, mientras que en dos años antes era de 8.6 pisos, lo que implicó un crecimiento de 21%. En esta zona se da además la proporción más alta de área construida en edificios de 16 pisos a más: 22% en el 2013.

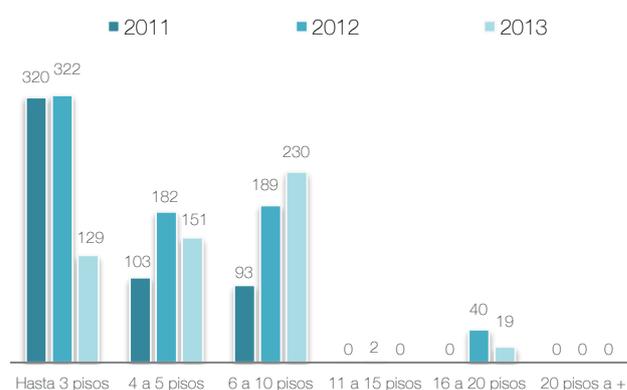
**LIMA TOP: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m2)**



Fuente: CAPECO

En Lima Este (Ate, Cieneguilla, Chaclacayo, Lurigancho, Santa Anita, El Agustino, San Juan de Lurigancho) se ha producido el mayor incremento de altura promedio de la ciudad: 66%, pasando de 3.6 a 6 pisos. A su vez, el 66% de la superficie construida en esta zona corresponde a edificios entre 5 y 10 pisos.

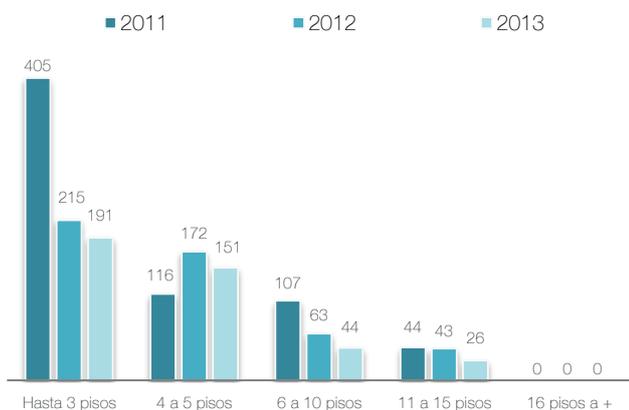
**LIMA ESTE: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m2)**



Fuente: CAPECO

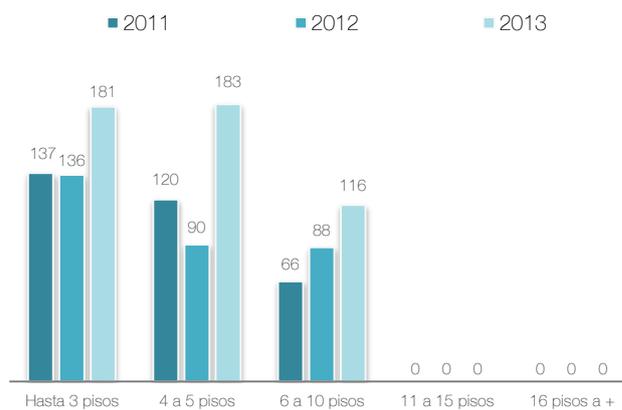
En Lima Norte y en Lima Sur se presenta la menor altura promedio: 4.3 pisos, manteniéndose en ese rango promedio durante los últimos 3 años. El 46% del área construida en Lima Norte (Carabayllo, Comas, Independencia, Los Olivos, Puente Piedra, San Martín de Porres, Ancón, Santa Rosa) se concentra en edificios de 3 pisos o menos. Esta proporción se reduce a 38% en el caso de Lima Sur (Chorrillos Lurín, Pachacámac, San Juan de Miraflores, Villa El Salvador, Villa María del Triunfo, Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María del Mar).

LIMA NORTE: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m2)



Fuente: CAPECO

LIMA SUR: SUPERFICIE EDIFICADA (Miles m2)



Fuente: CAPECO

En ninguna de estas áreas urbanas existen edificios de más de 15 pisos, y sólo en Lima Norte hay una pequeña proporción (6%) de superficie construida sobre inmuebles de 11 a 15 pisos.

