IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

EDICIÓN
104-105
AGOSTO - SETIEMBRE
2026

CAPECO
Cámara Peruana de la Construcción

Construcción creció 10.9% en primer semestre y empezaría el segundo también al alza

Fenómeno El Niño podría afectar avance durante este y próximo año

Nivel de operaciones de la actividad constructora se incrementaría 9.6% en 2026

Penalidades que afectan la competitividad de constructoras peruanas

El Informe Económico de la Construcción - IEC es una publicación 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 https://iec.capeco.org/

COMITÉ EDITORIAL
Sr. Alejandro Garland Stromsdorfer
Dr. Francisco Osores Sánchez
Ing. Alberto Aramayo Pinazo
Ing. Juan Carlos Tassara García
Ing. Julio Cáceres Arce
Ing. César Madrid Zagazeta
Ing. Rodolfo Bragagnini Zamora
Ing. Federico Aramayo Málaga
Ing. Alejandro Cabrera Gil
Ing. Javier Salazar Flores
Sr. Francisco Feijóo Feijóo
Arq. Roberto Ipince Haaker

ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO
Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce
Cusco: Ing. Abel Escalante Cárdenas
Lambayeque: Lenin Pérez García
Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo
Piura: Ing. Hugo Garcés Solano

EDITOR GENERAL
Ing. Guido Valdivia Rodríguez

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN
Ing. Guido Valdivia Rodríguez
Mg. Alonso León Siu
Sr. Jorge Scotto Arredondo
Sr. Gustavo Chui Escajadillo
Srta. Aurora Liza La Madrid
Sr. Crystian Castillo

EDITOR GRÁFICO
Luis De los Ríos Joya
REDACCIÓN
Jackie Cabanillas Mantilla

FECHA DE PUBLICACIÓN
Agosto - Setiembre 2026

FOTOGRAFÍA
Plaza de Armas de Piura durante El Niño 2017 - Foto: Zarif Meres

Índice

INDICADORES

Fenómeno El Niño podría afectar avance durante este y próximo año

Construcción creció 10.9% en primer semestre y empezaría el segundo también al alza

- Producción del sector construcción 5
- Inversión pública 9
- Inversión privada 13
- Inversión minera 14
- Vivienda 17
- Oficinas 26
- Empleo en la construcción 28
- Precios de construcción 31
- Conclusiones 32

Las limitaciones en la gestión del impacto de fenómenos naturales extremos 32

Supervisión: factor clave para asegurar calidad de obras (sobre todo en emergencia) 37

Mercado de vivienda en auge, pero segmento VIS enfrenta grandes desafíos 40

EXPECTATIVAS

Nivel de operaciones de la actividad constructora se incrementaría 9.6% en 2026

- Nivel de operación en las empresas de construcción 46
- Indicadores del subsector inmobiliario 50
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción 54
- Conclusiones 55

COMPETITIVIDAD

Penalidades que afectan la competitividad de constructoras peruanas 57

Por: Ing. Elías Tapia Julca.

Indicadores

Construcción creció 10.9% en primer semestre y empezaría el segundo también al alza

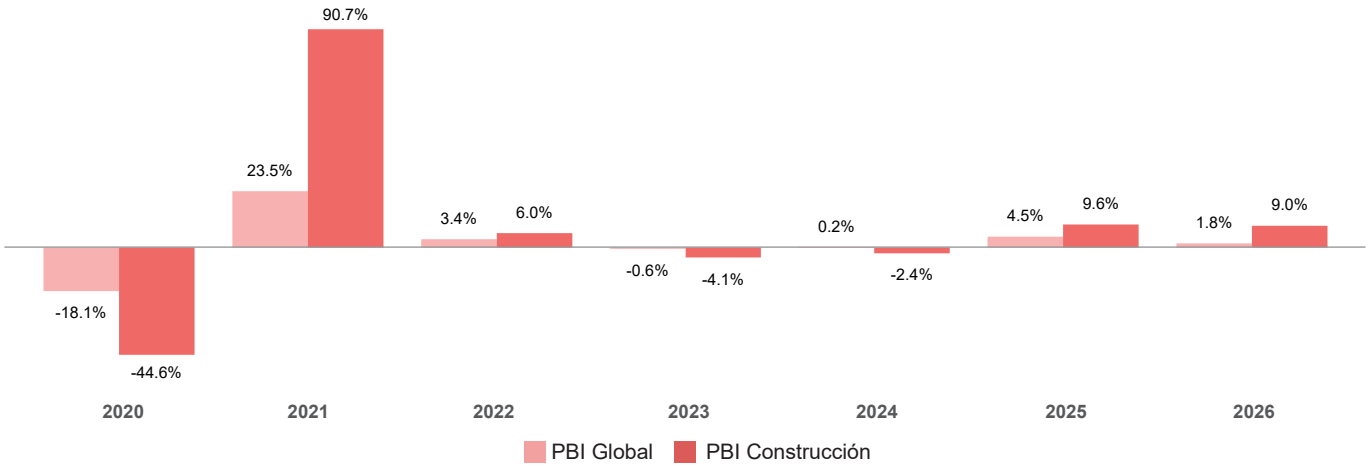
Fenómeno El Niño podría afectar avance durante este y próximo año

I. Producción del sector construcción

La actividad constructora experimentó, en junio, un incremento de 9.0% **(Figura 1)**, cinco veces superior a la tasa registrada por el PBI global (1.8%) en el mismo periodo. Con este resultado en el sexto mes del año, el sector volvió a presentar la mejor performance entre las actividades productivas, superando al rubro del comercio (7.8%), electricidad, gas y agua (6.8%), otros servicios (5.5%), y alojamiento y restaurantes (5.0%). En contraposición, tres sectores obtuvieron resultados negativos: pesca (-51.9%), agricultura (-8.1%) y manufactura (-6.2%).

Asimismo, es preciso señalar que se trata de la cuarta vez en los últimos siete años en que el PBI Construcción alcanza un resultado positivo en junio. También es la cuarta oportunidad desde el 2020, en que la actividad constructora se conduce mejor que la economía en general.

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2020-2026 Periodo: mayo



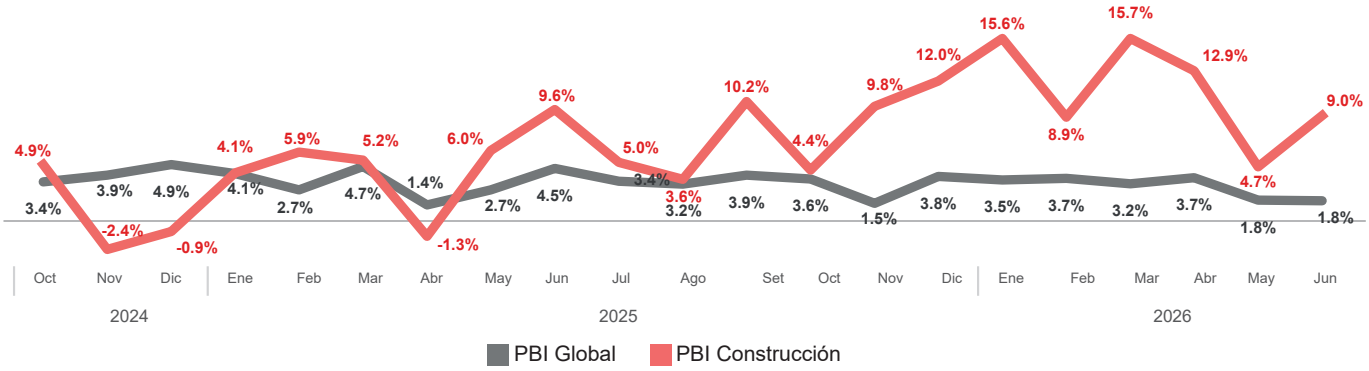
Fuente: INEI

Respecto a mayo, el sector construcción aceleró su ritmo de crecimiento en junio y acumuló catorce meses consecutivos de expansión **(Figura 2)**. Aún con este resultado positivo, la tasa del sexto mes de 2026 fue la tercera más baja de los últimos ocho meses.

Por su parte, el PBI nacional de junio reiteró la cifra registrada treinta días antes (1.8%), siendo el valor mínimo desde el 1.5%, correspondiente a noviembre del 2025. A pesar de esto, la economía en general sumó veintisiete meses consecutivos en escenario positivo.

Al cierre de los primeros seis meses del 2026, el sector culminó con una subida de 10.9% con relación al mismo periodo del año pasado, el mejor desempeño de los últimos cinco años y relativamente inferior a la estimación efectuada por CAPECO en el IEC N°103 (11.8%). Durante esta primera mitad del año, la construcción fue el rubro productivo que tuvo el mayor impul-

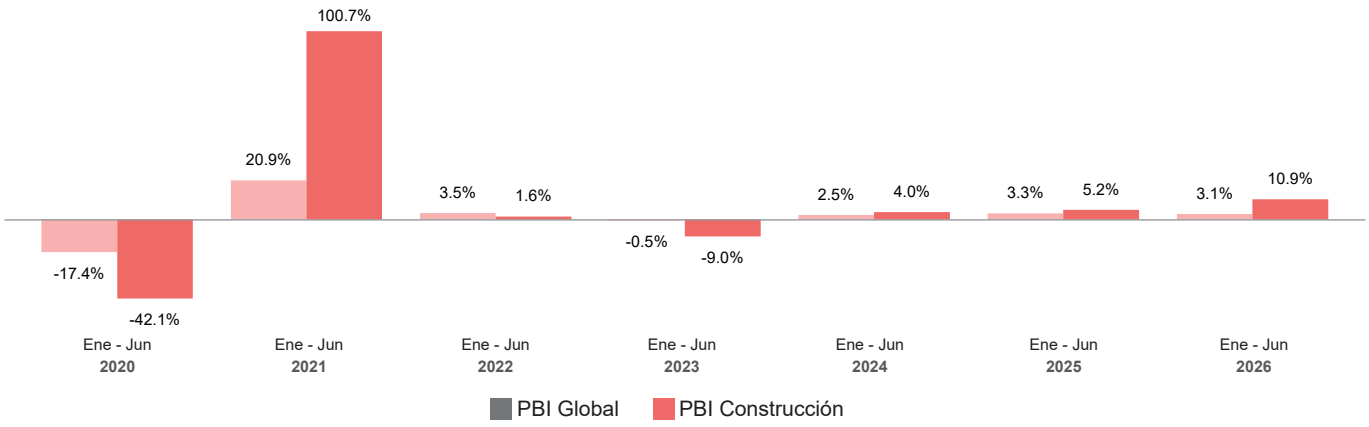
Figura 2. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2024 – JUNIO 2026
(variación mensual interanual)



Fuente: INEI

so, seguido por el comercio (6.1%), alojamiento y restaurantes (5.4%), y el resto de sectores **(Figura 3)**. En tanto, el producto nacional registró un alza de 3.1% en el periodo de enero-junio, siendo la tercera ocasión consecutiva en los últimos siete años en que el comportamiento del conjunto de la economía es menos optimista que el de la actividad constructora.

Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026
(Variación % acumulada del periodo: enero - junio)



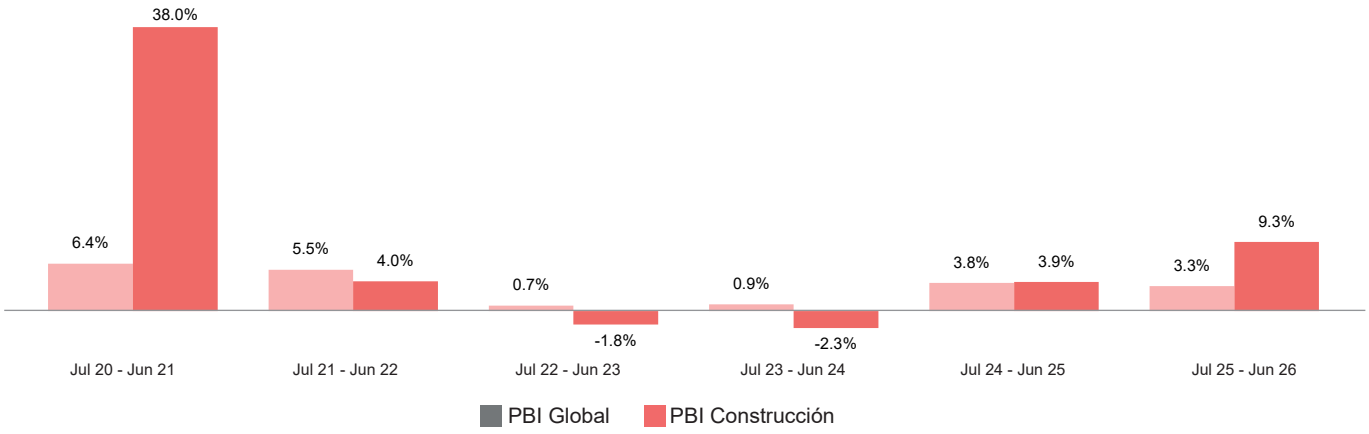
Fuente: INEI

Si se comparan las performances del PBI global y del producto de la construcción del último periodo anual estudiado por el INEI (julio 2025 – junio 2026), se aprecia una importante ventaja en la tasa de crecimiento del sector (9.3%) frente a la de la economía en general (3.3%).

Respecto al resultado de la construcción, si se deja de lado el "rebote" de 38.0% registrado en el periodo julio 2020 - junio 2021, luego de la etapa más crítica de la emergencia por la COVID-19, la tasa de elevación que se presentó en estos doce últimos meses es la más alta desde el 14.1% que se dio en el periodo julio 2012 - junio 2013 (Figura 4). Asimismo, la actividad constructora es el rubro que mostró el mayor ascenso en el último periodo anual (julio 2025 - junio 2026), antes de: comercio (5.0%), otros servicios (4.2%), administración pública, defensa y otros (4.1%), y el resto de los sectores.

En el caso de la economía en general, se registró la tercera tasa más baja de los últimos seis periodos anuales, solo por encima del 0.7% que se mostró entre julio 2022 y junio 2023, y el 0.9% que se dio en el periodo julio 2023 – junio 2024.

Figura 4. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026 (variación % acumulada de últimos 12 meses)

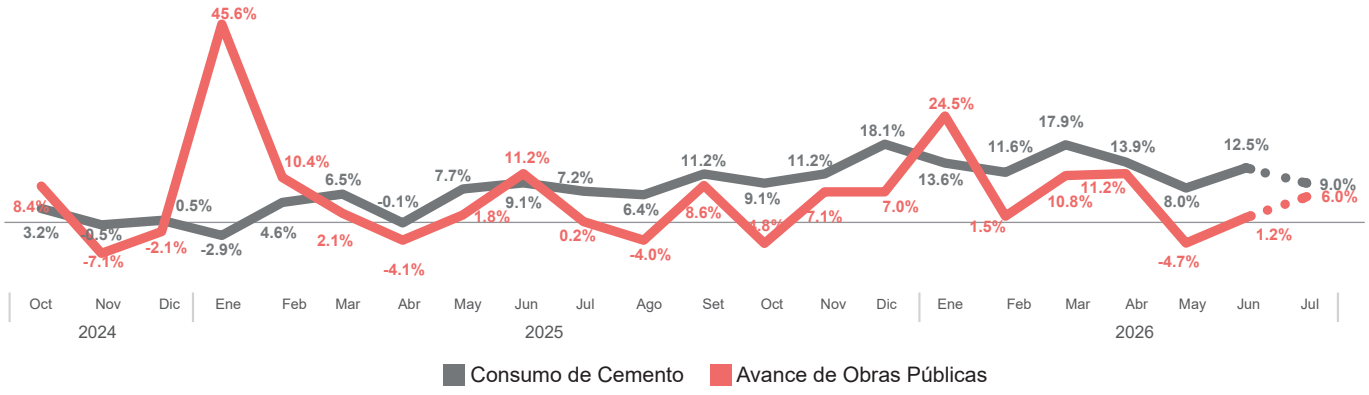


Fuente: INEI

Es importante anotar que para julio de 2026, CAPECO pronostica un impulso del PBI del sector de 8.1%. Los dos componentes principales del indicador del producto bruto interno de la construcción, el consumo de cemento y el avance de obra pública, tendrían comportamientos divergentes en el séptimo mes del año en curso, con relación a junio. Así, el consumo de cemento se incrementaría en 9.0%, ritmo que sería superior al obtenido en el sexto mes del año actual, aunque se trataría del tercer porcentaje de crecimiento más bajo que experimentaría este rubro en los últimos doce meses.

En cuanto a la obra pública, su ejecución alcanzaría su mejor comportamiento de los últimos tres meses (6.0%) lo que llevaría a afianzar su tendencia positiva, luego de la retracción de 4.7% generada en abril pasado (Figura 5). Sin embargo, esta cifra de expansión debe contrastarse con la evolución de la paralización de obras que, a junio, involucraba a más de 2,200 proyectos por una inversión total superior a los 62 mil millones de soles.

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2024 – JULIO 2026 (variación mensual interanual)

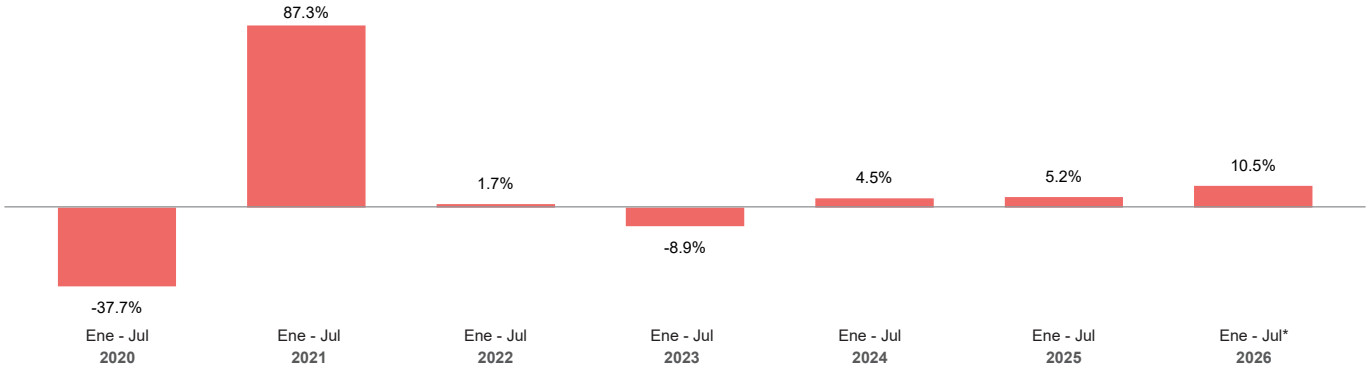


Fuente: INEI hasta junio 2026. * Estimación CAPECO para julio 2026

Si las proyecciones de los principales componentes del PBI Construcción se materializan, en los primeros siete meses del 2026 el sector lograría un incremento importante y conservaría una previsión favorable para el periodo restante del

año **(Figura 6)**. Esto se reflejaría en que, en el lapso de enero y julio, la actividad constructora habría acumulado un impulso de 10.5%, al considerar para julio un pronóstico de alza de 8.1%. Este resultado al cierre del séptimo mes del año registraría su mayor aumento desde el 2021, aunque cabe indicar que, si no se considera el "rebote" luego del primer año de pandemia, esta sería la máxima tasa de elevación desde el mismo periodo del 2013. En cuanto a los principales componentes del PBI Construcción, el consumo de cemento habría crecido 12.3%, mientras que la obra pública lo habría hecho en 6.2% en los primeros siete meses del año actual.