Sería deseable que paulatinamente las alturas promedio de los edificios se vayan acercando en todas las áreas urbanas de Lima Metropolitana. Ello dependerá, por un lado, de la profundización en la tendencia de la demanda en las zonas emergentes (Lima Norte, Sur y Este) hacia la vivienda multifamiliar.

Pero sobre todo, de que en los planes urbanos se promueva la construcción en altura también en dichas zonas y se impulsen modelos de gestión de suelo que faciliten la construcción de megaproyectos urbanos, pues es en este tipo de intervenciones en las que es posible compatibilizar una gran densidad con equipamientos adecuados a las necesidades de la población residente.

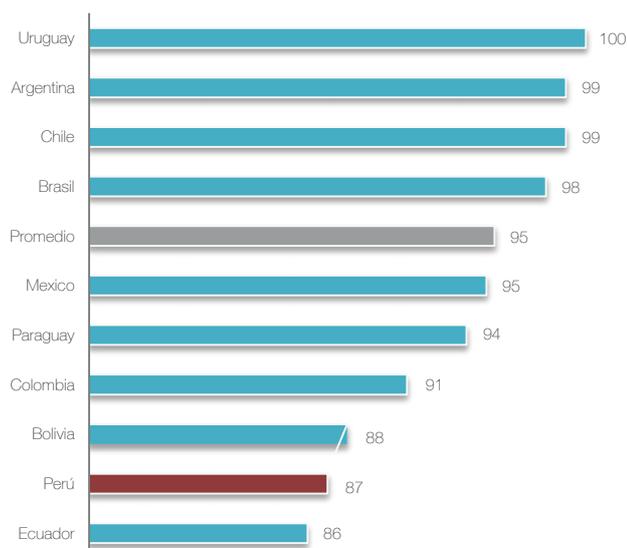
## Los desafíos de la infraestructura de agua y saneamiento en el Perú

La disponibilidad de agua potable y la existencia de sistemas apropiados para disposición de aguas servidas son factores clave en el logro de mayores niveles de bienestar social y de competitividad productiva de un país. El acceso a servicios de saneamiento seguros permite a la población superar condiciones de precariedad y pobreza, reduciendo la prevalencia de enfermedades y mejorando sus hábitos de alimentación.

Para muchas actividades económicas, el contar con estos servicios en condiciones adecuadas de costo, continuidad y calidad, constituye un factor clave para hacer eficientes sus procesos productivos.

En este ámbito, el Perú tiene muchos retos pendientes que superar si se compara su situación con la de los principales países de América del Sur. En agua potable, según datos del Banco Mundial, nuestro país tiene una cobertura de 87%, ocupando el penúltimo lugar en la región, superando apenas por un punto al Ecuador. Sólo estos dos países y Bolivia presentan porcentajes inferiores al 90%, siendo el promedio regional de 95%.

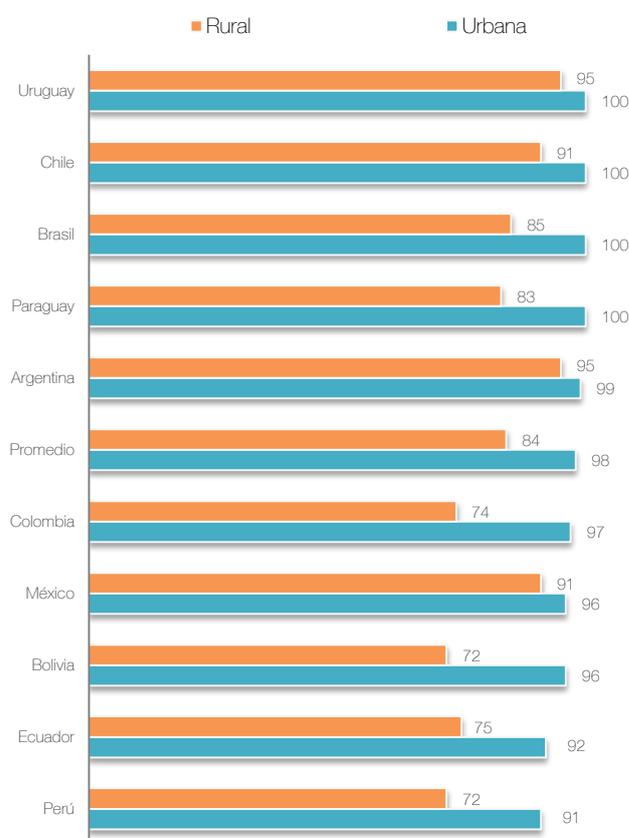
**POBLACIÓN (%) CON ACCESO A FUENTES MEJORADAS DE AGUA 2012**



Fuente: Banco Mundial

Cuando se analiza la cobertura según área geográfica (urbana o rural), la posición de nuestro país es menos ventajosa aún, pues ocupa el último lugar en los dos ámbitos.