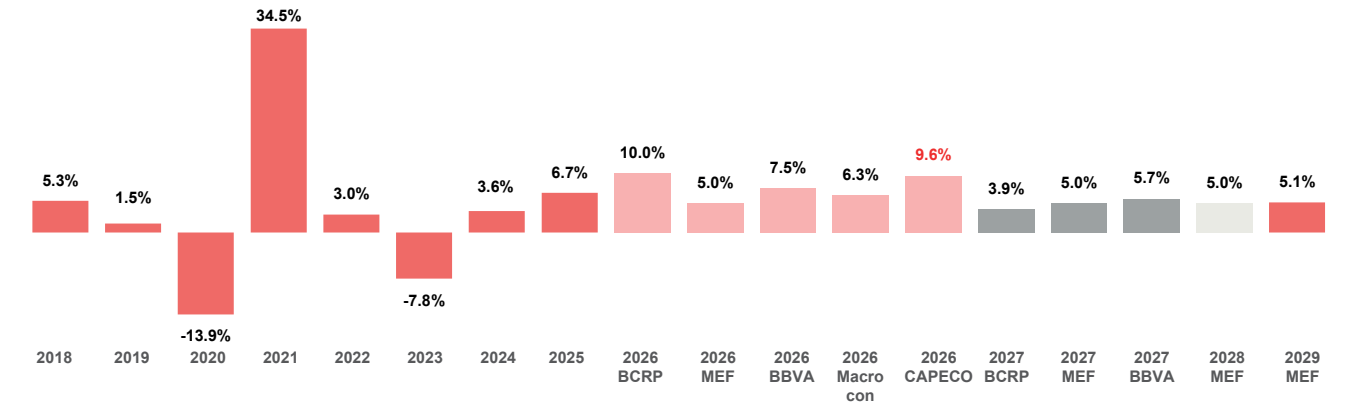
Figura 6. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2020 – 2026 (variación % acumulada del periodo: enero - julio)



Fuente: INEI hasta junio 2026. * Estimación CAPECO para julio 2026

Los resultados alcanzados por el sector en lo que va del año han contribuido a mejorar las expectativas sobre su crecimiento al cierre del presente año. En su más reciente Reporte de Inflación, publicado en junio, el Banco Central de Reserva del Perú – BCRP proyectaba un incremento de la construcción de 10.0% para el 2026, cifra muy similar a la perspectiva manifestada por los empresarios encuestados por CAPECO para la presente edición del IEC (ver artículo "Expectativas), que prevén una expansión de 9.6% en su nivel de operaciones al cierre de este año, por encima del 9.4% registrado en el sondeo de junio. No obstante, los pronósticos del desempeño del sector calculados por algunas consultoras privadas son más conservadores, como BBVA (7.5%) y Macroconsult (6.3%). Para el 2027, el BCRP estima que el PBI Construcción alcanzaría el 3.9% **(Figura 7)**.

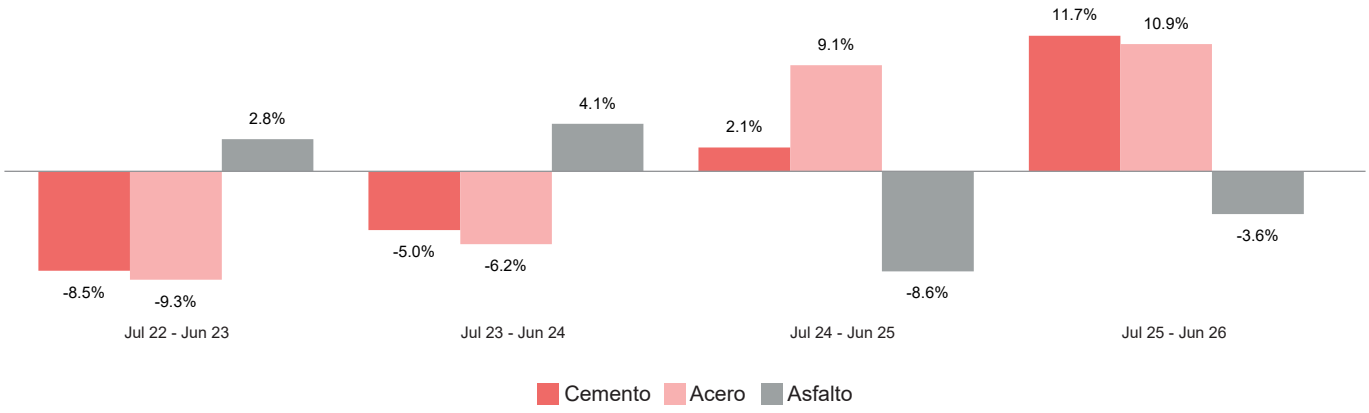
Figura 7. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2018 – 2029



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, junio 2026| MEF – Marco Macroeconómico Multianual 2026 – 2029, abril 2026 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2026 | Macroconsult, marzo 2026| CAPECO - Encuesta de Expectativas, junio 2026

Al revisar la evolución del consumo de los tres principales insumos de construcción entre julio 2025 y junio 2026, se aprecian comportamientos disímiles. Así, el cemento presentó el mayor dinamismo al crecer 11.7% respecto al periodo julio 2024 - junio 2026, debiendo precisarse, sin embargo, que este indicador tuvo una performance tan negativa en algunos periodos anteriores, por lo que el volumen registrado en el último periodo todavía es 0.9% menor que el alcanzado en el primero **(Figura 8)**. En el caso del acero de construcción, su consuno se extendió 10.9% entre julio 2025 y junio 2026 pero, a diferencia del cemento, su evolución en los periodos previos fue menos pesimista, al punto que el volumen absorbido en el último periodo es 2.9% mayor que el registrado tres años antes. Finalmente, en el caso del asfalto, su uso se redujo en 3.6% durante el periodo julio 2025 - junio 2026 en comparación al mismo ciclo inmediatamente anterior y en 5.7% respecto a julio 2022 - junio 2023.

Figura 8. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN 2022-2026 (variación % acumulada de últimos 12 meses)



Fuente: INEI

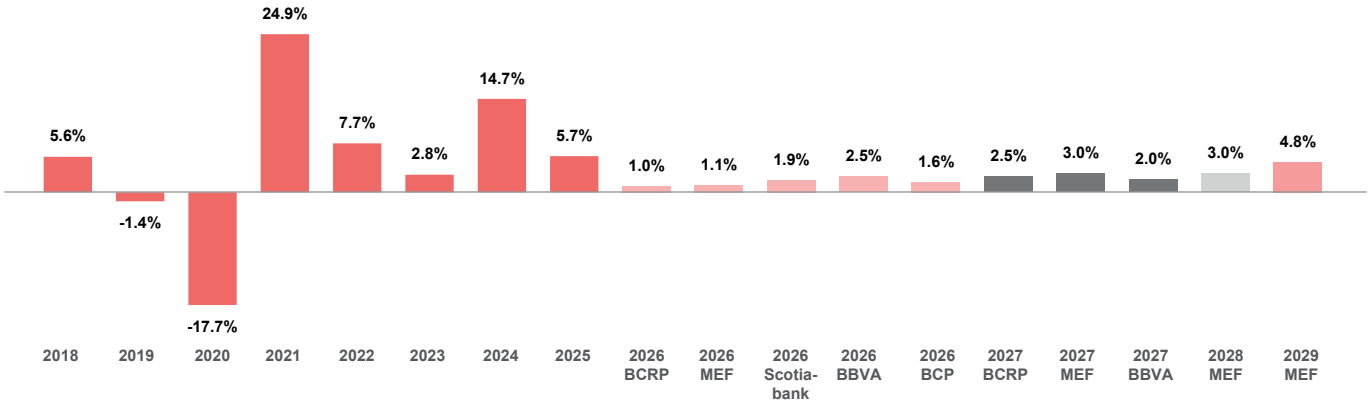
II. Inversión pública

En el último Reporte de Inflación publicado en junio, el BCRP estimó una expansión de la inversión pública de 1.0% en el 2026, manteniendo la previsión manifestada en la edición de marzo del año actual. Por su parte, BBVA disminuyó su expectativa de 4.5% en su informe de marzo a 2.5% en el de junio. En tanto, Scotiabank y el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF tienen proyecciones de crecimiento de 1.9% y 1.1%, respectivamente **(Figura 9)**. Estas bajas perspectivas para el cierre anual se darían por una probable contracción de la inversión estatal en el segundo semestre del presente año, generada por las restricciones presupuestales.

Sin embargo, para el 2027 el BCRP elevó su pronóstico de desempeño de 1.0% a 2.5%. Por el contrario, la previsión del BBVA cayó de 3.5% a 2.0%. Por su parte, el MEF tendría la visión más optimista para el próximo año, esperando un alza de 3.0%.

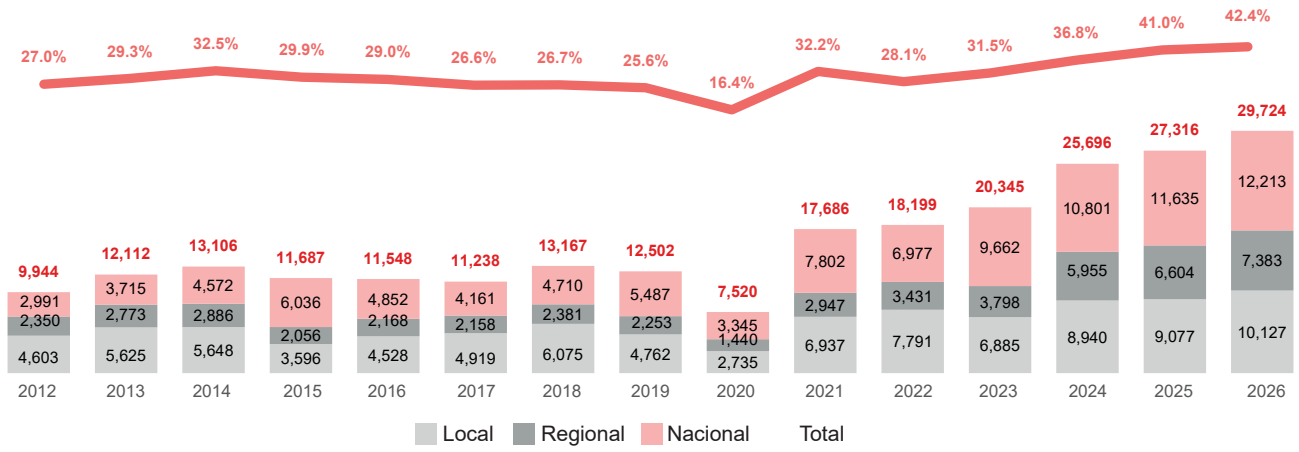
Entre enero y julio del 2026, se ejecutaron 29,724 millones de soles en inversión pública, un monto que es 8.8% superior al materializado en los primeros siete meses del año anterior. Con este monto, la eficiencia en la inversión llegó al 42%, la tasa más alta de los últimos quince años, sin embargo, de mantenerse el ritmo actual de ejecución, al cierre del 2026 quedarían sin utilizarse 19,148 millones de soles **(Figura 10)**. En los tres niveles de gobierno, el cumplimiento aumentó, pero con distinta intensidad y persistiendo dificultades asociadas a determinados proyectos nacionales que presentan menores posibilidades de expansión y a la paralización de obras. Así, en el gobierno nacional aumentó en 5.0%, en el ámbito regional en 11.8%, mientras que en los gobiernos municipales el incremento se situó en 11.6%. Cabe mencionar que, los montos de inversión en todos los niveles se constituyeron como los más altos, por lo menos, desde el 2010.

Figura 9. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2018 – 2029



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, junio 2026 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2026-2029, abril 2026 | Scotiabank – Proyecciones Estudios Económicos, diciembre 2025| BBVA Research - Situación Perú, junio 2026 | BCP – Reporte Semanal, febrero 2026

Figura 10. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA ENERO - JULIO DE 2012 A 2026 (en millones de soles)



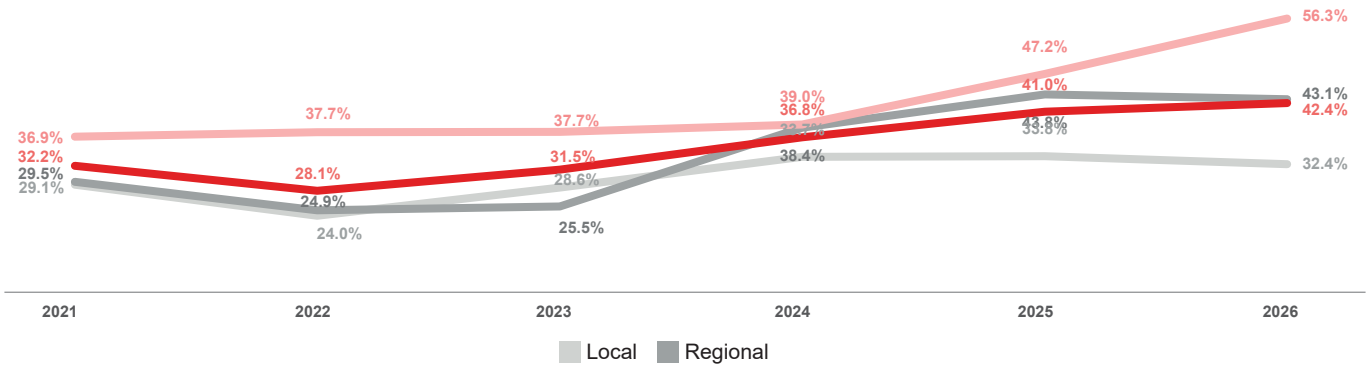
Fuente: MEF – Portal de Transparencia Económica

Al analizar la eficiencia de la ejecución en estos tres niveles de gobierno, se observa una disparidad al cierre del periodo enero – julio del año actual: 56% en el gobierno nacional, 43% en las regiones y 32% en las municipalidades **(Figura 11)**. En el caso del gobierno central, la tasa de cumplimiento es superior en nueve puntos porcentuales respecto al mismo periodo del año previo, logrando el mejor desenvolvimiento de los últimos dieciséis años. En cambio, el porcentaje mostrado por los gobiernos regionales estuvo siete décimas de punto porcentual por debajo de lo desembolsado entre enero y julio del 2025, aunque se constituyó como la segunda tasa más alta desde el 2010. Por su parte, las municipalidades tuvieron una proporción de ejecución de sus recursos presupuestales menor en un punto porcentual que en igual ciclo del año anterior.

A nivel total, si el ritmo observado durante los primeros meses del año se mantuviese, el cumplimiento podría alcanzar alrededor del 70% del presupuesto al cierre del 2026, lo que significa que no se invertiría cerca de S/ 19,000 millones.

En cuanto a la evolución mensual de la ejecución del presupuesto de inversión pública, se muestra que en el mes de julio del presente año se dio un alza de 6.0% en com-

Figura 11. INVERSIÓN MINERA POR MES 2024-2026 (Variación % respecto al mismo mes del año previo)

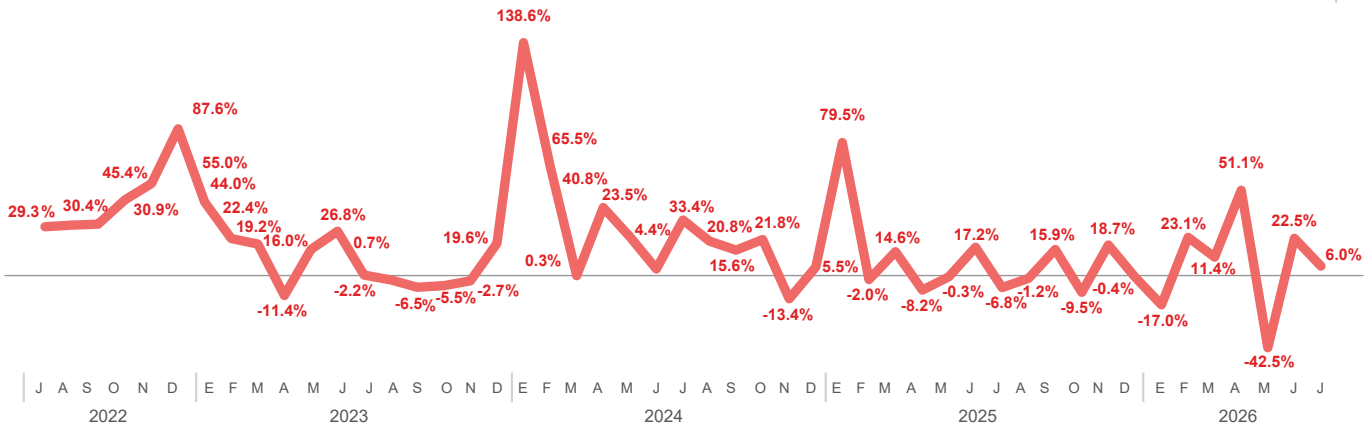


Fuente: MEF - Portal de Transparencia Económica

paración al mismo mes del 2025, con lo cual se mermó la elevación de 22.5% producida en junio **(Figura 12)**. Además, desde noviembre del 2024 se aprecian fluctuaciones constantes en el ritmo de realización de este tipo de obras.

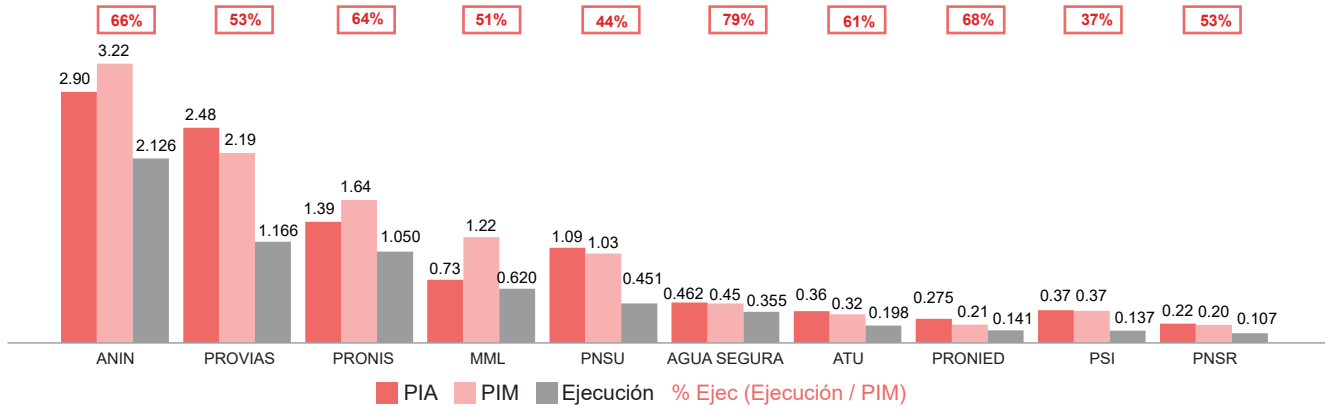
Transcurridos los siete primeros meses del 2026, los diez principales programas de inversión del gobierno central ejecutaron 6,351 millones de soles, vale decir, el 59% del total de sus presupuestos institucionales modificados del presente año (Figura 13). El plan que alcanzó el mayor grado de cumplimiento en el periodo de enero a julio fue Agua Segura, que ejecutó el 79% de los 462 millones de soles que conforman su presupuesto modificado. Si se mantuviese el ritmo de utilización actual en este programa, podrían agotarse sus recursos en setiembre. Otras instituciones con una importante asignación de recursos son la Autoridad Nacional de Infraestructura – ANIN y el Programa Nacional de Inversiones en Salud – PRONIS, que concentran el 28.1% y 13.6% del presupuesto total de estos diez proyectos, respectivamente, y registran un buen desempeño de ejecución (66% y 64%. En ambos casos, de persistir el grado de eficiencia en la inversión vigente, sus presupuestos se agotarían en noviembre, pese al incremento de estos. En el caso del Programa Nacional de Infraestructura Educativa – PRONIED y de la Autoridad de Transporte Urbano – ATU, la reducción de recursos permitiría a estos proyectos culminar la utilización de sus presupuestos al término de 2026. Por último, si no hubiese variación en el ritmo de ejecución actual, al resto de programas les quedaría un saldo sin utilizar a fin de año.

Figura 12. EJECUCIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2022-2026 (variación mensual interanual)



Fuente: MEF - Portal de Transparencia Económica

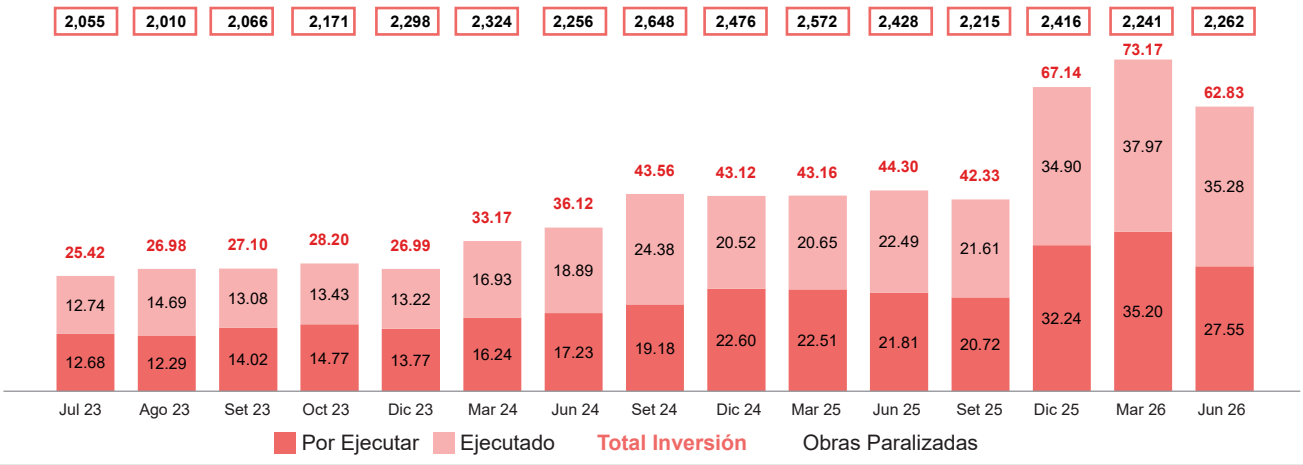
Figura 13. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES, ENERO - JULIO 2026 (en miles de millones de soles)



Fuente: MEF - Portal de Transparencia Económica

Por otro parte, la inversión total en obras paralizadas a junio del 2026 alcanzó 62 mil 830 millones de soles, lo que representa un descenso de 14.1% con relación al monto acumulado a marzo pasado, y se constituye en la tercera cifra más alta de los últimos tres años **(Figura 14)**. En cuanto al monto por ejecutar, este llegó a 27 mil 550 millones de soles al sexto mes del año en curso, 21.7% por debajo de lo anotado hace tres meses. A su vez, se encontraban detenidos 2,262 proyectos, una cantidad superior en 0.9% a la registrada en marzo.

Figura 14. OBRAS PARALIZADAS POR GRADO DE EJECUCIÓN, JULIO 2023 - JUNIO 2026 (inversión en miles millones de soles)

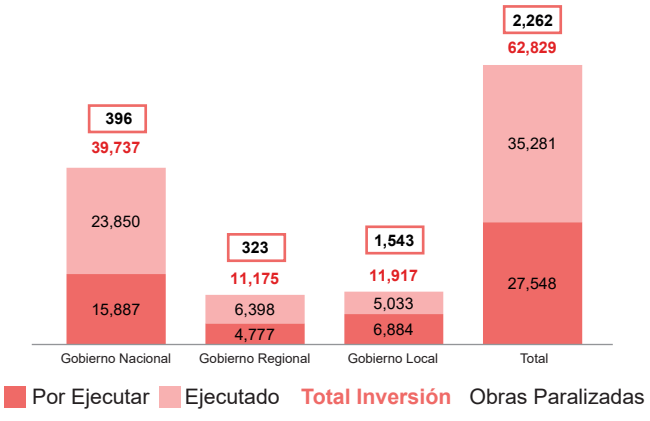


Fuente: Sistema Nacional de Obras Públicas – Infobras Junio 2026

Si se revisa la paralización de obras por nivel de gobierno a junio del presente año, se muestra que la inversión realizada por el gobierno central fue de 39 mil 737 millones de soles, lo que correspondió al 63.2% del monto total del país **(Figura 15)**. La mayor cantidad de proyectos detenidos se gestionó por las municipalidades, lo que equivale a una participación de 68.2% (1,543 obras).

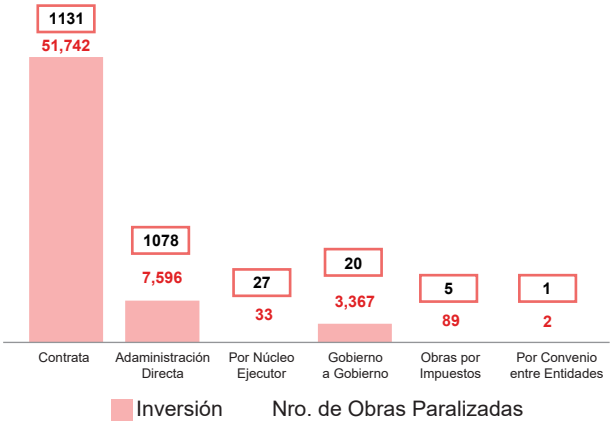
Según la modalidad de ejecución, la contrata explica el 82.4% de la inversión paralizada al sexto mes de este año, lo cual corresponde a 51 mil 742 millones de soles **(Figura 16)**. El 47.7% de las obras detenidas, en cambio, se contrataron bajo administración directa, cuya cifra se elevó a 1,078 proyectos.

Figura 15. OBRAS PARALIZADAS POR NIVEL DE GOBIERNO, A JUNIO 2026 (inversión en miles millones de soles)



Fuente: Sistema Nacional de Obras Públicas – Infobras Junio 2026

Figura 16. OBRAS PARALIZADAS POR MODALIDAD DE EJECUCIÓN, A JUNIO 2026 (inversión en miles millones de soles)



Fuente: Sistema Nacional de Obras Públicas – Infobras Junio 2026

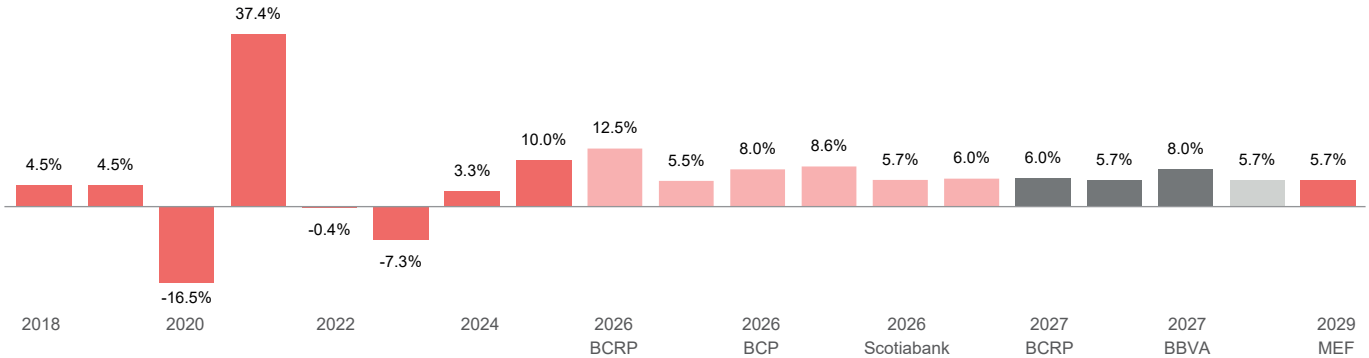
III. Inversión Privada

El BCRP aumentó su perspectiva sobre el comportamiento de la inversión privada en el 2026, de 9.5% en su Reporte de Inflación de marzo a 12.5% en su informe de junio. Si se llegase a concretar esta estimación y se dejara de lado el repunte de 37.4% obtenido en 2021 (primer año de la postpandemia de la COVID-19), la inversión privada alcanzaría su tasa de crecimiento más alta desde el 2012, en que obtuvo un 15.6% de mejora.

Mientras tanto, en el sexto mes del año, el BBVA corrigió al alza su proyección previa, situándose en 8.6%. En tanto, Scotiabank y el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF tienen expectativas de subida de 5.7% y 5.5%, respectivamente **(Figura 17)**.

Para el 2027, el instituto emisor espera ahora un incremento de 6.0%, es decir un punto porcentual más que su pronóstico de marzo. En la misma línea, el BBVA amplió su previsión de 5.0% a 8.0%. Por su parte, el MEF tendría la visión más conservadora para el próximo año, al esperar un crecimiento de 5.0%.

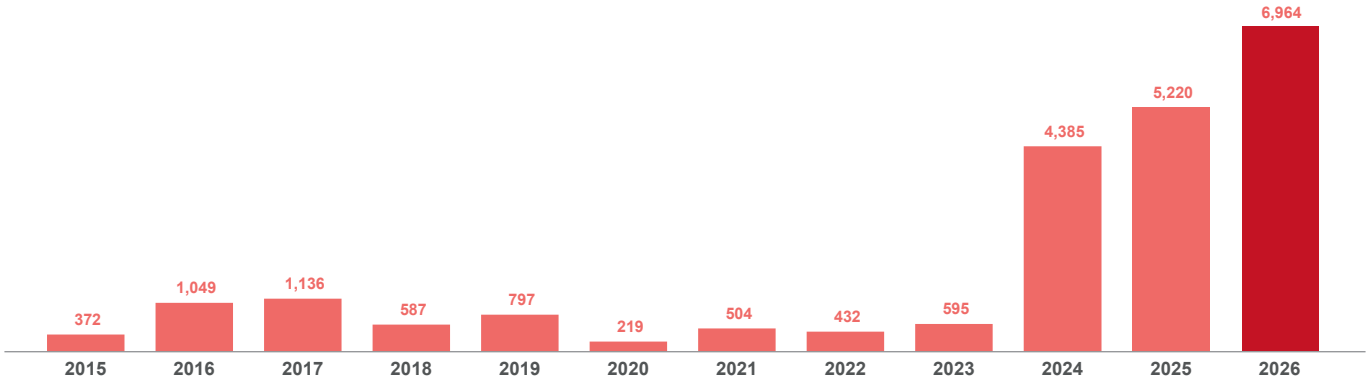
Figura 17. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2018 – 2029



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, junio 2026 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2026-2029, abril 2026 | Macroconsult, marzo 2026 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2026 | Scotiabank: Estudios Económicos, marzo 2026 | Apoyo S.A. – SAE , enero 2026 | BCP – Reporte Semanal, febrero 2026

Al 11 de agosto del presente año, el monto adjudicado de inversión a través del mecanismo de Obras por Impuestos - OxI sumó 6,964 millones de soles, valor que supera en 127% al acumulado del mismo periodo del 2025 **(Figura 18)**. De mantenerse este ritmo de adjudicación, CAPECO estima que podría alcanzar los 11,300 millones al cierre de 2026, lo que significaría una expansión de 117.7% respecto al año anterior.

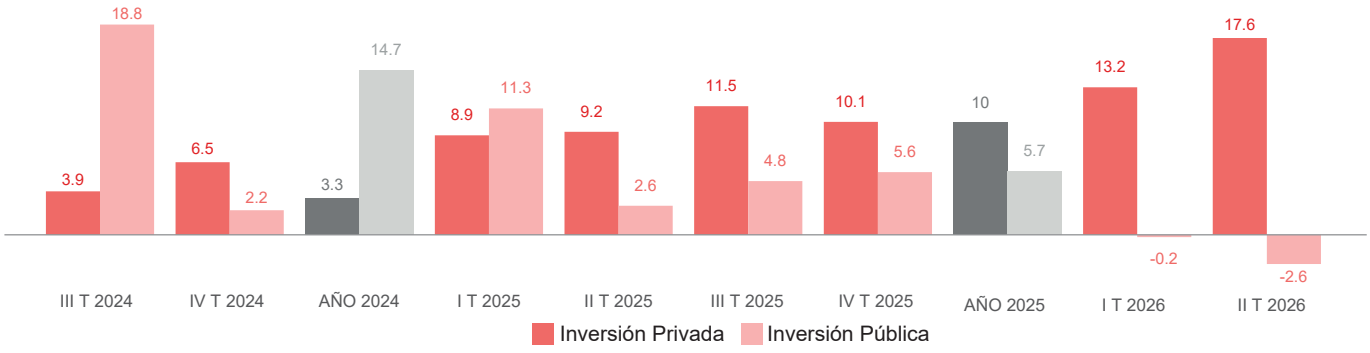
Figura 18. ADJUDICACIÓN DE PROYECTOS A TRAVÉS DE OXI 2015– 2026 (en millones de soles)



Fuente: Dirección de Inversiones Descentralizadas – Proinversión. (*) Al 11 de Agosto del 2026

Al revisar el comportamiento trimestral de la inversión, se visualiza que el correspondiente al rubro privado en abril – junio del 2026 creció en 17% en comparación al mismo periodo del año precedente, lo que llevó a mantener un alza a ritmo de dos dígitos por cuarto trimestre consecutivo **(Figura 19)**. En contraposición, la inversión pública se contrajo en 2.6% respecto al segundo trimestre del 2025, profundizando la caída iniciada en el periodo enero – marzo del presente año.

Figura 19. EVOLUCIÓN TRIMESTRAL DE INVERSIÓN PRIVADA E INVERSIÓN PÚBLICA, 2025 - 2026



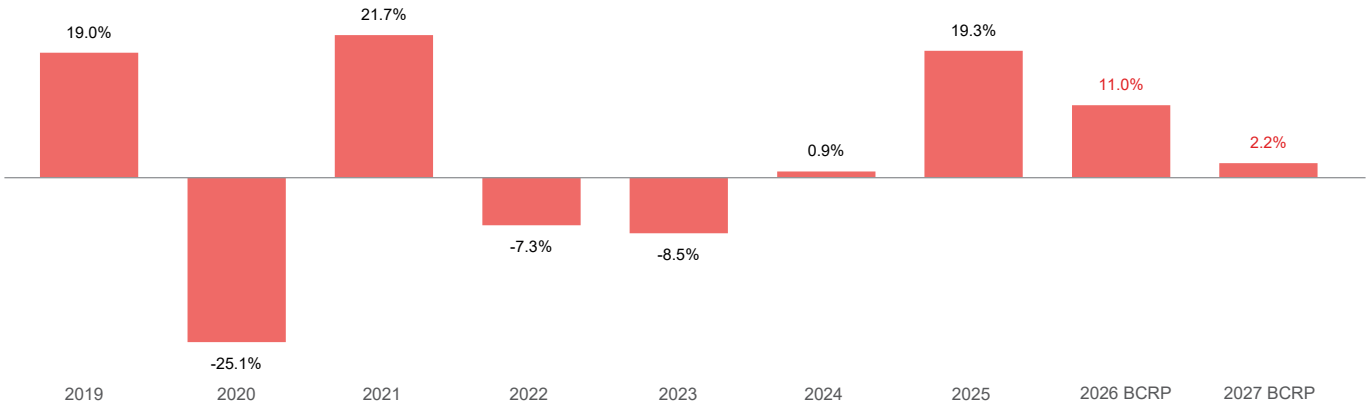
Fuente: BCRP – Nota de Estudios N°59, Agosto 2026

IV. Inversión minera

En el último Reporte de Inflación publicado en junio, el BCRP estimó un aumento de las inversiones en minería de 11% para el 2026, elevando la previsión manifestada en la edición de marzo del año actual (9.2%). Por su parte, BBVA redujo su expectativa de 4.5% en su informe de marzo a 2.5% en el de junio **(Figura 20)**. En tanto, Scotiabank y el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF tienen perspectivas de ascenso de 1.9% y 1.1%, respectivamente.

En la misma línea, el BCRP subió su proyección de desempeño para el 2027 de 1.2% a 2.2%. De cumplirse estas estimaciones, se generaría una ralentización sostenida de la expansión de la inversión en esta actividad desde el 2025.

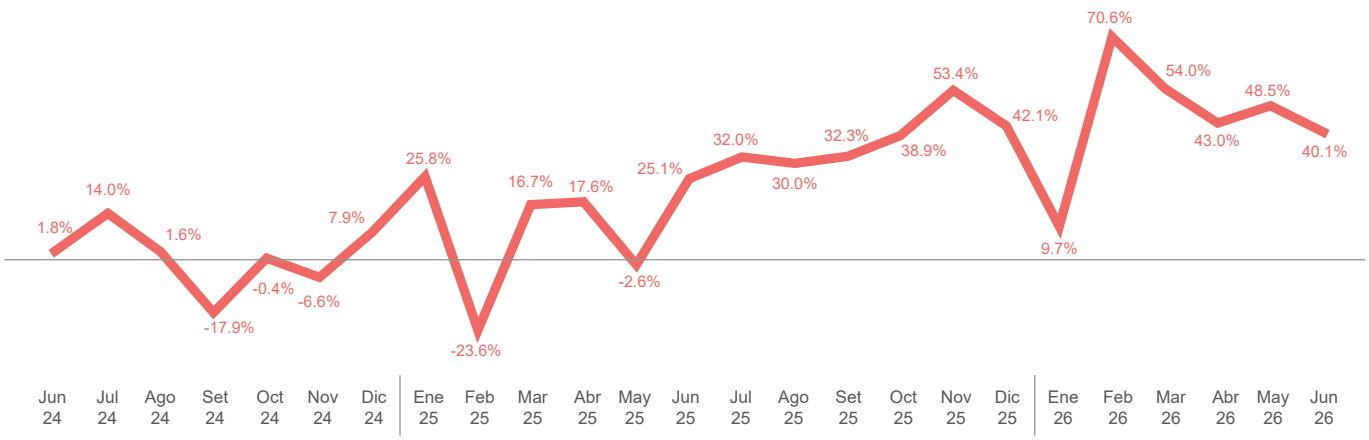
Figura 20. VARIACIÓN ANUAL DE LA INVERSIÓN MINERA 2014 - 2027



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, junio 2026

Al revisar el detalle mensual, la inversión minera mantuvo un comportamiento favorable, al registrar desde junio del 2025 tasas de crecimiento mayores o iguales al 25% (exceptuando enero del presente año, con una ampliación de 9.7%), de acuerdo con las cifras del Ministerio de Energía y Minas. Con el dato de junio del 2026, la inversión en el sector minero se incrementó por encima del 40% en los últimos cinco meses. Sin embargo, cabe mencionar que, luego del crecimiento registrado en enero de este año, las cifras mensuales han mostrado una tendencia descendente **(Figura 21)**.

Figura 21. INVERSIÓN MINERA POR MES 2024-2026 (variación % respecto al mismo mes del año previo)

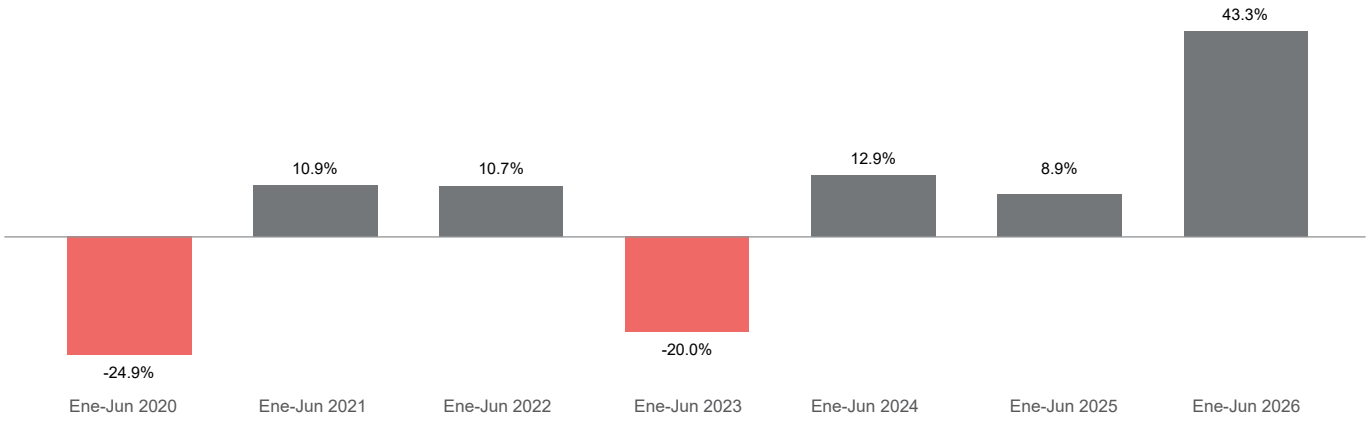


Fuente: MINEM - Boletín Estadístico Minero, junio 2026

Al término del primer semestre del 2026, la inversión minera acumuló 3,304 millones de dólares, lo que representó una expansión de 43.3% frente al mismo periodo del año anterior y el mejor desempeño en el lapso de enero a junio desde el 2011 **(Figura 22)**. La evolución observada configura una perspectiva positiva para el resto del año.

No obstante, detrás de este resultado aparece una variable que hay que considerar: la limitada incorporación de nuevos grandes proyectos a la fase de ejecución. El país cuenta con una importante cartera vigente, de alrededor de 63 mil millones de dólares, pero su desarrollo sería insuficiente para sostener el crecimiento en los próximos años.