**POBLACIÓN (%) CON ACCESO A FUENTES MEJORADAS DE AGUA 2012**



Fuente: Banco Mundial

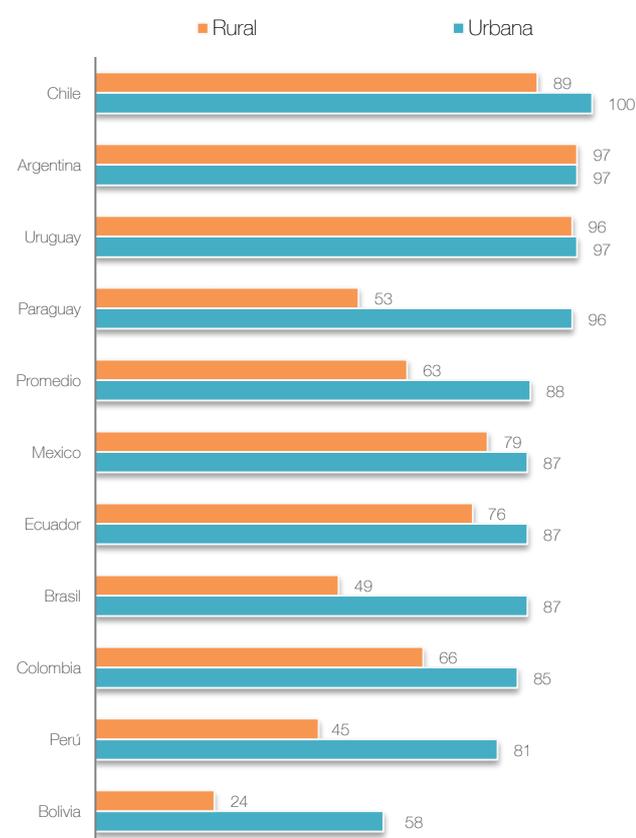
En las ciudades peruanas, el 91% de los pobladores tiene acceso a fuentes mejoradas de agua, mientras los demás países –excepto Ecuador– atienden a más del 95% de su población urbana. En nuestras zonas rurales del Perú, el acceso alcanza al 72% de los pobladores, muy por debajo del promedio regional (84%). En este ámbito, los países andinos (Colombia, Ecuador, Bolivia y Perú) presentan niveles de acceso sensiblemente menores a los del resto de naciones sudamericanas.

En general, estas cifras implican que cerca de 3.9 millones de peruanos no cuentan con acceso a fuentes mejoradas de agua, de los cuales 1.9 millones están en las áreas rurales.

En cuanto al alcantarillado, la situación de nuestro país no es mejor pues ocupa también el penúltimo lugar con **73%** de cobertura, sólo por encima de Bolivia (**46%**) y bastante lejos de Paraguay y Colombia que con **80%** anteceden al Perú y más aún del promedio regional (**83%**). Cabe señalar además, que salvo Chile, todos los demás países tienen menores niveles de acceso a servicios adecuados de saneamiento.

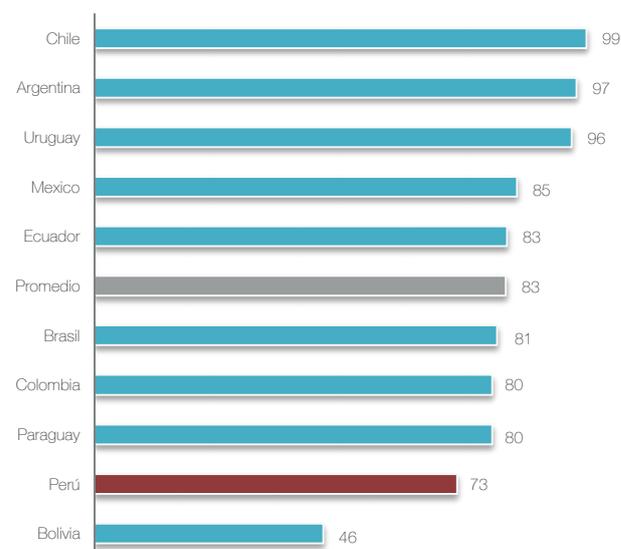
En las áreas urbanas de la región la cobertura promedio de desagüe alcanza al **88%**, ocupando el Perú el penúltimo lugar con **81%**, sólo por encima de Bolivia (**58%**). Sólo Chile ha conseguido dotar este servicio al **100%** de su población, aunque Argentina, Uruguay y Paraguay superan el **95%**, mientras que el resto de países se sitúan entre el **85%** y el **88%**. En las zonas rurales, apenas el **45%** de pobladores peruanos tienen instalaciones sanitarias mejoradas, superando únicamente a Bolivia (**24%**) y ligeramente por debajo de Brasil (**49%**) y Paraguay (**53%**). En el resto de países la cobertura es sensiblemente mayor destacando Argentina (**97%**) y Uruguay (**96%**). En nuestro país, **8.1 millones** de habitantes no tienen servicios de saneamiento adecuado, de los cuales **4.4 millones** se encuentran en las ciudades.

#### POBLACIÓN (%) CON INSTALACIONES SANITARIAS MEJORADAS 2012



Fuente: Banco Mundial

#### POBLACIÓN (%) CON INSTALACIONES SANITARIAS MEJORADAS 2012



Fuente: Banco Mundial

La atención de estos servicios en las áreas urbanas del país se encuentra a cargo de **50** empresas prestadoras (EPS), de las cuales una depende del gobierno central (**Sedapal** en Lima-Callao), otra es una concesionaria privada (**Aguas de Tumbes**) y las otras **48** son gestionadas por los gobiernos locales (provinciales y distritales). Todas estas empresas son reguladas por la Superintendencia Nacional de Servicios de Saneamiento (**Sunass**). Al año 2011, estas empresas atendían a **311** distritos del país que involucran al **84%** de la población urbana del país. En las áreas rurales, la gestión de los servicios de agua y desagüe corresponde a las Juntas Administradoras de Servicios de Saneamiento (**JASS**).

La disponibilidad de los servicios en las ciudades difiere según la región natural en que éstas se encuentren. En el año 2010, el **88%** de pobladores de las zonas urbanas de la costa contaba con agua potable, mientras que en la sierra esta proporción era de **85%** y en la selva de **73%**. En lo referido a la cobertura de desagüe, ésta era de **78%** en la sierra, **77%** en la costa y apenas **48%** en la selva.

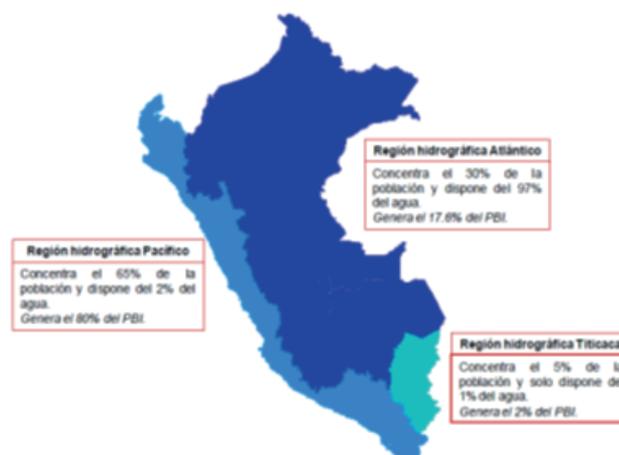
Otro desafío importante para el país es el tratamiento de aguas servidas. De acuerdo con datos de la **Sunass**<sup>1</sup>, únicamente alcanza al **32%** de los desagües de las ciudades son tratados, siendo prácticamente inexistente en las ciudades de la selva. Además, el **31%** del agua producida no es facturada y el **37%** de conexiones no cuentan con micro-medición.