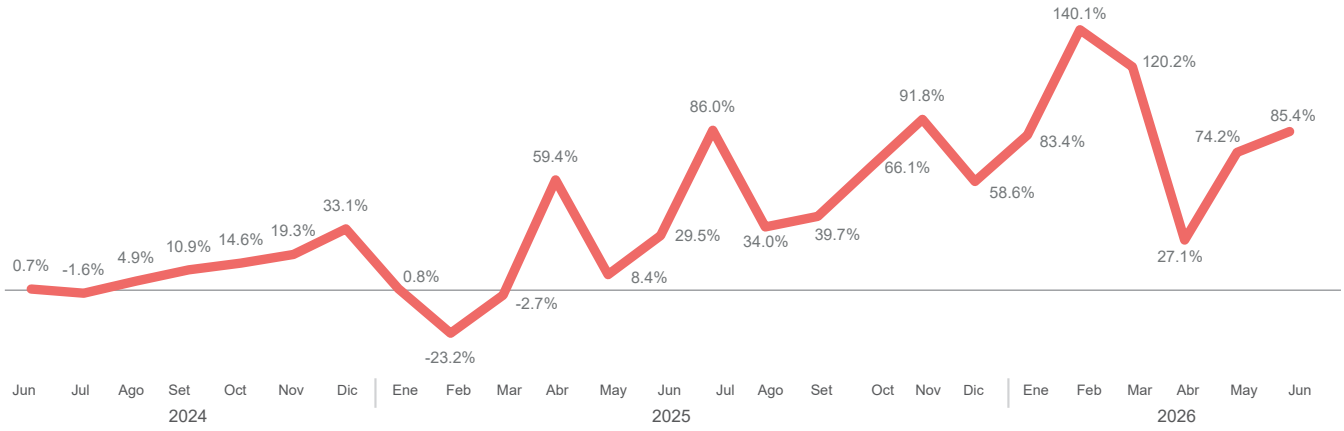
Figura 22. INVERSIÓN MINERA POR MES 2024-2026 (variación % respecto al mismo mes del año previo)



Fuente: MINEM - Boletín Estadístico Minero, junio 2026

Las empresas mineras invirtieron 205 millones de dólares en infraestructura durante el mes de junio del 2026, una mejora de 27.0% con relación a mayo y de 85.4% respecto a igual mes del año anterior **(Figura 23)**, completando así quince meses consecutivos de impulso. En el primer semestre del presente año, la inversión en infraestructura de las empresas mineras sumó 927 millones de dólares, 83.1% por encima del periodo enero – junio 2025.

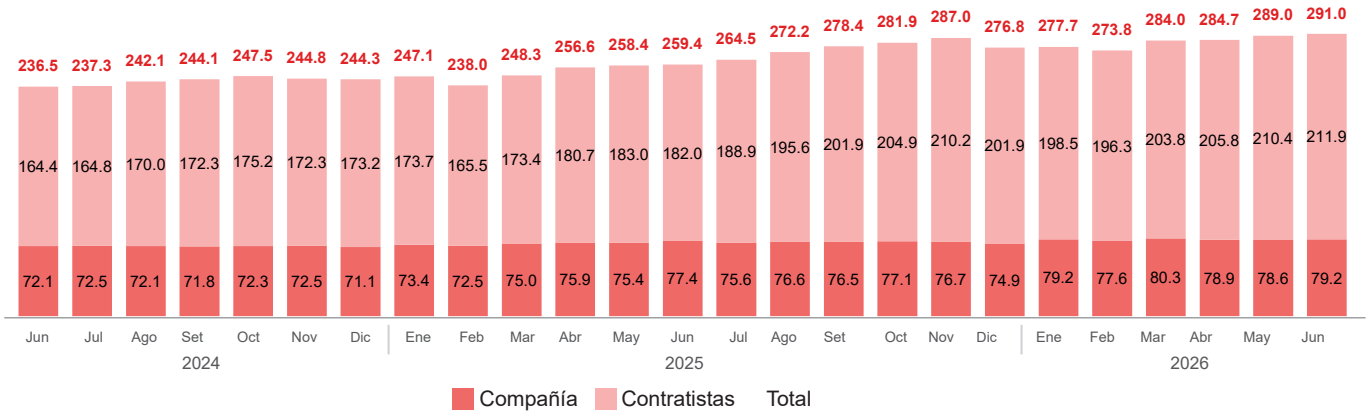
Figura 23. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA JUNIO 2024 – JUNIO 2026 (variación mensual interanual)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

En el sector formal de la minería se encontraban laborando 291 mil trabajadores en junio del 2026, cifra 0.7% inferior a la de mayo y 12.2% superior a la de junio del año anterior **(Figura 24)**, además de convertirse en la cifra más alta de los últimos veinticuatro meses. El 27.2% de ellos (79 mil 200) trabajaban directamente para las empresas mineras, mientras que los otros 211 mil 900 lo hacían en compañías contratistas. El número de empleos a cargo de las propias empresas mineras en el sexto mes del 2026 fue 0.7% mayor que el que había en el mismo mes del año anterior y 2.3% más alto que el existente en junio del 2025. En el caso de los empleos gestionados por las compañías contratistas en junio del año en curso, estos registraron un alza de 16.4% respecto a igual periodo del 2025, aumentaron en 0.7% en comparación con los que había en el quinto mes del presente año, y a su vez, lograron constituirse con el mayor valor desde junio del 2024.

Figura 24. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERÍA, JUNIO 2024 – JUNIO 2026 (en miles de empleos)



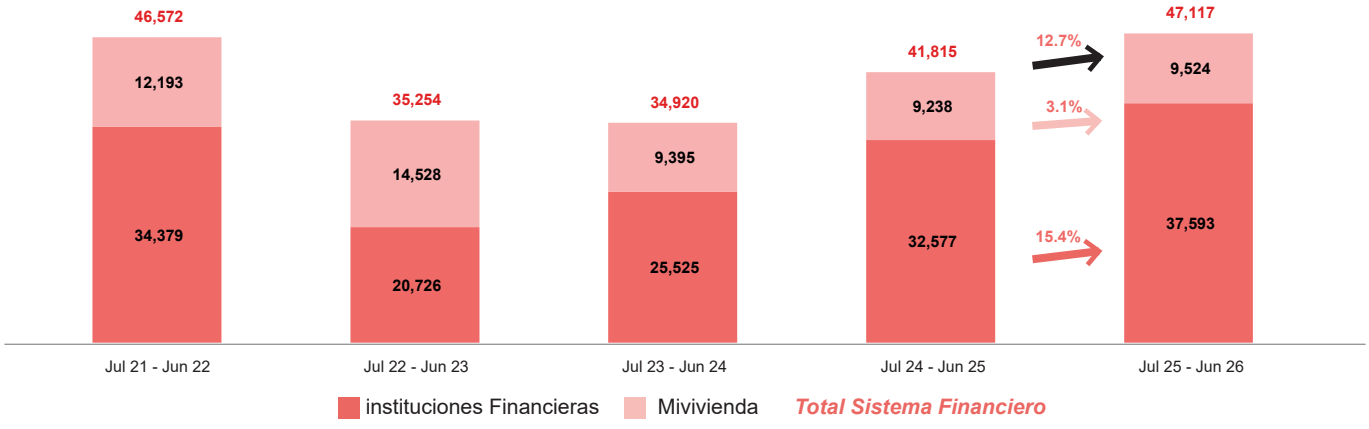
Fuente: Ministerio de Energía y Minas

V. Vivienda

Entre julio 2025 y junio 2026, se desembolsaron 47,117 créditos hipotecarios, un 12.7% por encima del mismo ciclo anual anterior, lo que representa el mayor número de operaciones de los últimos cinco años **(Figura 25)**. Por segmento, los préstamos financiados con recursos propios de las IFIs, que representaron el 79.8% del total de los créditos para vivienda, se elevaron 15.4% con relación a julio 2024 – junio 2025, y 9.3% respecto a igual lapso de hace cuatro años. En tanto que, los desembolsos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, en comparación con los periodos previamente mencionados, ascendieron en 3.1% y disminuyeron en 21.9%, respectivamente.

Por otro lado, con relación al periodo junio 2025 - mayo 2026, el número de préstamos adjudicados fueron 0.9% más altos. A nivel de los segmentos, se obtuvieron desempeños similares: los créditos otorgados con los recursos propios de las IFIs y del Fondo Mivivienda registraron un aumento de 0.9% y 0.8%, respectivamente, en comparación con la cantidad de desembolsos brindados entre julio 2025 y junio 2026.

Figura 25. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, 2021 – 2026

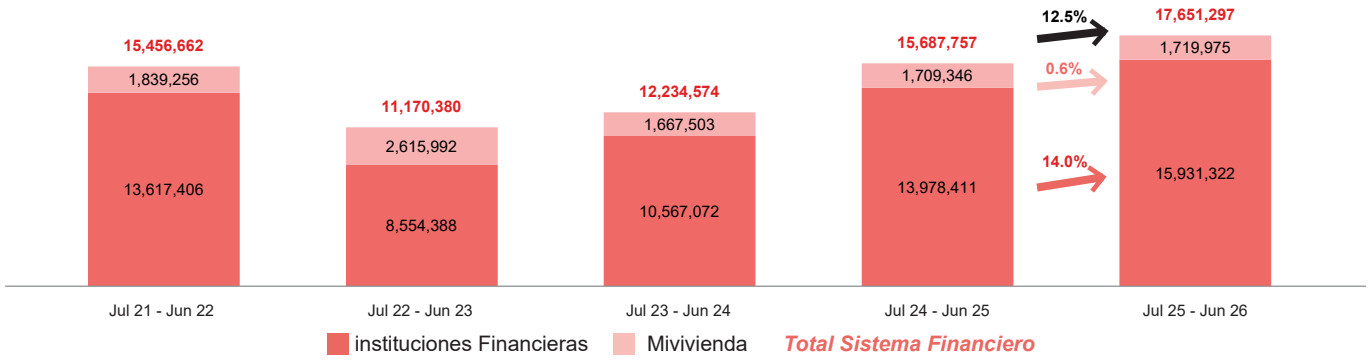


Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En el caso de los montos de créditos hipotecarios desembolsados en el periodo julio 2025 y junio 2026, se alcanzaron 17 mil 651 millones de soles, la cifra récord de los últimos cinco años (14.2% mayor respecto al inicio del quinquenio), y 12.5% por encima del mismo periodo anual anterior **(Figura 26)**. Los importes de los préstamos financiados con recursos propios de las IFIs, los representaron el 90.3% del monto global de los créditos para vivienda, obtuvieron una mejora de 14.0% con relación a julio 2024 – junio 2025, y de 17.0% en comparación con similar ciclo de hace cuatro años. Las sumas de los desembolsos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, frente a los periodos previamente mencionados, se incrementaron en 0.6% y cayeron en 6.5%, respectivamente.

Con relación al periodo junio 2025 - mayo 2026, los montos adjudicados fueron 0.9% más altos. Por segmentos, los importes de los préstamos otorgados con los recursos propios de las IFIs crecieron en 1.0% en comparación con los créditos financiados entre julio 2025 y junio 2026; mientras que los que se concedieron con recursos del Fondo Mivivienda, tuvieron una expansión de 0.6%.

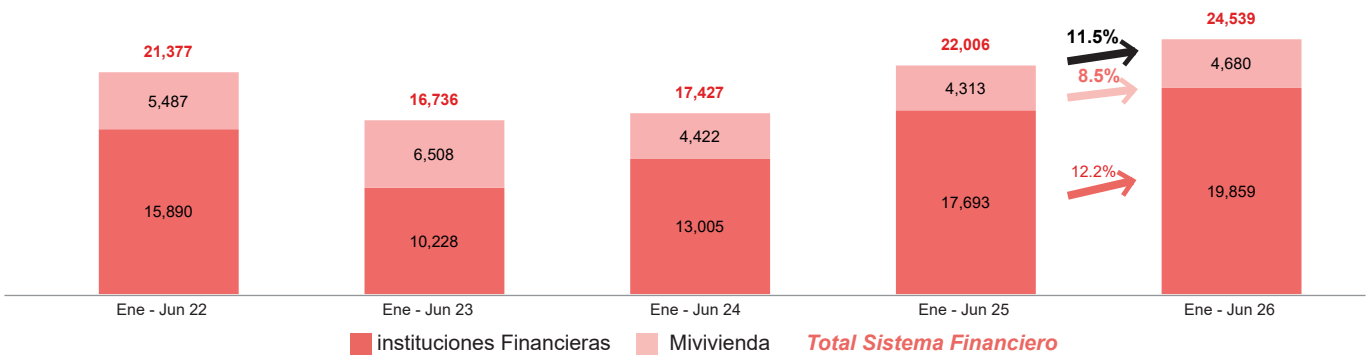
Figura 26. MONTO DESEMBOLSADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, 2021 – 2026 (en miles de soles)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En el primer semestre del 2026, se otorgaron 24,539 créditos hipotecarios, un 11.5% más que en el mismo periodo del año anterior, alcanzando el mayor número de operaciones de los últimos cinco años **(Figura 27)**. Al revisar el detalle por segmento, en el caso de los préstamos financiados con recursos de las propias IFIs, que representaron el 80.9% del total de los créditos para vivienda, ascendieron 12.2%. En tanto que, los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, cuya participación llegó al 19.1% restante, mostraron un impulso de 8.5%.

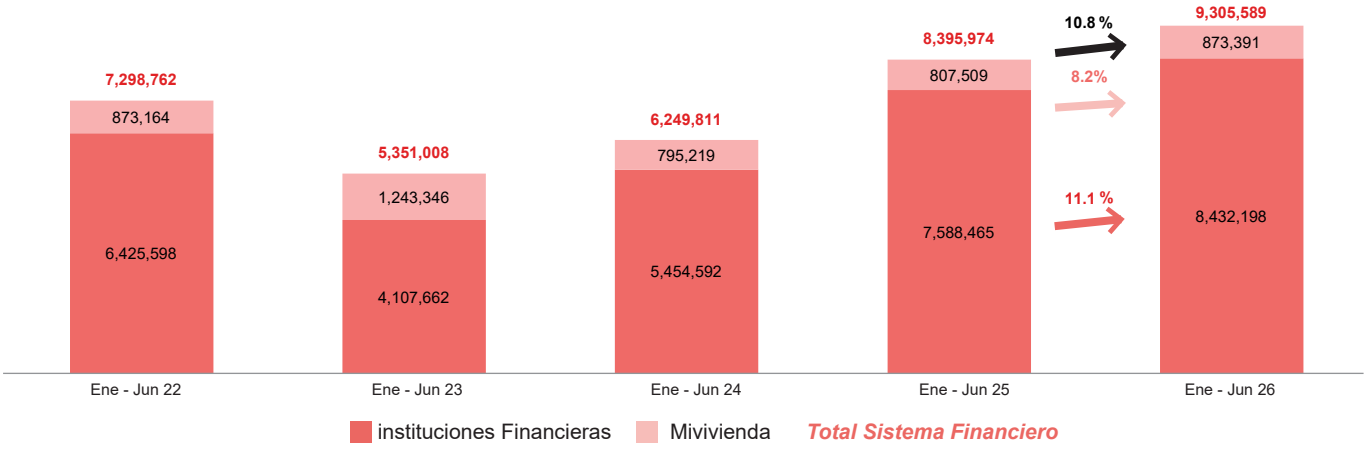
Figura 27. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS 2021 – 2026 (periodo enero – junio)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En relación con los montos de créditos hipotecarios desembolsados en el periodo enero - junio 2026, se alcanzaron 9 mil 305 millones de soles, la cifra más alta de los últimos cinco años y 10.8% superior en comparación al primer semestre del año pasado **(Figura 28)**. Los préstamos financiados con recursos propios de las IFIs, el cual contó con una proporción del 90.6% del monto global de los créditos para vivienda, obtuvo un alza de 11.1%. Por su parte, los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, que constituyeron el 9.4% restante, aumentaron en 8.2%.

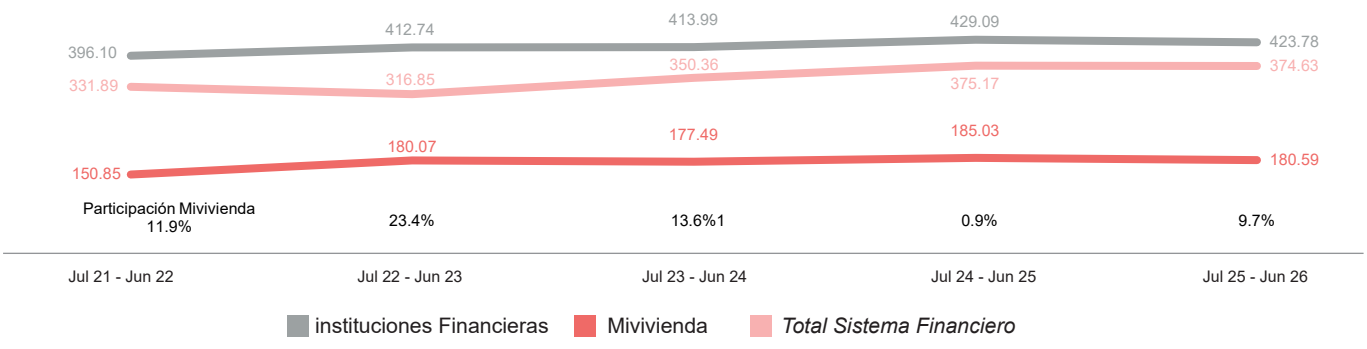
Figura 28. MONTO DESEMBOLSADO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA 2021 – 2026
(periodo enero – junio)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

El monto promedio por crédito hipotecario otorgado por el sistema financiero alcanzó 374 mil 630 soles, lo que implica una contracción de 0.1% en el periodo julio 2025 – junio 2026 respecto al mismo ciclo anual anterior, y un crecimiento promedio anual de 3.1% en los últimos cinco años. En dicho lapso, el préstamo promedio concedido con recursos del Fondo Mivivienda llegó a 180 mil 590 soles, una caída de 2.4% con relación a julio 2024 – junio 2025 y una expansión promedio anual de 4.6% en el quinquenio **(Figura 29)**. Por su parte, entre julio 2025 y junio 2026 el crédito promedio que otorgaron las instituciones financieras fue de 423 mil 780 soles, lo que significó una disminución de 1.2% respecto del monto que se dio en el mismo periodo anual previo, pero con una elevación de 1.7% promedio anual durante los cinco últimos años.

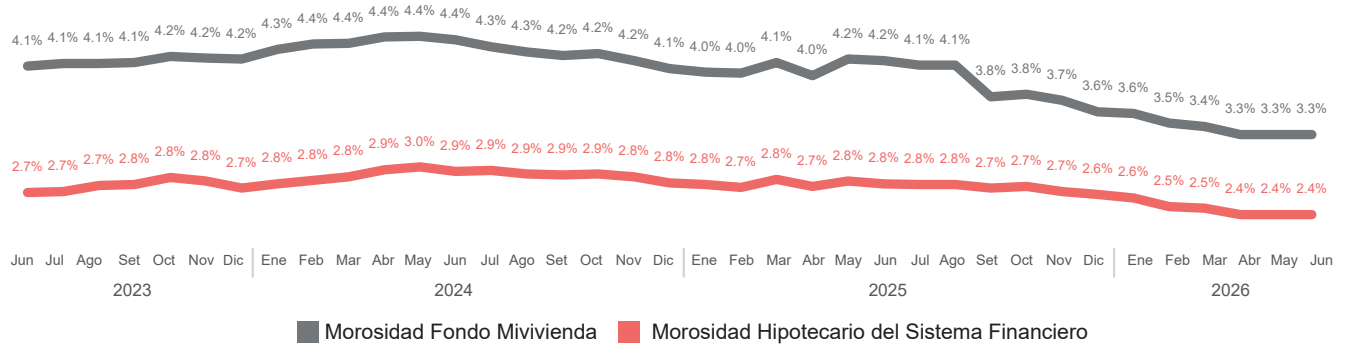
Figura 29. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA
EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES, 2021 - 2026 (en miles de soles)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

La morosidad de los créditos hipotecarios durante junio del 2026 se mantuvo en el mismo nivel alcanzado en el mes previo, tanto en aquellos financiados con recursos del Fondo Mivivienda (3.3%) como en los correspondientes al total del sistema financiero (2.4%) **(Figura 30)**. Estos porcentajes son los más bajos desde los que se dieron en julio del 2016, cuando la morosidad de los créditos financiados con recursos del Fondo Mivivienda se situó en 3.1%; y enero del 2017 cuando la correspondiente al total del sistema financiero alcanzó 2.3%. En ambos casos, además, se aprecia una tendencia hacia la reducción de las tasas de morosidad, desde el tope alcanzado en mayo 2024, en que llegaron a 4.4% y 3.0%, respectivamente.