Para superar las carencias existentes en la prestación de los servicios de agua y desagüe y, sobre todo, para asegurar la dotación en el futuro es necesario implementar medidas de gran alcance. Un estudio desarrollado por Apoyo Consultoría para la Cámara Peruana de la Construcción en el 2012<sup>2</sup> identificó cuatro campos de acción:

1. Desarrollar políticas que incrementen la disponibilidad hídrica, a través del aprovechamiento de intercuenas y el agua de mar, con el propósito de superar el marcado desbalance territorial entre las distintas regiones hidrográficas, a pesar de que el Perú es uno de los **20** países del mundo con mayores recursos hídricos. Ello implica la ejecución de proyectos que permitan el trasvase de aguas de la cuenca amazónica hacia la costa, en donde se concentra la mayor parte de la población nacional; y el empleo de tecnologías de desalinización de agua de mar.
2. Enfatizar las políticas en favor de una mayor cobertura de la infraestructura de saneamiento. Ello implicaría fortalecer la gestión de las EPS, dotándolas de autonomía, aplicando adecuadamente el incremento de sus tarifas y buscando la fusión de varias de ellas, con la finalidad de alcanzar economías de escala. En las áreas rurales, se requiere un mayor compromiso de inversión directa del gobierno central.
3. Incrementar la calidad de la infraestructura de saneamiento, contemplado la construcción de infraestructura resistente ante eventos naturales y el desarrollo de programas de mantenimiento constante de los sistemas de saneamiento.
4. Promover mecanismos que alineen los intereses de los directores de EPS y las autoridades políticas en búsqueda de un desarrollo eficiente de las EPS. Este asunto es particularmente importante para que las empresas cuenten con sistemas tarifarios que aseguren la sostenibilidad de las infraestructuras.

La reciente Ley de Modernización de los Servicios de Saneamiento, Ley N° 30045, pretende –aunque con otra estrategia– cumplir con estos objetivos. Esta norma crea el Organismo Técnico de Administración de Servicios de Saneamiento (OTASS) que tiene entre sus atribuciones la elección de los directores y gerentes de las EPS que no se encuentren en capacidad técnica, administrativa y/o financiera de prestar adecuadamente los servicios a su cargo.

#### ACTIVIDAD ECONÓMICA Y DISPONIBILIDAD DE AGUA EN LAS REGIONES HIDROGRÁFICAS DEL PERÚ



Fuente: ANA.  
Elaboración: Apoyo Consultoría

La aplicación de estas iniciativas demanda importantes recursos económicos. El estudio de Apoyo Consultoría antes mencionado, estimó la brecha de infraestructura de saneamiento al 2016, en **6 306** millones de dólares. Es improbable que esta inversión pueda ser cubierta íntegramente por el erario público, lo cual sugiere la necesidad de atraer la inversión privada hacia todos los componentes de los servicios de saneamiento (producción y distribución de agua potable; recolección, tratamiento y disposición de aguas servidas). Ello implica el impulso de iniciativas privadas, alianzas público-privadas (APPs) y de otros mecanismos como el de obras por impuestos (que podría ser muy útil, por ejemplo, para dirigir inversiones a zonas rurales o pequeños centros urbanos que se encuentran en las áreas de influencia directa de empresas mineras, energéticas o de agroexportación).

En el ámbito urbano, la urgencia de incrementar la inversión en agua y desagüe se sustenta en el impacto negativo que ya se viene apreciando en el mercado inmobiliario desde hace dos años, por la imposibilidad de las EPS de atender oportunamente las factibilidades de servicios requeridas para el desarrollo de nuevos proyectos. Ello no sólo retrasa o impide la producción formal de edificaciones (vivienda, comercio, oficinas, industria), sino que contribuye a agravar la escasez artificial de suelo urbano, generando un círculo vicioso de altos precios de venta y menor oferta.

<sup>2</sup> Apoyo Consultoría, por encargo de CAPECO. Lineamientos para promover la inversión en infraestructura en el Perú: 2012 – 2016.

## La industria del cemento

### Un mercado en consolidación

El incremento de la producción y comercialización de cemento que se ha producido en nuestro país durante la última década, ha sido consecuencia del crecimiento de la actividad económica general y de los ingresos de las familias. Esta situación se hace evidente cuando se compara los niveles de consumo per-cápita de cemento del Perú, con los del resto de países latinoamericanos: ocupó el cuarto lugar en el 2012 con **338 kg/hab**, después de Panamá (**644 kg/hab**), Ecuador (**388**) y Brasil (**353**). En los últimos tres años de los que se tiene información, el Perú ha superado a México de ese puesto y sigue superando ligeramente a Chile, como se aprecia en el siguiente cuadro.