Figura 30. TASA DE MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: JUNIO 2023 – JUNIO 2026 (en %)

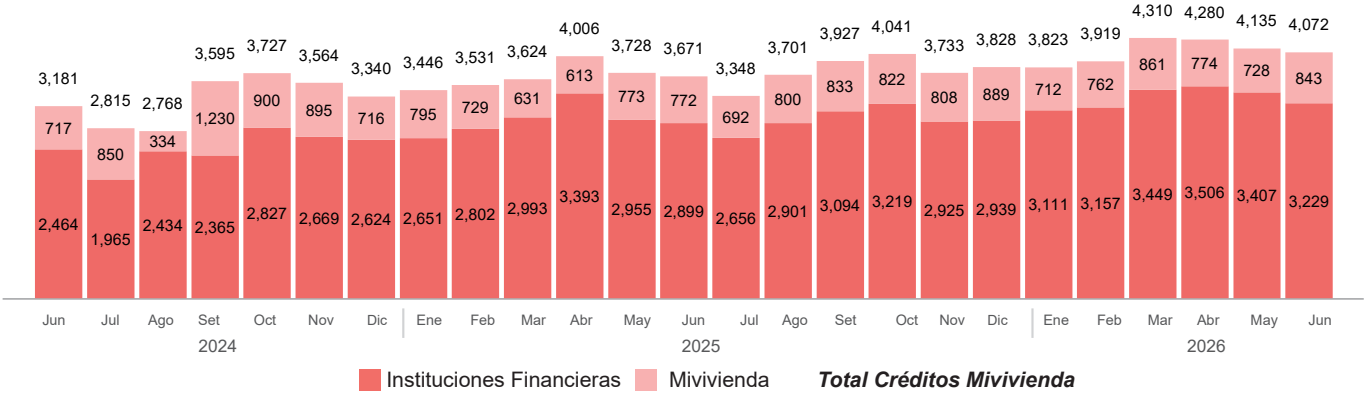


Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

En junio del 2026 se desembolsaron 4,702 créditos hipotecarios, un 1.5% menos a los otorgados en el mes previo, con lo que acumularon tres meses consecutivos de caída **(Figura 31)**. La contracción en el sexto mes del año se explica por el paso de 3,407 a 3,229 colocaciones de las instituciones financieras con sus propios recursos, generándose una reducción de 5.2% y pese a la recuperación de 15.8% en las operaciones financiadas con recursos del Fondo Mivivienda. Respecto a junio del 2025, los desembolsos totales de créditos para vivienda mostraron un alza de 10.9%, producto de los ascensos en colocaciones de créditos hipotecarios brindados por las instituciones financieras y el Fondo Mivivienda, de 11.4% y 9.2%, respectivamente.

Por otra parte, se han desembolsado 819 créditos hipotecarios financiados con el dinero del Fondo Mivivienda en julio del 2026, 2.8% menos con relación al número alcanzado en el mes anterior. Esta caída se explica principalmente por el

Figura 31. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: JUNIO 2024 – JUNIO 2026 (en número de créditos por mes)

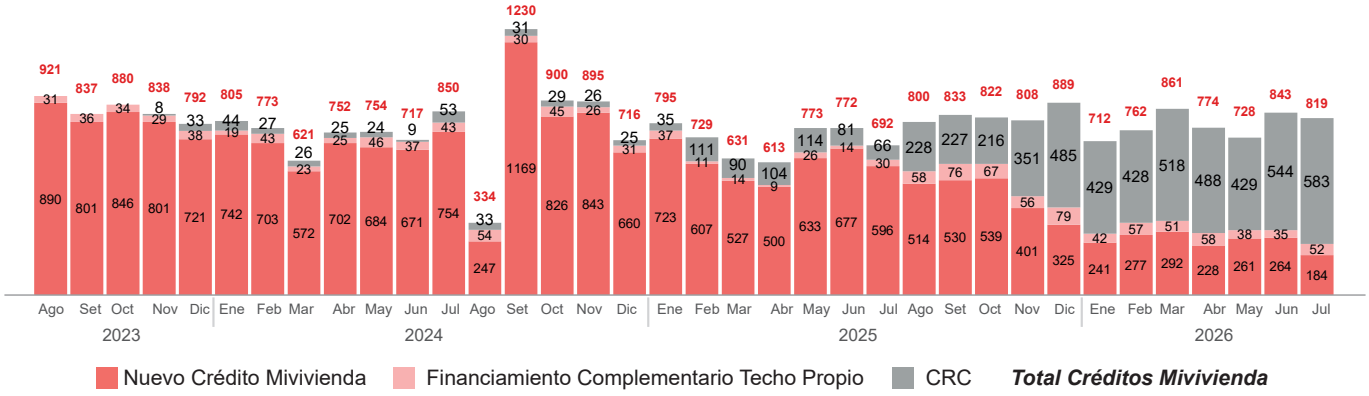


Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros - SBS y Fondo Mivivienda

descenso de 30.3% en el número de colocaciones del Nuevo Crédito Mivivienda **(Figura 32)**.

En comparación a julio del 2025, las operaciones totales con recursos del Fondo Mivivienda repuntaron en 18.4%. Según la modalidad, el número de créditos en el producto Cobertura de Riesgo Crediticio - CRC se multiplicó por nueve, en el caso del financiamiento complementario Techo Propio mejoró en 73.3%, mientras que se produjo una disminución de 69.1% en el Nuevo Crédito Mivivienda.

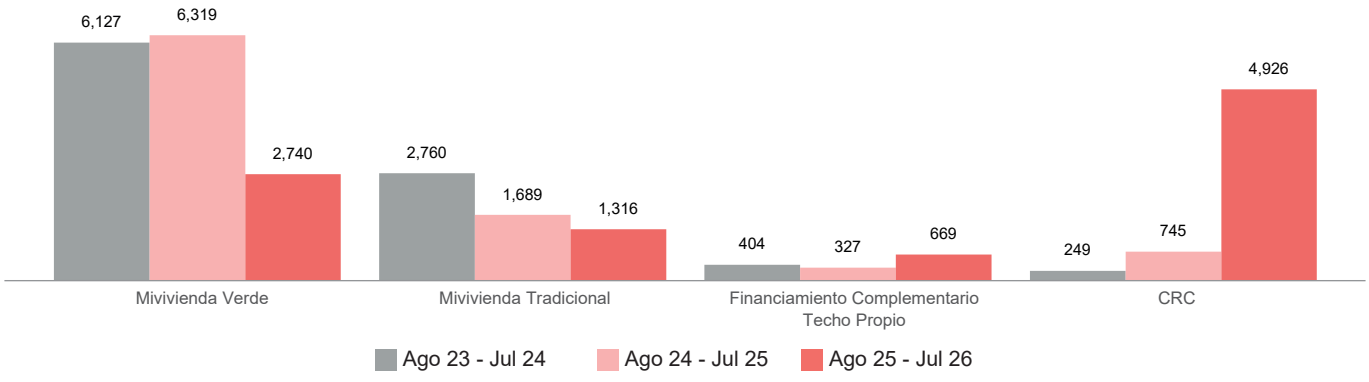
Figura 32. DESEMBOLSO MENSUAL DE OPERACIONES HIPOTECARIAS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD, AGOSTO 2023 - JULIO 2026 (en número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

Con relación a los programas de financiamiento que gestiona el Fondo Mivivienda, en el periodo agosto 2025 – julio 2026, más de la mitad de las operaciones correspondieron al producto CRC, mientras que Mivivienda Verde desembolsó el 28.1% de los préstamos. En el periodo descrito, el producto CRC otorgó 4,926 créditos, lo que multiplicó por 6.6 la cifra obtenida en el mismo ciclo anual anterior **(Figura 33)**. En el caso de Mivivienda Verde, el número de operaciones hipotecarias brindadas fue 2,740, 56.6% menor que lo acumulado entre agosto 2024 – julio 2025. Mientras tanto, las colocaciones provenientes de Mivivienda tradicional sumaron 1,316 en agosto 2025 – julio 2026, un 22.1% por debajo del valor registrado en igual lapso anual previo; y el Financiamiento Complementario Techo Propio logró desembolsar 669 créditos, prácticamente el doble de lo alcanzado en el periodo agosto 2024 – julio 2025.

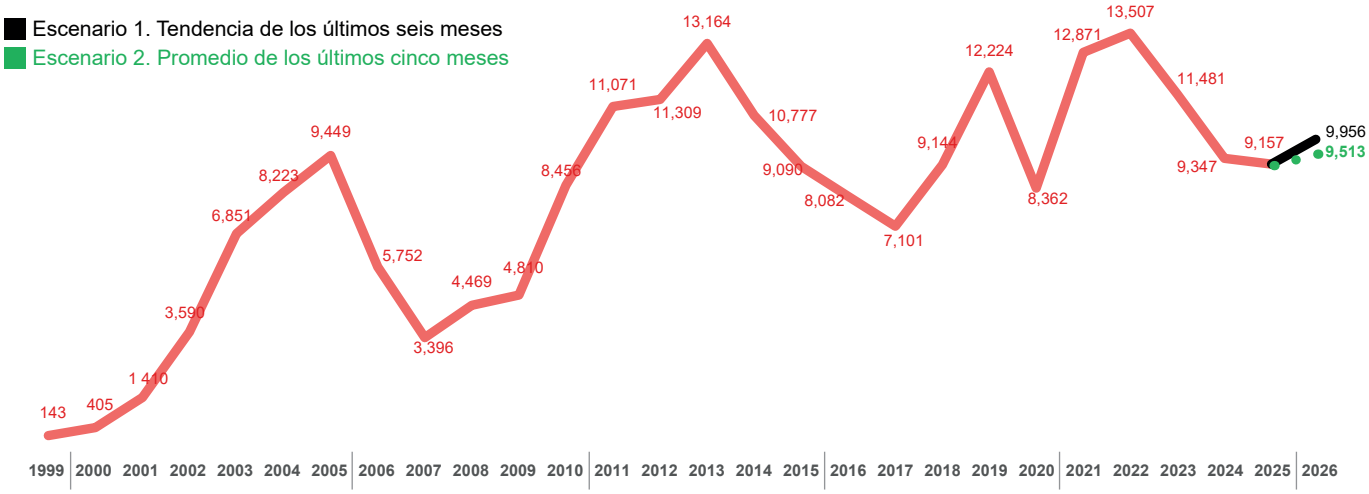
Figura 33. DISTRIBUCIÓN DE LAS OPERACIONES HIPOTECARIAS FINANCIADAS POR EL FONDO MIVIVIENDA EN LOS ÚLTIIMOS DOCE MESES, SEGÚN PRODUCTO, 2023 – 2026 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Las proyecciones para el cierre del 2026 indican que se podrían alcanzar entre 9,500 a 10,000 operaciones hipotecarias con recursos del Fondo Mivivienda, una cifra aproximadamente 9% superior a la del año anterior. Si se materializa este pronóstico, las colocaciones repuntarían luego de tres años a la baja; sin embargo, en el mejor de los casos, los desembolsos de créditos estarían 26.3% por debajo del récord obtenido en el año 2022 **(Figura 34)**.

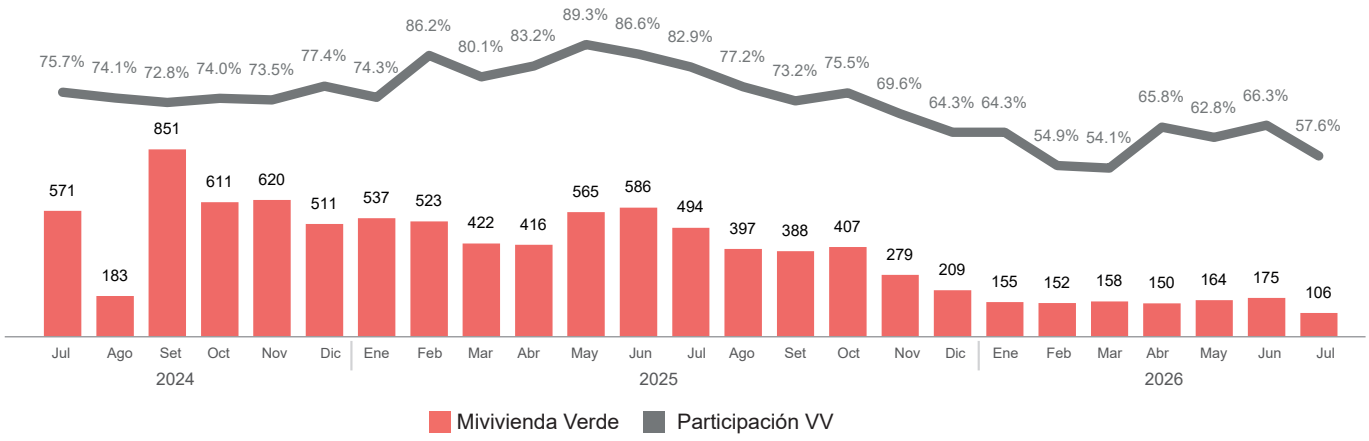
Figura 34. DESEMBOLSO ANUAL DE OPERACIONES HIPOTECARIAS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2026 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Asimismo, durante julio de 2026 se entregaron 106 créditos Mivivienda Verde, una caída de 39.4% en comparación al mes anterior y 78.5% por debajo de los adjudicados en el séptimo mes del 2025, lo que constituye el resultado más bajo registrado desde setiembre de 2021 **(Figura 35)**. La participación de Mivivienda Verde en el total de préstamos Mivivienda, alcanzó el 57.6%, casi nueve puntos porcentuales menos con relación a junio y 25.3% por debajo de la proporción del mismo mes del año anterior; además, constituyó el tercer menor resultado desde abril del 2023.

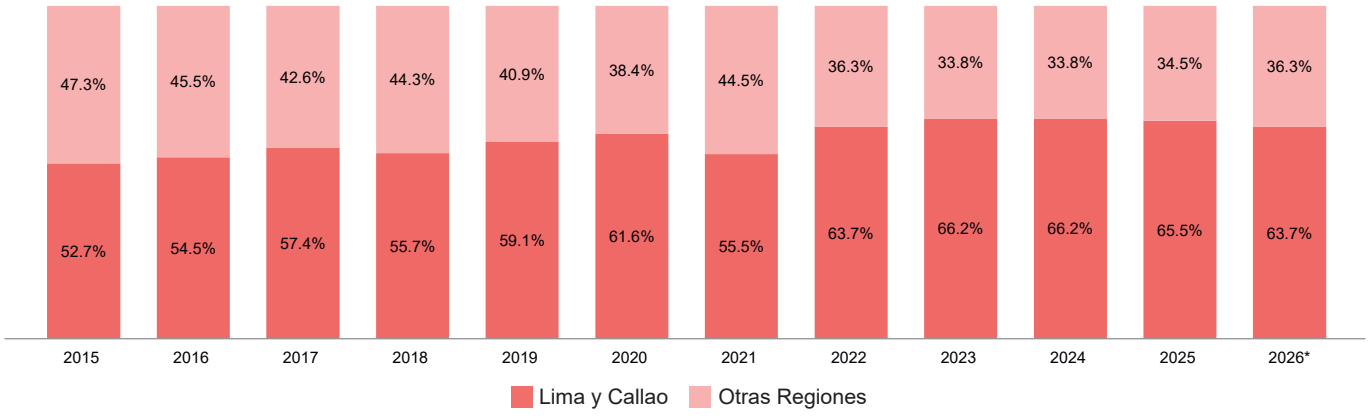
Figura 35. DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA, JULIO 2024 - JULIO 2026



Fuente: Fondo Mivivienda

El 63.7% de los préstamos otorgados por el Fondo Mivivienda en el periodo enero a julio 2026 corresponden a Lima Metropolitana, casi dos puntos porcentuales menor que los entregados el año previo **(Figura 36)**. Con esta participación, se observa que desde el 2024 existe una tendencia hacia una mayor incidencia de las regiones del interior de las operaciones de Mivivienda, aunque todavía se encuentra lejos del 52.7% de proporción en la capital del país, que alcanzó en el año 2012.

Figura 36. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIONES 2015 – 2026*

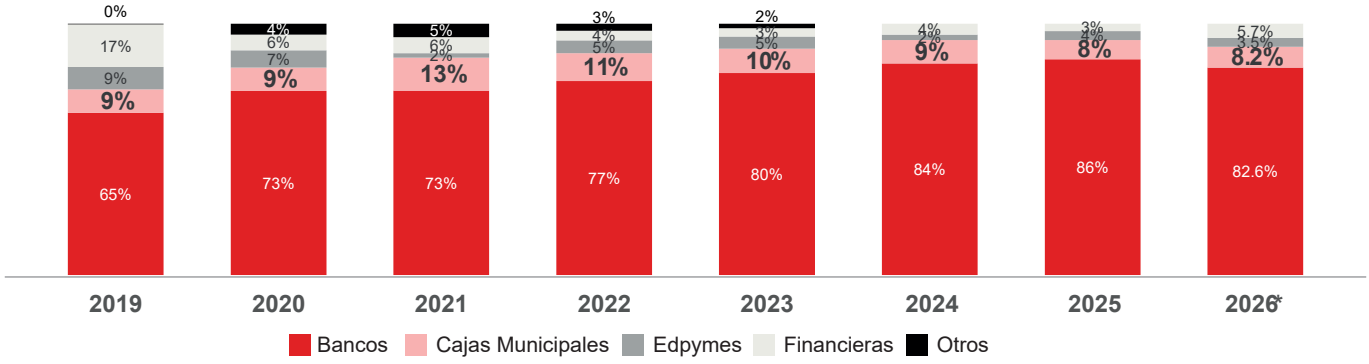


Fuente: Fondo Mivivienda, Enero – Julio

El 82.6% de los préstamos financiados con recursos del Fondo Mivivienda en los primeros siete meses del año actual fue otorgado por los bancos, tres puntos porcentuales inferior respecto al año 2025 **(Figura 37)**. Esta participación del sector bancario es la tercera más alta de los últimos ocho años. Entre enero y julio de 2026, otras instituciones financieras tuvieron una menor incidencia en los desembolsos: cajas municipales (8.2%), financieras (5.7%) y Edpymes (3.5%).

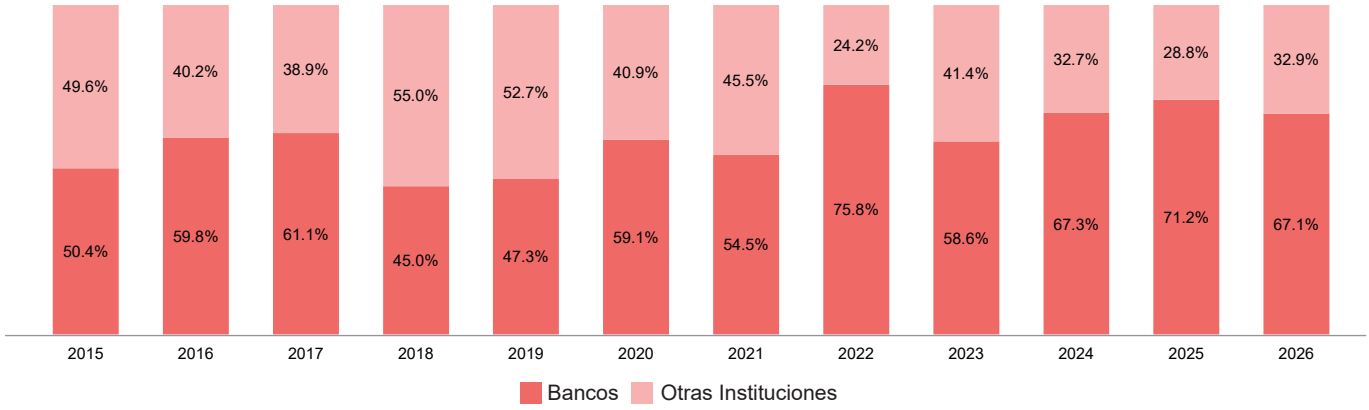
En el interior del país, el 67.1% de los préstamos hipotecarios financiados con recursos del Fondo Mivivienda fueron concedidos por los bancos durante los primeros siete meses del 2026, cuatro puntos porcentuales por debajo de la proporción obtenida en el año pasado **(Figura 38)**. Además, esta participación representó la cuarta mayor tasa de los últimos quince años, aunque todavía no está cerca del nivel alcanzado en el 2022 (75.8%).

Figura 37. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL PAIS POR TIPO DE IFI 2019 – 2026*



Fuente: Fondo Mivivienda, Enero – Julio

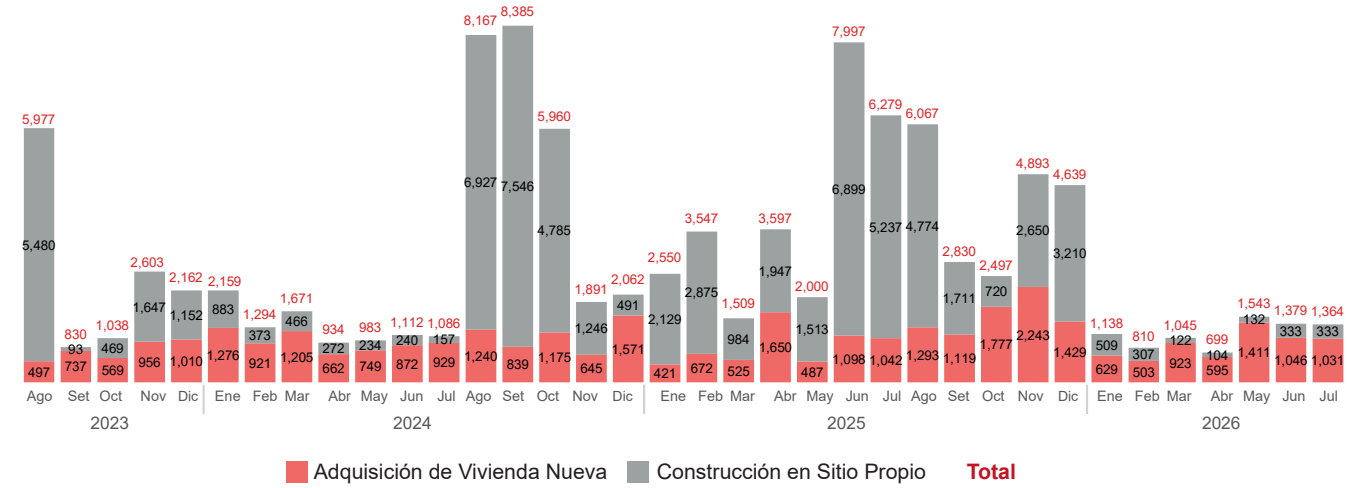
Figura 38. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN REGIONES DEL INTERIOR DEL PAÍS POR TIPO DE IFI, 2015-2026*



Fuente: Fondo Mivivienda, Enero – Julio

Con relación a los desembolsos de los Bonos Familiares Habitacionales – BFH, en el mes de julio de 2026 se adjudicaron 1,364, una disminución de 78.3% en comparación con los entregados en igual periodo del año previo y marca una ralentización sostenida de la performance en el último trimestre **(Figura 39)**. A nivel de modalidad, los BFH que corresponden a Adquisición de Vivienda Nueva ascendieron a 1,031 equivalente al 75.6% de los subsidios entregados en el séptimo mes del año en curso. Esta tasa es cincuenta y nueve puntos porcentuales superior a la alcanzada en julio de 2025, pero se convierte en la menor participación registrada desde marzo de 2026. La cantidad de bonos otorgados en esta modalidad se contrajo en 1.1%, si se le compara con los desembolsados de julio del 2025 y muestra una retracción progresiva del desempeño desde mayo de este año. En cambio, las 333 adjudicaciones generadas en julio del 2026 en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, no implicaron variación alguna con las que se dieron en el mes anterior, aunque sí una reducción de 93.6% frente a los subsidios otorgados en julio del año pasado.

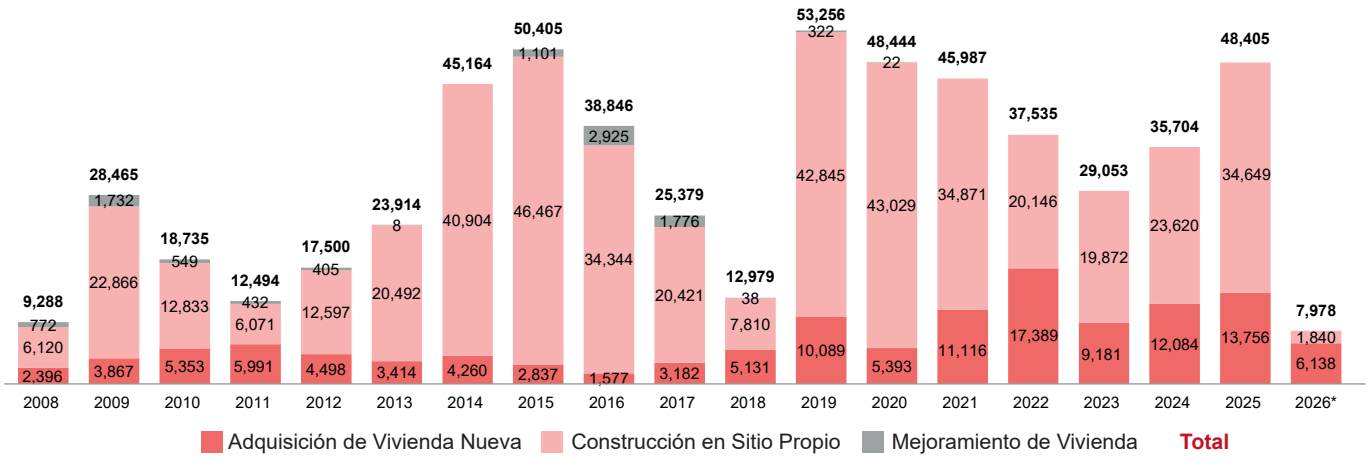
Figura 39. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: AGOSTO 2023 - JULIO 2026 (desembolsos mensuales)



Fuente: Fondo Mivivienda

Asimismo, entre enero y julio 2026 se adjudicaron 7,978 Bonos Familiares Habitacionales, una cifra 71.0% por debajo de la registrada en el mismo ciclo del año previo y la más baja desde enero – julio 2019, en que se otorgaron 5,669 subsidios **(Figura 40)**. Por su parte, el desenvolvimiento en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva creció en 4.1%, pasando de 5,895 a 6,138 bonos colocados que, a su vez, significa ser el tercer peor resultado de los últimos seis años. Mientras tanto, 1,840 adjudicaciones fueron entregadas a través de Construcción en Sitio Propio en los siete primeros meses del año actual, lo que representó una contracción de 91.5% comparada con el mismo periodo del 2025 y la segunda menor performance desde enero – julio 2019.

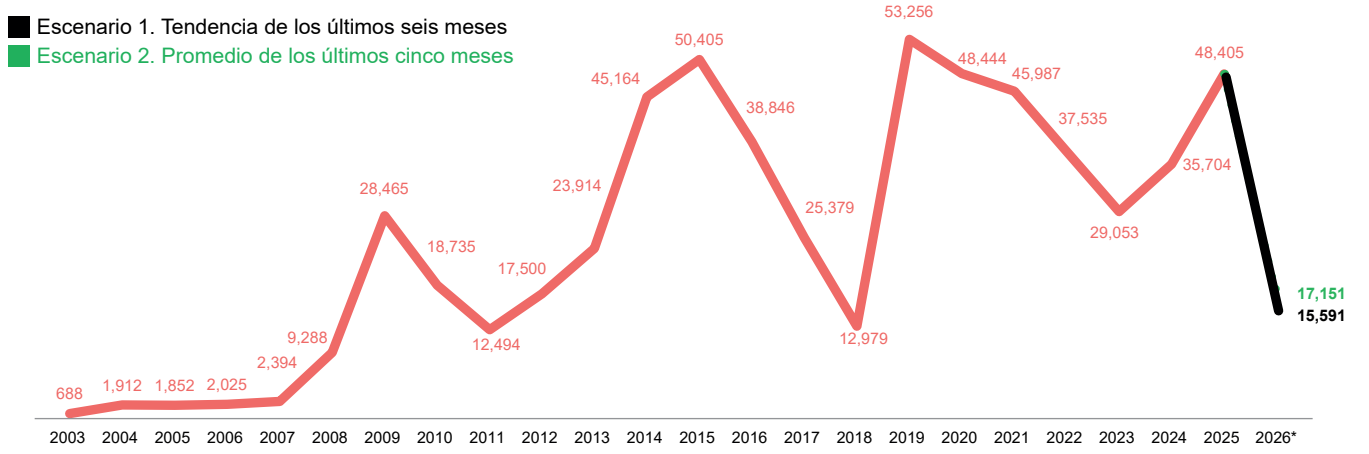
Figura 40. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2008-2026
(desembolso anual)



Fuente: Fondo Mivivienda * 2026 a julio, CSP de julio (estimado por CAPECO)

En ese sentido, si se mantuviese la tendencia observada del comportamiento a julio (mostrada en la figura anterior), los desembolsos de los Bonos Familiares Habitacionales disminuirían en 64.3% al cierre del 2026 respecto al año previo **(Figura 41)**.

Figura 41. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS: 2003-2026

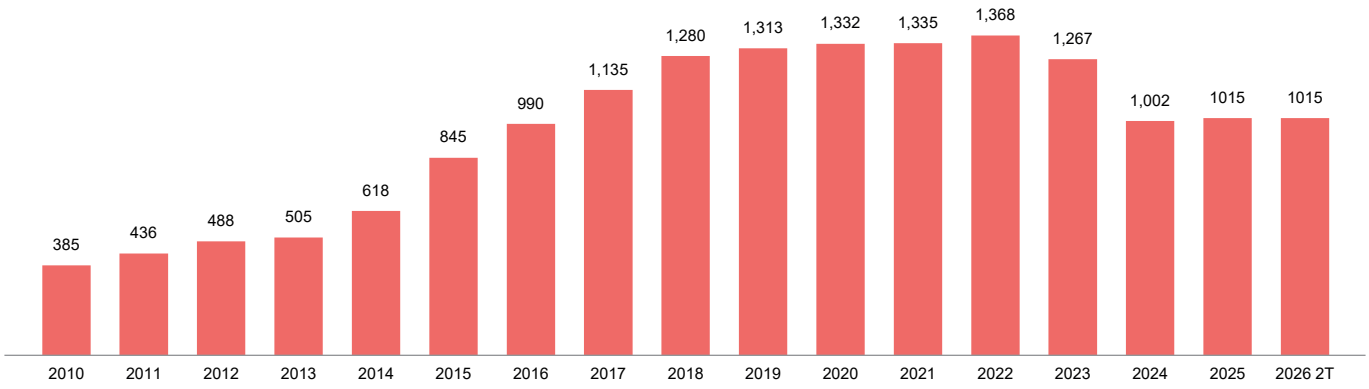


Fuente: Fondo Mivivienda

VI. Oficinas

El inventario de oficinas prime en Lima Metropolitana llegó a un millón 15 mil metros cuadrados al cierre del segundo trimestre del presente año, manteniendo el nivel registrado en diciembre de 2025. Si perdurara esta cifra al final del 2026, se constituiría como el segundo año de peor desarrollo desde el 2018 **(Figura 42)**. Cabe indicar que, se observa una tendencia decreciente del stock desde el tope de un millón 368 mil metros cuadrados alcanzado en el 2022.

Figura 42. INVENTARIO DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA, 2010 – 2026* (miles de m2)

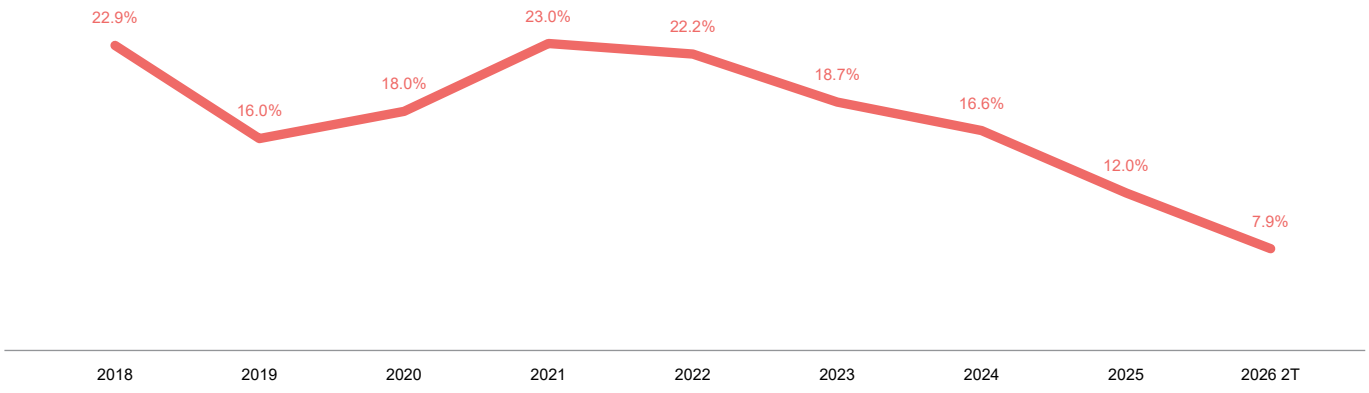


Fuente: Repropiedades, al 2° trimestre de 2026

Por su parte, el ratio de disponibilidad de oficinas prime en Lima Metropolitana - calculado como la relación porcentual entre la superficie vacante y el inventario – llegó a 7.9%, cuatro puntos porcentuales por debajo del nivel registrado a diciembre del 2025 y la tasa más baja desde el 2014 **(Figura 43)**. Asimismo, desde el nivel máximo de 23.0% registrado en 2021, la disponibilidad mantiene una tendencia decreciente.

Por otro lado, al final del segundo trimestre del 2026, no se registraron metros cuadrados de oferta nueva de oficinas prime en Lima Metropolitana **(Figura 44)**. Si se mantuviese

Figura 43. RATIO DE DISPONIBILIDAD (vacancia / inventario) DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA, 2018 – 2026*

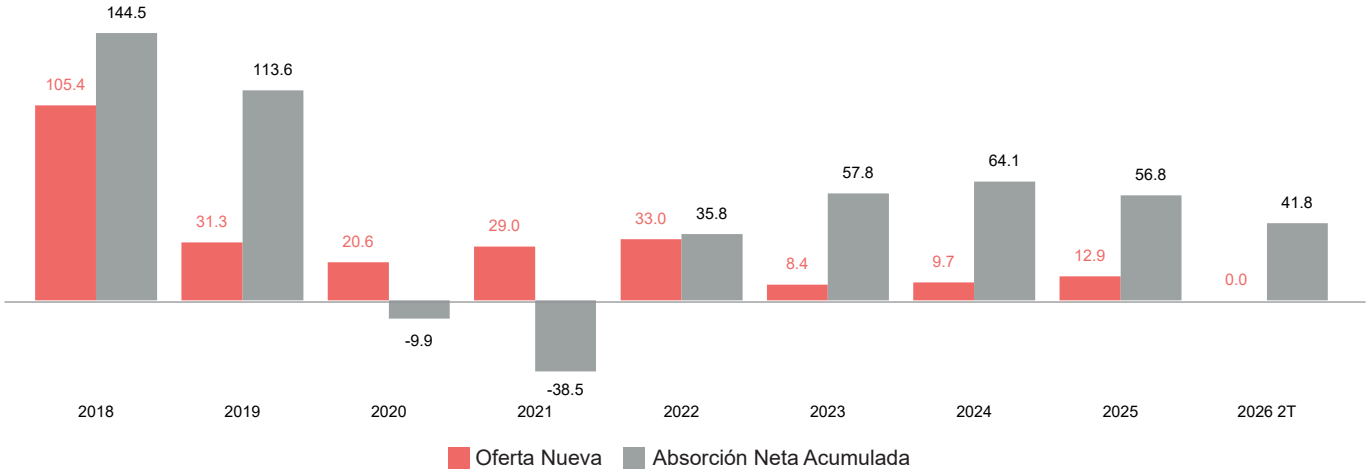


Fuente: Repropiedades, al 2° trimestre de 2026

este valor al cierre del año en curso, sería el peor resultado registrado en por lo menos los últimos diecisiete años, situación que interrumpiría la recuperación progresiva de la oferta nueva observada durante los dos años anteriores, cuando alcanzó los 12.9 mil metros cuadrados en 2025.

Con relación a la absorción neta a junio del presente año, se ocuparon 41.8 mil metros cuadrados más de los que se liberaron, la cifra más baja desde el 2023, lo que implicó una caída por segundo año consecutivo.

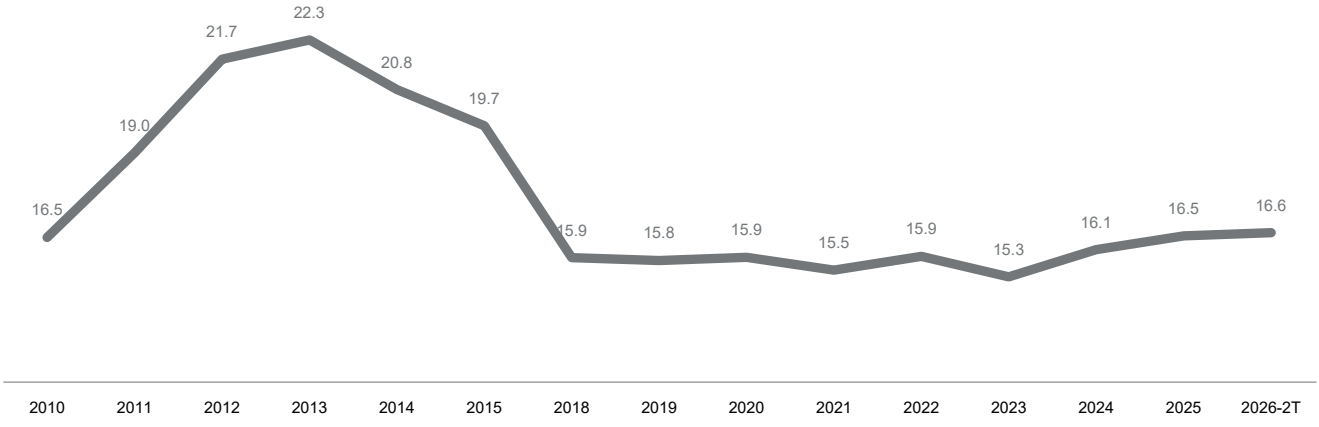
Figura 44. OFERTA NUEVA Y ABSORCIÓN NETA ACUMULADA DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA, 2018 – 2026* (en miles de m2)



Fuente: Repropiedades, al 2° trimestre de 2026

En la **Figura 45**, se visualiza que el precio promedio de alquiler de oficinas prime en Lima Metropolitana al cierre del segundo trimestre del 2026 llegó a los 16.6 dólares por metro cuadrado, un impulso de 0.6% en comparación con diciembre del año pasado. Desde el 2023 se produce un alza sostenida de este valor a un ritmo anual promedio de 2.8%, aunque aún se encuentra lejana la cifra récord de 22.3 dólares por metro cuadrado, presentada en el 2013.