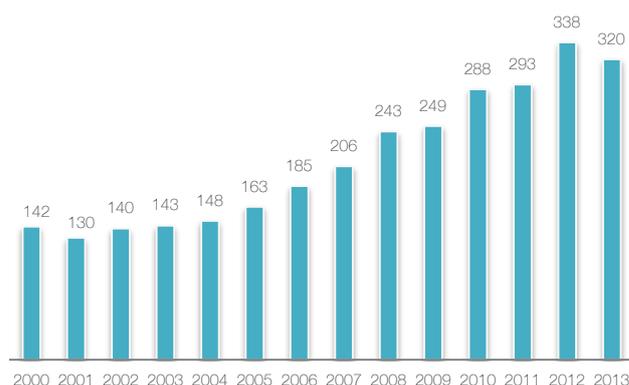
CONSUMO PER-CÁPITA DE CEMENTO EN AMÉRICA LATINA (Kg/hab)

País	2010	2011	2012
Panamá	442	492	644
Ecuador	365	386	388
Brasil	311	333	353
Perú	288	296	338
Chile	261	293	327
México	301	299	305
Bolivia	233	252	280
Venezuela	250	265	277
Argentina	254	281	256
Uruguay	201	232	251
Colombia	193	217	226
Paraguay	250	222	194
<b>Promedio América Latina y Caribe</b>	<b>276</b>	<b>289</b>	<b>301</b>

Fuentes: Institutos, Cámaras y Asociaciones de cemento de América Latina

El consumo per-cápita en nuestro país, ha crecido sostenida e ininterrumpidamente desde al año 2001, con la sola excepción del último año, en el que se ha producido una reducción de **5%** respecto al 2012. A pesar de esta desaceleración, sin embargo, este indicador se incrementó en **7.2%** en promedio por año desde el 2001. Más aun, entre el 2005 y el 2008, el crecimiento anual del consumo per-cápita superó los dos dígitos. Luego, en el 2009, ocurrió una primera ralentización, debida al inicio de la crisis financiera global en el 2009 (en que el incremento fue de apenas **2.5%**), pero al año siguiente el consumo creció en **15.7%**. El 2011, por la coyuntura electoral volvió a producirse una nueva reducción de la tendencia (**+1.7%**), pero a ésta siguió un nuevo aumento significativo: **+15.4%**.

CONSUMO PER-CÁPITA DE CEMENTO EN AMÉRICA LATINA (Kg/hab)



Fuente: INEI

En línea con el crecimiento del consumo, la venta interna de cemento reportada por las empresas fabricantes que operan en el país, ha pasado de **4.15** millones de toneladas en el año 2003 a **9.52** millones en el 2012 (no se dispone de las cifras del 2013), lo que implica un crecimiento promedio de **8.6%** por año. En todo este periodo, la variación interanual superó los dos dígitos, salvo en los años 2006, 2009 y 2011, en los que los incrementos de **0.3%**, **4.2%** y **4.3%**, respectivamente.

VENTA INTERNA DE CEMENTO 2003-2012 (Miles de TM)



Fuente: INEI

Este resultado positivo presenta además otra particularidad: se ha consolidado paralelamente la consolidación del mercado de cemento en el interior del país.

En el año 2003, el 47% de la venta local de cemento se concentraba en el departamento de Lima, mientras que nueve años después, esa participación se ha reducido al 36%. La tasa de crecimiento interanual de las ventas en el interior del país, en ese periodo, alcanza el 13.0%, frente al 7.6% que se ha presentado en Lima, lo que hace pensar que esta tendencia hacia la descentralización del mercado cementero se acentuará en el futuro, lo cual tiene consecuencias positivas en la extensión de la competitividad de las regiones y en la mejora de las condiciones de vida de la población no capitalina.

Este cambio en la tendencia de las ventas de cemento a favor de las regiones, ha generado también un cambio en la participación de las empresas productoras. Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, en el año 2003 las fábricas **Cementos Lima** y **Cemento Andino** (ahora integradas en **UNACEM**) cuya área de influencia comprende Lima y los departamentos del centro del país, vendieron localmente 2.72 millones de toneladas métricas de cemento, lo que les permitía alcanzar una participación del 65% del mercado nacional.