Figura 45. PRECIOS PROMEDIO DE RENTA (US$/m2 por mes) DE OFICINAS SUBPRIME EN LIMA METROPOLITANA, 2010 – 2026*

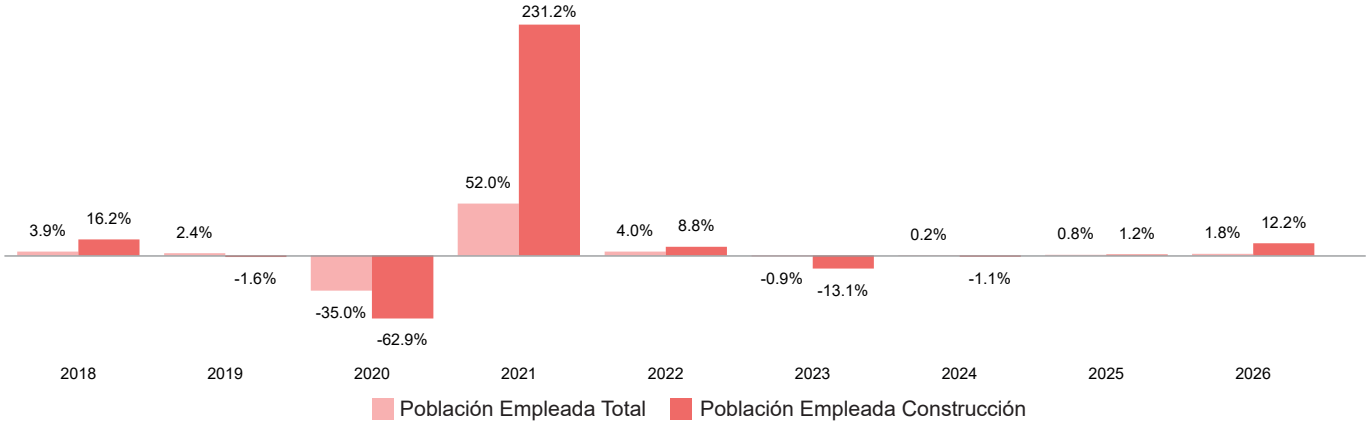


Fuente: Repropiedades, al 2° trimestre de 2026

VII. Empleo en Construcción

A nivel nacional, el empleo en el sector construcción aumentó 12.2% en el segundo trimestre del 2026 con relación a igual periodo del año precedente, con lo que se considera como la tasa más alta de los últimos cinco años. Este ascenso se tradujo en la generación de 133 mil 300 nuevos puestos de trabajo respecto al ciclo abril - junio 2025, aunque el empleo disminuyó 2.4% (30 mil 400 personas menos) con relación al primer trimestre del año actual. Por su parte, en la **Figura 46**, la economía en general creó 315 mil 900 nuevos empleos frente al mismo segundo trimestre del 2025, lo que representó un impulso de 1.8%, el mejor comportamiento de los últimos cuatro años.

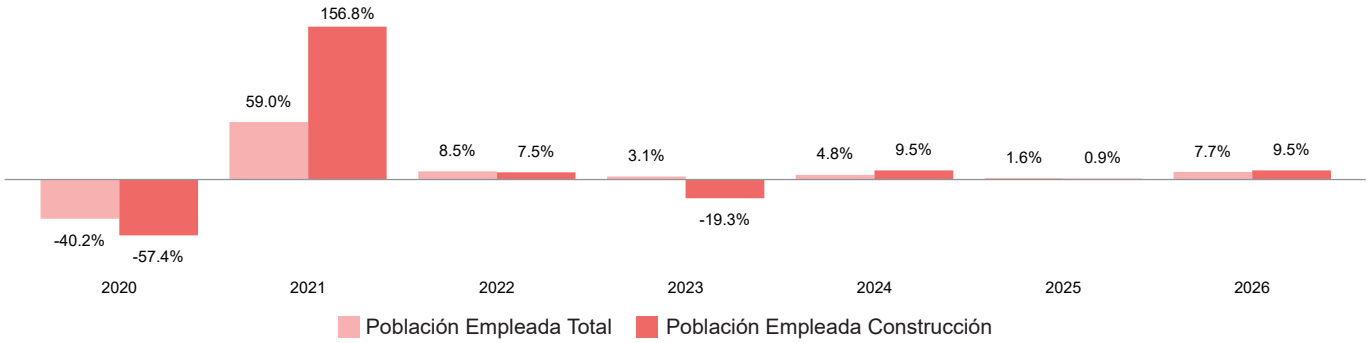
Figura 46. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL, 2020 - 2026 (periodo segundo trimestre respecto a igual periodo del año anterior)



Fuente: INEI

Al analizar el empleo sectorial en Lima Metropolitana, se distingue una mejora de 9.5% en el trimestre móvil mayo – julio 2026 en comparación con igual periodo del año previo, convirtiéndose en la mayor tasa de incremento de los últimos cinco años e igualando la cifra del 2024. Este crecimiento significó la creación de 37 mil nuevos empleos respecto al lapso mayo – julio 2025, y una subida de 0.6% con relación al trimestre móvil anterior cuando se emplearon 2 mil 500 personas más. Mientras tanto, la economía en general generó 425 mil 800 nuevos puestos de trabajo en comparación al mismo trimestre móvil del 2025, es decir, una expansión de 7.7%, la mejor performance de los últimos cuatro años **(Figura 47)**.

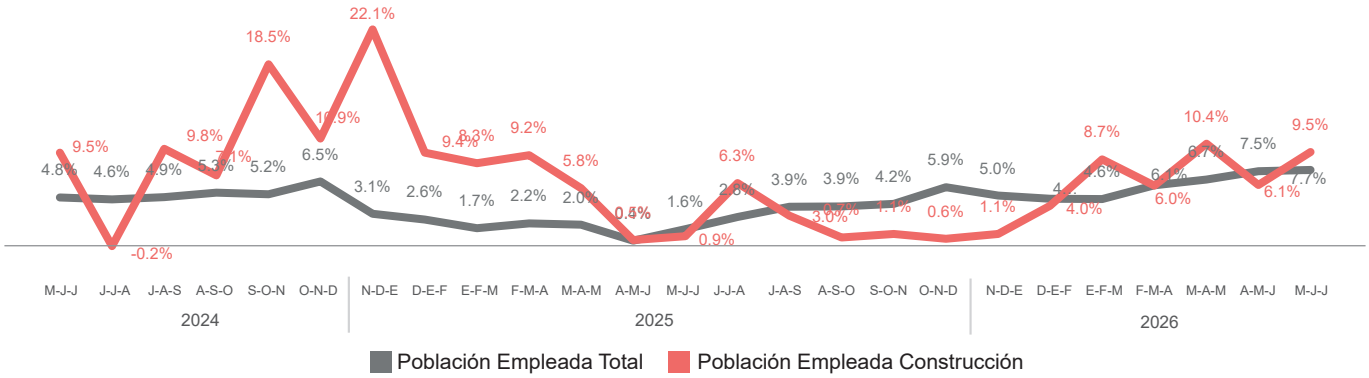
Figura 47. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA, 2020 - 2026 (Trimestre móvil mayo – julio respecto a igual periodo de año anterior)



Fuente: INEI

En los seis últimos trimestres móviles, la tasa del empleo total y de la población empleada en la actividad constructora en Lima Metropolitana intercalaron posiciones en cuanto al nivel de crecimiento registrado. En este periodo, la brecha entre ambos indicadores estuvo entre 0.1 y 4.1 puntos porcentuales; muy por debajo y a una gran distancia de los 19.0 puntos del trimestre noviembre 2024 – enero 2025 **(Figura 48)**. Es importante precisar que, de los veinticinco últimos trimestres móviles evaluados, solo en nueve el empleo en general se impulsó más que el de la construcción.

Figura 48. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2024-2027



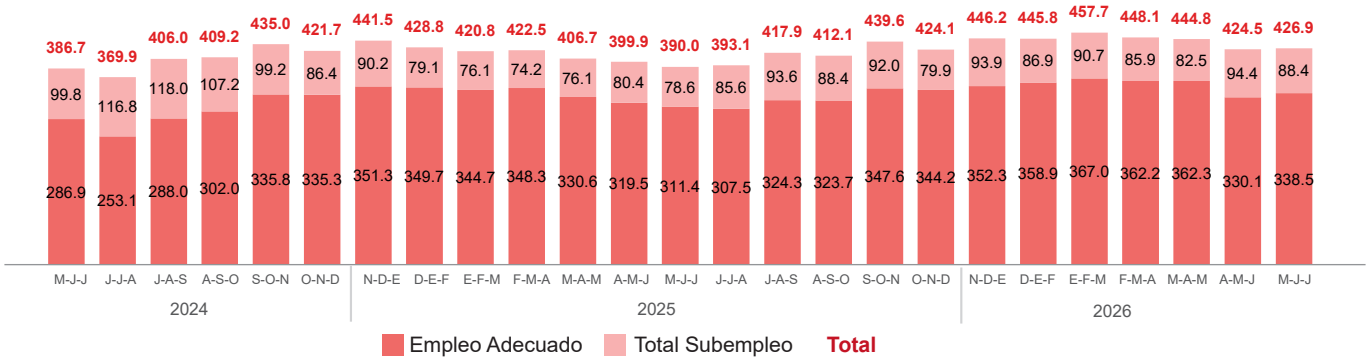
Fuente: INEI

El empleo en el sector construcción en Lima Metropolitana alcanzó 426 mil 900 durante el trimestre móvil mayo – julio 2026, un alza de 9.5% con relación a igual ciclo del año precedente y de 0.6% en comparación a abril – junio 2026 **(Figura 49)**.

Si se revisa en detalle, el empleo adecuado en la construcción sumó 338 mil 500 trabajadores durante el más reciente trimestre móvil, un aumento de 8.7% respecto al lapso mayo – julio de 2025 y de 2.5% con relación al trimestre móvil inmediatamente anterior. Con dicha cifra, los trabajadores con un régimen laboral adecuado representaron el 79.3% de la población empleada total del sector, la segunda tasa de participación más baja de los últimos seis trimestres móviles.

En el caso del subempleo en construcción en la ciudad capital del país, este segmento llegó a 88 mil 400 en el trimestre móvil mayo – julio de 2026, una elevación de 12.5% comparada con similar periodo del año pasado, y una disminución de 6.4%, si se contrasta con el número de trabajos atribuibles al subempleo en abril – junio del año actual.

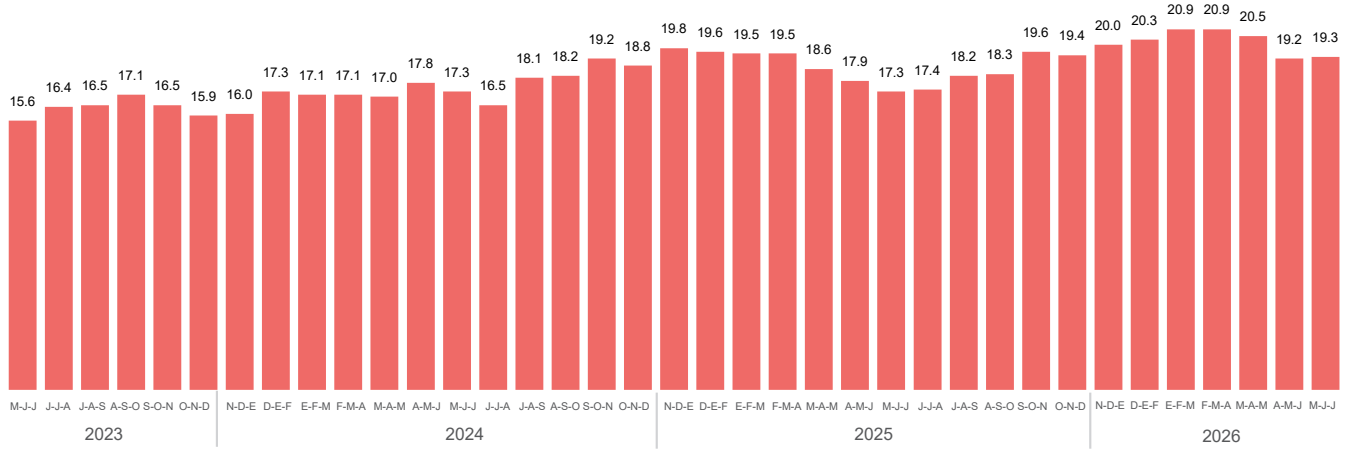
Figura 49. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2024 - 2026 (en miles de personas)



Fuente: INEI

Durante el ciclo mayo – julio 2026, se trabajaron alrededor de 19 millones 300 mil horas-persona por semana en el sector construcción de Lima Metropolitana, 11.6% más que en similar periodo del año anterior y en 0.5% con relación al valor obtenido entre abril y junio 2026 **(Figura 50)**. Con el resultado mostrado en mayo – julio del año en curso, se frenó la retracción dada en los dos trimestres móviles previos consecutivos.

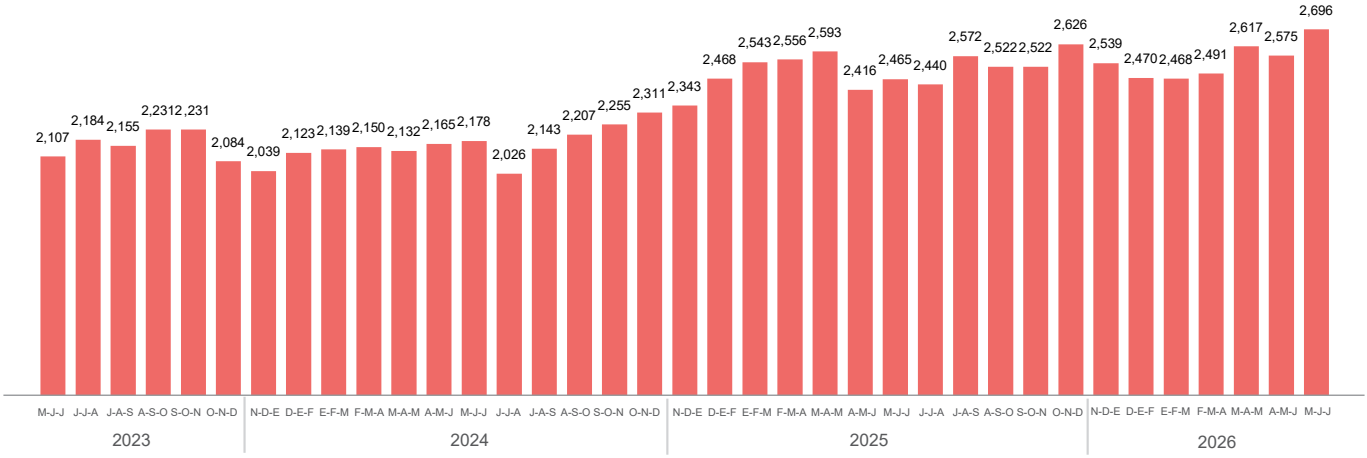
Figura 50. NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS POR SEMANA EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA 2023 - 2026 (en millones de horas-persona)



Fuente: INEI

En lo que concierne al salario promedio mensual en la actividad constructora en Lima Metropolitana, este llegó a 2,696 soles durante el trimestre mayo - julio 2026, una subida de 9.4% respecto al que se pagaba en similar periodo del año pasado **(Figura 51)**, y de 4.7% frente al trimestre abril – julio 2026. Es importante indicar que, en mayo – julio del año actual se alcanzó un récord en el salario promedio mensual, por lo menos entre los ciclos trimestrales móviles de los últimos ocho años.

Figura 51. INGRESO PROMEDIO EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA 2023 - 2026 (en soles)

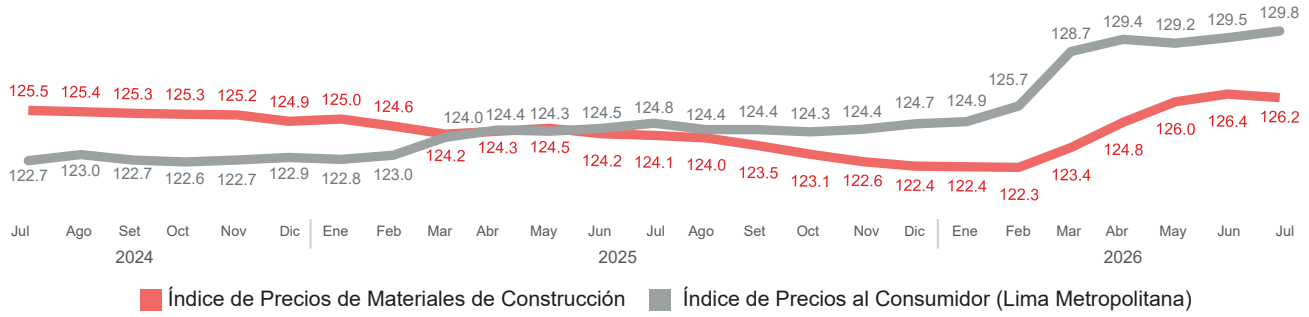


Fuente: INEI

VIII. Precios de construcción

Como se aprecia en la **Figura 52**, en julio de este año, el Índice de Precios al Consumidor – IPC presentó un alza de 0.29%. Este indicador repuntó por segunda vez, tras sufrir una ligera caída en mayo del 2026. Por el contrario, luego de cuatro meses de ascenso, el Índice de Precios de Materiales de Construcción - IMC se redujo en 0.16% en el séptimo mes de este año. Asimismo, en el periodo de enero a julio del 2026, la inflación creció 4.09%, mientras que el IMC lo hizo en 3.09%.

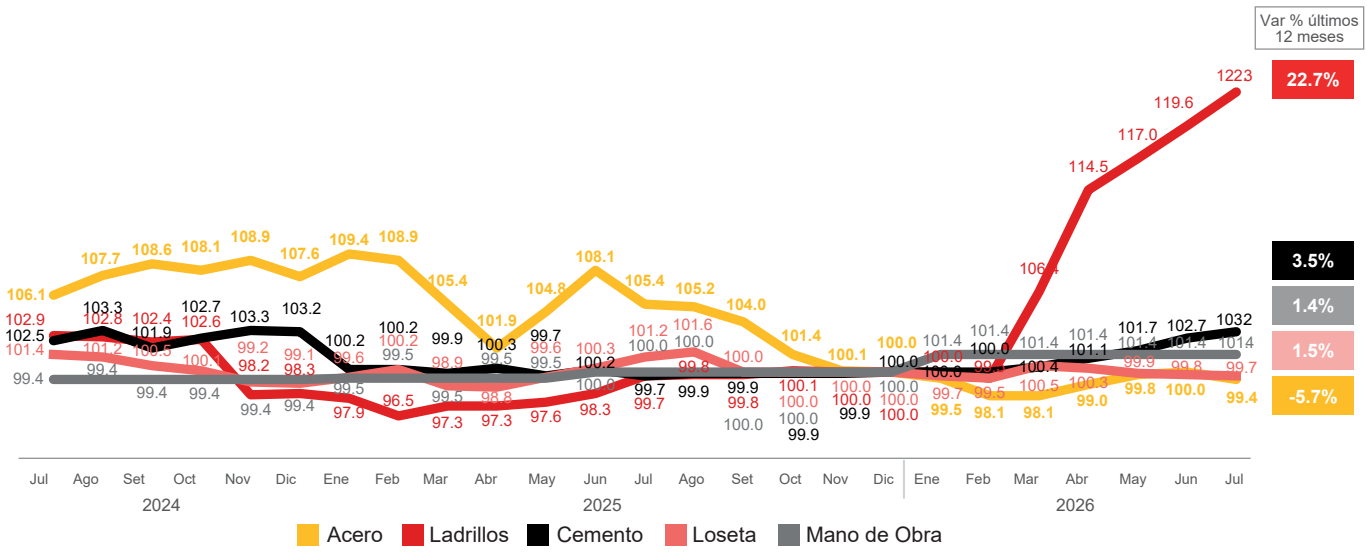
Figura 52. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR E INDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCION, JULIO 2025 - JULIO 2026



Fuente: INEI

En el mes de julio del 2026, los precios de los principales insumos de la construcción mostraron diversas tendencias **(Figura 53)**. Así, con relación al mes pasado, el ladrillo tuvo una elevación de 2.3% y el cemento de 0.6%. En tanto, los precios del acero y de la loseta disminuyeron en 0.6% y 0.1%, respectivamente; mientras que, el costo de la mano de obra se mantuvo constante entre el sexto y el séptimo mes del año actual. En comparación con los últimos doce meses, se incrementaron los precios del ladrillo (22.7%), del cemento (3.5%) y de la mano de obra (1.4%); y por el contrario, bajaron los de la loseta (1.5%) y del acero (5.7%).

Figura 53. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN, JULIO 2024 - JULIO 2026 (Índice Base: diciembre 2025 = 100)



Fuente: INEI

IX. Conclusiones

El sector construcción mantiene una evolución positiva en el segundo trimestre del 2026, impulsada principalmente por el excelente desempeño de la inversión privada. Este dinamismo se refleja también tanto en la inversión minera como en la no minera, que mantuvieron una evolución favorable durante el periodo analizado.

La inversión pública también creció en el segundo trimestre del año, aunque a un ritmo menor. Las proyecciones del BCRP para el cierre del año anticipan una moderación en los próximos meses, debido, entre otros factores, al estancamiento en la ejecución de programas por insuficiencia de recursos económicos.

Las limitaciones de recursos también se advierten en el ámbito de la vivienda. Los créditos hipotecarios continúan registrando tasas de crecimiento de dos dígitos; sin embargo, la falta de subsidios podría afectar el desarrollo de los programas habitacionales, especialmente el de la vivienda de interés social.