En el año 2012, a pesar de que sus ventas han crecido a 5.10 millones de toneladas, es decir un crecimiento global de 87.9% ó 7.3% promedio anual, su participación se había reducido a 54%. Por el contrario, las fábricas de Pacasmayo y Rioja, ambas pertenecientes a **Cementos Pacasmayo**, incrementaron su participación de 19% en el 2003 a 24% en el 2012. Igualmente, las cementeras **Yura** y **Sur**, que forman parte del **Grupo Gloria**, también han conseguido un crecimiento de su presencia en el mercado durante dicho periodo, pasando de 15% a 21%.

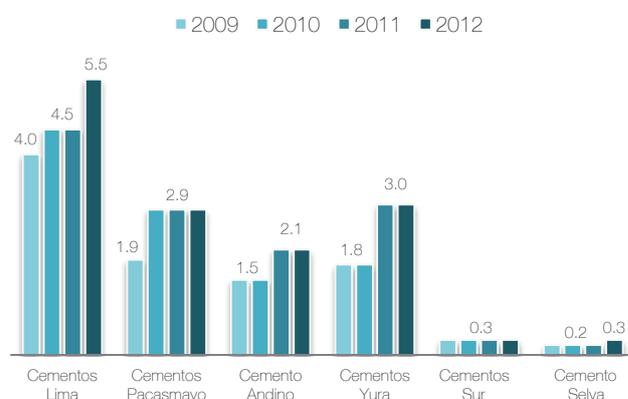
De otro lado, para atender la creciente demanda, prácticamente todas las unidades productoras de cemento han invertido en el aumento de su potencial de producción, en los últimos cuatro años.

VENTA INTERNA DE CEMENTO POR REGIÓN 2003.2012 (Miles de TM)



Fuente: INEI

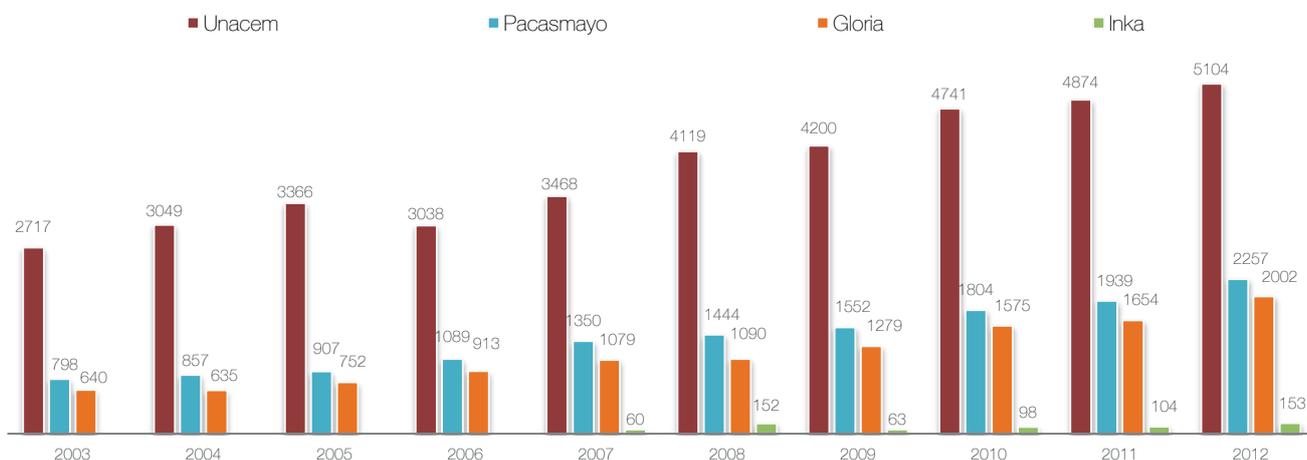
CAPACIDAD INSTALADA DE EMPRESAS CEMENTERAS (Millones de TM)



Fuente: ASOCEM

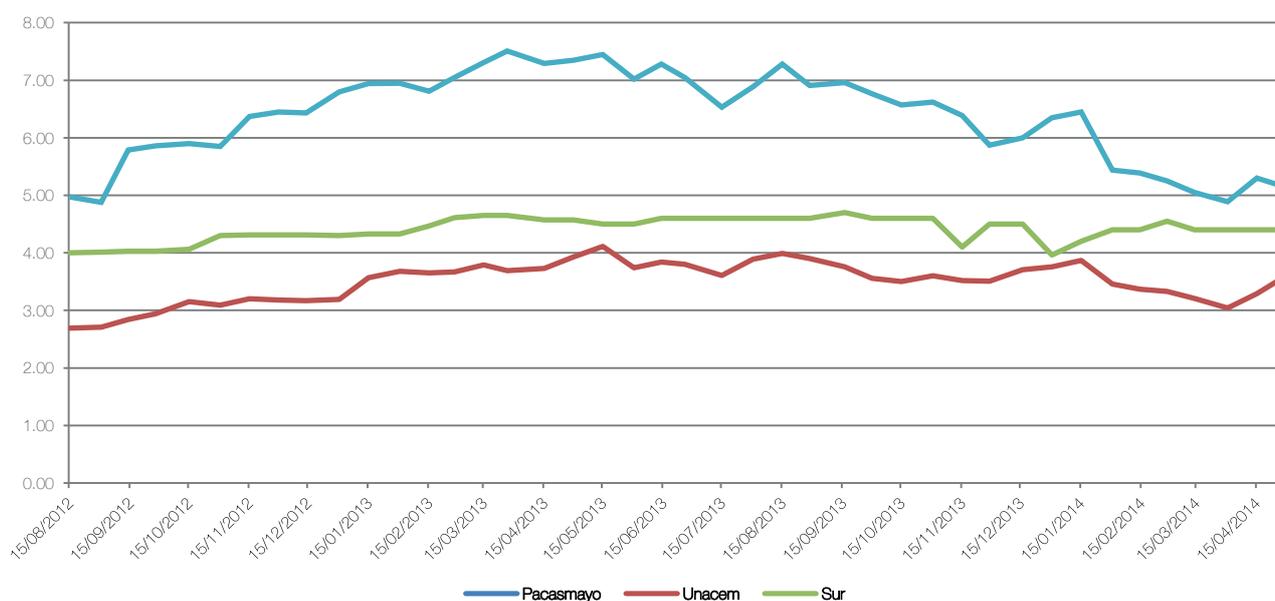
Así, **UNACEM** ha incrementado su capacidad instalada de 5.5 millones de toneladas métricas en el 2009 a 7.6 millones en el 2012 (+38.2%). **Pacasmayo**, por su parte, ha pasado de 2.1 a 3.2 millones de toneladas (+52.4) y **Gloria** de 2.1 a 3.3 millones, lo que implica un incremento de su capacidad instalada en +57.1%.

VENTA INTERNA DE CEMENTO POR EMPRESA (Miles deTM)



Fuente: Banco Mundial

## COTIZACIÓN EN BOLSA DE EMPRESAS CEMENTERAS (SOLES POR ACCIÓN)

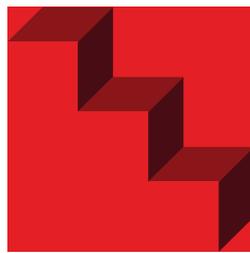


Fuente: Bolsa de Valores de Lima

Como ya se ha señalado, en el 2013 se ha producido una ralentización de la actividad constructora en general, la que se ha acentuado en los primeros meses del presente año. Esta situación ha afectado en alguna medida el desempeño productivo de las empresas cementeras y en las perspectivas de este mercado en los próximos dos años. Esto parece haber sido percibido por los inversionistas bursátiles, lo que se refleja en el relativo estancamiento de las cotizaciones en bolsa de los tres conglomerados cementeros, luego del tope alcanzado a mediados del año 2013.

El gobierno nacional ha propuesto al Congreso de la República un conjunto de modificaciones legislativas, con el objetivo de promover las inversiones productivas, poniendo énfasis en la simplificación administrativa.

A ello se suma, reciente cambios en las normas que rigen las iniciativas privadas y las APPs. Cabe esperar que estas medidas tengan un efecto favorable en el sector construcción –y como consecuencia de ello– del nivel operativo de la industria nacional de cemento. Sin embargo, es necesario tomar otras medidas como la adopción de nuevos mecanismos de planificación urbana y producción de suelo, para incrementar la oferta formal de vivienda y de equipamientos urbanos; la implementación de modelos de gestión de infraestructuras de servicios públicos, con participación del sector privado; la optimización de los programas habitacionales del Estado, en particular el Techo Propio; y la modificación del marco normativo que rige las contrataciones del Estado y los procesos de concesión, con la finalidad de hacerlo más eficiente e impulsor de la competencia, entre otras disposiciones.



**CAPECO**

Cámara Peruana de la Construcción

[www.capeco.org/iec](http://www.capeco.org/iec)