Los precios de los materiales constituyen otro componente que podría incidir en la evolución de la actividad constructora. Su aumento responde, en parte, a factores externos, como la guerra entre Rusia y Ucrania y las tensiones en el estrecho de Ormuz, que pueden presionar al alza los precios internacionales del petróleo y, con ello, los costos de producción y transporte.

Pese a estas dificultades, las expectativas de los ciudadanos y de los agentes económicos son positivas. Esta condición configura un punto de partida favorable para el nuevo gobierno, pues impulsa la inversión, uno de los principales motores para sostener el crecimiento de la economía y del sector. Las previsiones empresariales sobre la economía, medidas por el BCRP, muestran su mejor nivel de los últimos diez años y mantienen una tendencia creciente.

En ese contexto, la presidenta de la República, Keiko Fujimori, inicia su gestión con un importante grado de respaldo, aunque con diferencias según el lugar de residencia. No obstante, la aprobación presidencial se presenta inferior a la obtenida por anteriores mandatarios (a excepción de Pedro Castillo).

Este panorama no está exento, sin embargo, de riesgos que podrían condicionar la evolución del sector en los próximos meses, como la ocurrencia del Fenómeno El Niño, que adquiere especial relevancia porque el país no se encuentra preparado para gestionar adecuadamente un evento de esta magnitud. Las dificultades en la ejecución de las intervenciones y obras previstas evidencian deficiencias en las reglas de contratación y gestión de infraestructura pública, así como las limitaciones del modelo de gestión basado en autoridades autónomas.

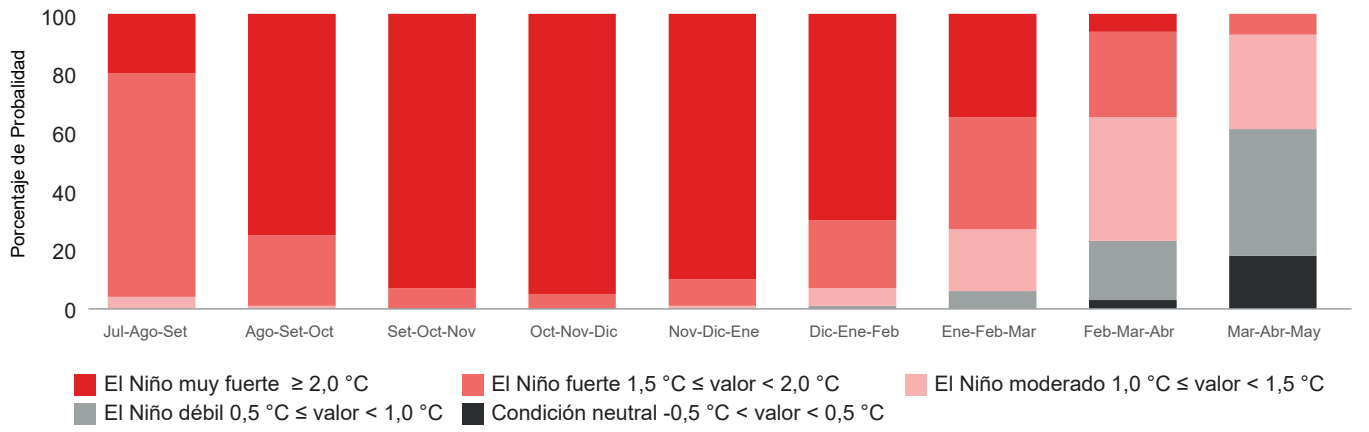
Frente al tiempo disponible, corresponde concentrar los esfuerzos en las intervenciones inmediatas y en la preparación para atender la emergencia, procurando reducir la afectación de las familias y unidades productivas. Más allá de estas acciones, se requiere un modelo permanente para la prevención, la atención de emergencias y la reconstrucción frente a fenómenos naturales severos. Esta necesidad plantea, a su vez, un aspecto de alcance más amplio en la gestión de la infraestructura pública: la supervisión de los expedientes técnicos y de las obras como garantía de su adecuada ejecución.

2. Las limitaciones en la gestión del impacto de fenómenos naturales extremos

La ocurrencia de un fenómeno natural severo constituye el principal riesgo en los próximos meses. Las estimaciones presentadas muestran que la probabilidad de un Superniño durante el último trimestre del 2026 supera el 90% **(Figura 1)**. Inclusive, las recientes DANA (Depresión Aislada en Niveles Altos) registradas en agosto, que provocaron lluvias, nevadas, fuertes vientos y temperaturas extremas principalmente en la sierra centro y sur del país, pusieron nuevamente en evidencia la vulnerabilidad del Perú frente a eventos de esta naturaleza.

Esta situación se refleja también en la percepción de las empresas de la construcción. Un Fenómeno El Niño severo representa el riesgo con mayor probabilidad de ocurrencia para la actividad sectorial, aunque estiman que tendría un impacto

Figura 1. PROBABILIDADES ESTIMADAS DE LAS CONDICIONES CÁLIDAS 2026 - 2027 (En porcentaje)



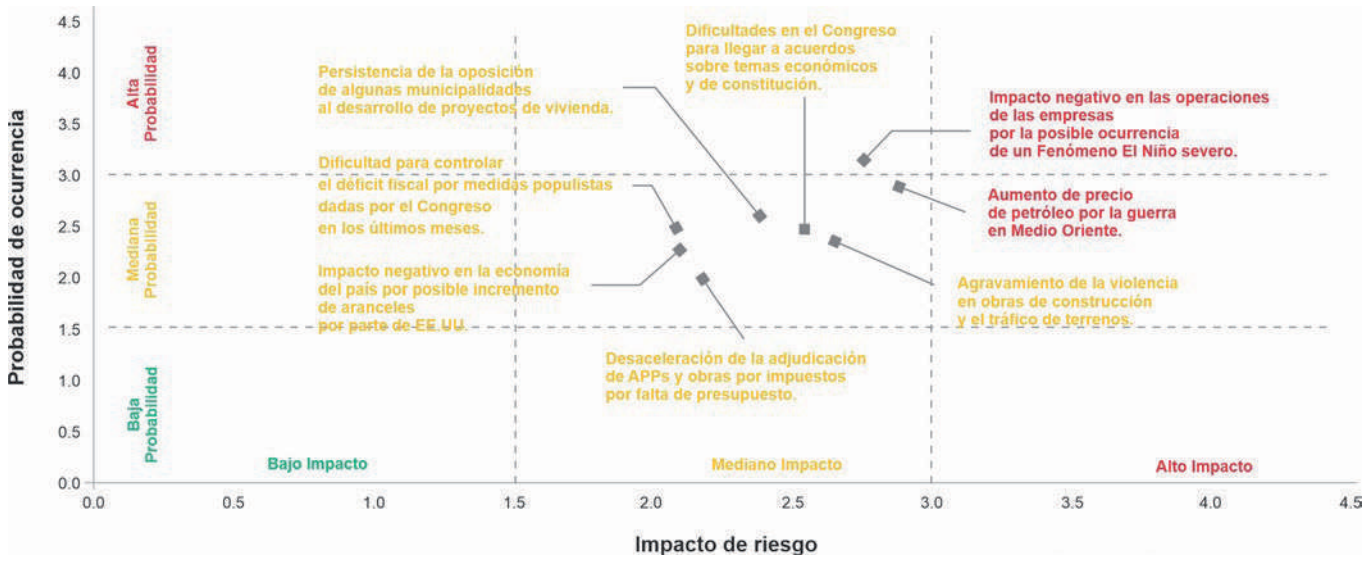
Fuente: NOAA – Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de Estados Unidos. Informe a agosto de 2026.

de magnitud media en sus operaciones. Esta percepción del grado de afectación se manifiesta debido a que, en estos momentos de alto dinamismo en el sector, un desastre de esta naturaleza llegaría a generar una desaceleración, mas no alcanzaría a contraer su marcha.

Como segundo acontecimiento de riesgo percibido por las compañías, aparece el aumento del precio del petróleo asociado al conflicto en Medio Oriente **(Figura 2)**.

Frente a este escenario, se debe reconocer que el país no se encuentra preparado para gestionar fenómenos naturales severos. En ese sentido, ninguno de los sistemas de drenaje pluvial incluidos en el Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios estará listo para reducir el impacto de lluvias y desbordes de ríos provocados por el próximo Fenómeno El Niño. Persisten, además, deficiencias en las reglas de contratación pública, que no han permitido asegurar una ejecución eficiente de las inversiones. Además, una simple fle-

Figura 1. PROBABILIDADES ESTIMADAS DE LAS CONDICIONES CÁLIDAS 2026 - 2027 (En porcentaje)



Fuente: NOAA – Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de Estados Unidos. Informe a agosto de 2026.

xibilización de estas normas no constituye necesariamente una solución.

Asimismo, resulta insuficiente contar con un modelo basado en concentrar responsabilidades en autoridades autónomas. La Autoridad Nacional de Infraestructura (ANIN) puede cumplir un papel relevante, pero una entidad de este tipo no se encuentra en la capacidad de atender todas las necesidades existentes. En el caso de la eventual creación de un Ministerio de Infraestructura, tampoco sería una solución viable, pues podría generar una duplicidad de funciones.

A estas dificultades se suman las limitaciones en la gestión de la infraestructura, especialmente en lo referido a su sostenibilidad.

En ese contexto, otro aspecto que requiere atención es la definición del financiamiento para la operación y mantenimiento de los sistemas de drenaje pluvial. Algunos proyectos, como los previstos en Tumbes, Chiclayo y Trujillo, ni siquiera han iniciado su ejecución, mientras que el de Piura presenta avances, pero, de la misma forma, no estará disponible para enfrentar el próximo evento natural. Incluso, cuando estas infraestructuras sean culminadas, será indispensable contar con un esquema que asegure su funcionamiento; de lo contrario, se corre el riesgo de disponer de instalaciones que no presten adecuadamente el servicio para el cual fueron construidas.

Por otro lado, la prevención requiere una intervención integral de las cuencas. En las partes altas se necesitan reservorios que permitan almacenar agua durante los periodos de lluvias intensas y reducir los caudales que lleguen a las zonas bajas. Esta infraestructura cumpliría además una segunda función, al asegurar una mayor disponibilidad del recurso durante las épocas de sequía. En las cuencas medias se requieren acciones de limpieza de cauces y defensas ribereñas, mientras que en las ciudades los sistemas de drenaje pluvial deben facilitar la evacuación del agua. Estos componentes deberían funcionar de manera articulada para que la estrategia de preparación resulte efectiva; sin embargo, los avances son desiguales. Los proyectos de drenaje pluvial se encuentran contratados y en ejecución, mientras que las acciones que pueden desarrollarse en el corto plazo se concentran principalmente en la limpieza de cauces, defensas ribereñas y gaviones. Los reservorios en las partes altas, en cambio, no han sido considerados, lo que incrementa la exposición de las zonas bajas frente a lluvias intensas, debido a la ausencia de infraestructura adecuada para regular los volúmenes de agua que descienden por las cuencas.

El problema se presenta también en sentido opuesto. Cuando disminuyen las precipitaciones, la falta de reservorios reduce la capacidad para almacenar y administrar el recurso hídrico durante los periodos de escasez. Este aspecto adquiere especial relevancia considerando que, mientras algunas partes del país podrían enfrentar lluvias intensas, en la zona sur, por ejemplo, se prevé la posibilidad de sufrir sequías asociadas al mismo fenómeno. Por tanto, resulta necesario que la precaución responda a ambas situaciones y no se limite exclusivamente a reducir los efectos de las inundaciones.

Ante la proximidad del Fenómeno El Niño, las posibilidades de completar las medidas preventivas son reducidas. Las acciones inmediatas se concentran, por ello, en la construcción de defensas ribereñas, limpieza de cauces y, especialmente, en la preparación para atender la emergencia. En este último ámbito, resulta favorable el anuncio gubernamental sobre la conformación de una comisión de alto nivel para que se produzca la coordinación entre las entidades públicas, pues una situación de esta naturaleza requiere un mando único que permita articular las decisiones y capacidades de las diferentes instituciones involucradas. Se trata de un paso importante, aunque todavía resulta necesario afinar los mecanismos de coordinación y respuesta.

De igual manera, la convocatoria al sector privado es positiva. La designación del señor Carlos Neuhaus para liderar este grupo es importante, considerando su experiencia y capacidad demostrada en la gestión de situaciones complejas **(Figura 3)**. A ello se suma la existencia de iniciativas empresariales como Hombro a Hombro, concebidas precisamente para apoyar la atención de emergencias. Estas acciones pueden fortalecer significativamente la capacidad de reacción inmediata, aunque no sustituyen la necesidad de contar con un sistema permanente de prevención y gestión frente a desastres.

La participación privada podría contribuir, asimismo, a superar algunas de las limitaciones de la obra pública mediante Obras por Impuestos. En esa línea, el presidente de CONFIEP y expresidente de CAPECO, Jorge Zapata, ha planteado la aprobación de un decreto de urgencia que permita agilizar este mecanismo para ejecutar intervenciones vinculadas con la emergencia **(Figura 4)**. La propuesta resulta especialmente pertinente ante la necesidad de actuar con rapidez y movilizar capacidades que no siempre pueden desplegarse oportunamente mediante los procedimientos convencionales de inversión pública.

Figura 3

Carlos Neuhaus liderará comando privado frente al Fenómeno El Niño: "Somos un grupo de apoyo"

Carlos Neuhaus liderará comando privado frente al Fenómeno El Niño

Actualizado el 17 de Ago, 2026 8:57 pm

En entrevista con RPP, **Carlos Neuhaus** indicó que este grupo estará conformado por la **SNI, Confiep, AGAP y la SNMPE** a fin de coordinar en las labores de prevención.

Figura 4

rpp

Confiep espera decreto de urgencia que agilice mecanismo de servicios por impuestos para enfrentar el Fenómeno El Niño

Confiep espera norma para que sector privado participe con agilidad frente al Fenómeno El Niño. | Fuente: Andina - Composición: RPP

Actualizado el 24 de Ago, 2026 10:54 am

Jorge Zapata, presidente de la Confiep, señaló que el sector privado busca intervenir de manera inmediata en la limpieza y protección de los ríos, además de reforzar la ayuda humanitaria.

La aplicación de un régimen más ágil durante la emergencia podría servir, además, para evaluar una flexibilización de Obras por Impuestos que trascienda esta coyuntura. El mecanismo viene mostrando un desempeño más favorable que la obra pública convencional y esta experiencia permitiría comprobar hasta qué punto determinadas simplificaciones pueden aplicarse de manera permanente sin afectar los controles necesarios. La reacción inmediata podría convertirse así en una oportunidad para introducir mejoras en la gestión futura de las inversiones.

Superada la emergencia, será necesario afrontar la reconstrucción de la infraestructura afectada con un modelo distinto al utilizado en experiencias anteriores. Concentrar nuevamente la responsabilidad en una sola entidad no parece constituir la solución. El país ya ha transitado por este enfoque con FORSUR después del terremoto de 2007 y con la Reconstrucción con Cambios a partir de 2017, sin que los resultados hayan permitido resolver satisfactoriamente los problemas de ejecución **(Figura 5)**. Si bien es cierto, la ANIN, creada posteriormente, ha alcanzado una mejor performance, pero tampoco se encuentra exenta de dificultades.

Figura 5

Desborde del río Piura. Fenómeno El Niño 2017. Foto: El Comercio.

La preparación de este nuevo proceso de reconstrucción debería comenzar incluso antes de que ocurra el evento. Es posible identificar desde ahora las zonas y puntos críticos, así como la infraestructura potencialmente expuesta, de modo

que exista información previa que facilite posteriormente la elaboración de un catastro preciso de daños. Esta planificación permitiría establecer una adecuada priorización de inversiones y un cronograma de ejecución. Esto se podría traducir en un rápido establecimiento de prioridades para atender puentes afectados, recuperar vías y responder a las necesidades de vivienda, un componente especialmente relevante por su impacto directo sobre las familias damnificadas.

Asimismo, las obras de prevención deberían comenzar a planificarse, empezando por aquellas que permanecen pendientes desde el Fenómeno El Niño del 2017. No tendría sentido que se limite la reposición de la infraestructura que pudiera resultar afectada sin atender las intervenciones que ya fueron identificadas como necesarias después del evento anterior. La reconstrucción debería convertirse, por el contrario, en una oportunidad para reducir las vulnerabilidades acumuladas y evitar que los mismos daños vuelvan a producirse ante futuros episodios.

Cabe mencionar que, este tipo de plan de inversión se tiene proyectado implementar a largo plazo. En el caso del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios, fue concebido por ley para ejecutarse en tres años, lo cual CAPECO consideró poco tiempo desde su formulación. En ese momento, esta posición fue cuestionada por considerarse excesivamente negativa; sin embargo, nueve años después todavía existen intervenciones pendientes, lo que demuestra que la magnitud y complejidad de estas inversiones no eran compatibles con el horizonte originalmente establecido.

Este antecedente debería evitar que una nueva reconstrucción vuelva a plantearse sobre plazos que difícilmente puedan cumplirse. Algunas intervenciones requieren procesos técnicos, administrativos y constructivos que demandan varios años. Dentro de esa programación será indispensable establecer prioridades, especialmente para las infraestructuras críticas. Los sistemas de drenaje pluvial constituyen un ejemplo evidente: su relevancia para reducir la vulnerabilidad de las ciudades exige asegurar su continuidad hasta que las obras estén efectivamente concluidas y operativas. El horizonte de largo plazo plantea, a su vez, la necesidad de garantizar el financiamiento.

El ejemplo de la ANIN muestra que agilizar los procedimientos de contratación y ejecución no resulta suficiente si posteriormente no se dispone de los recursos necesarios para cumplir el programa de inversiones. Desde el año pasado, la entidad viene enfrentando restricciones presupuestales que afectan el desarrollo de proyectos que ya forman parte de su programación. Esta situación resulta especialmente significativa porque una parte importante de las intervenciones a cargo de la ANIN se encuentra asociada a acuerdos Gobierno a Gobierno, concebidos precisamente para agilizar los procesos administrativos, técnicos y de contratación. Aunque estos mecanismos permiten reducir las dificultades burocráticas, las obras terminan retrasándose por falta de medios. Es decir, el problema simplemente se traslada de la gestión administrativa a la financiera. Una estrategia de reconstrucción de largo plazo debe resolver ambos componentes.

Frente a esta dificultad, debería evaluarse la constitución de un fondo o fideicomiso que asegure los recursos requeridos para estos programas. Un instrumento de esta naturaleza permitiría contar desde el inicio con una fuente de financiamiento de mayor estabilidad y reducir la dependencia de las asignaciones que deben negociarse anualmente dentro del presupuesto público. La disponibilidad de fondos podría así acompañar la programación efectiva de las inversiones y evitar interrupciones que terminan encareciendo o retrasando los proyectos.

Este esquema no tendría por qué limitarse exclusivamente a financiar una eventual reconstrucción posterior al próximo Fenómeno El Niño. La prevención y la atención de emergencias también requieren medios permanentes, por lo que podría evaluarse un instrumento que permita financiar de manera articulada estos distintos ámbitos. De esa forma, el país contaría con una capacidad previamente establecida para actuar antes, durante y después de un evento natural severo.

La necesidad de una política permanente resulta aún más evidente si se considera que El Niño no constituye el único riesgo al que se encuentra expuesto el país. El Perú forma parte del Cinturón de Fuego del Pacífico y está expuesto también a la ocurrencia de un gran sismo. Los fenómenos climáticos permiten cierto grado de anticipación y, por tanto, ofrecen algún margen para adoptar medidas de precaución. Un terremoto de gran magnitud, en cambio, es impredecible y podría producirse sin que exista un periodo previo para organizar una respuesta extraordinaria **(Figura 6)**.

Figura 6

Este segmento informativo presenta una entrevista con el sismólogo César Jiménez. Se discute el aumento de la actividad sísmica global y se visualiza el Cinturón de Fuego en un mapa mundial con ocho países afectados por terremotos. El especialista explica la preocupación por sismos recurrentes y la energía acumulada para un posible evento mayor en la costa peruana.

La preparación frente a fenómenos naturales severos no debería activarse únicamente cuando aumenta la probabilidad de ocurrencia de un determinado evento. La experiencia acumulada demuestra que la respuesta no puede limitarse a atender la emergencia ni a iniciar posteriormente un nuevo proceso de reconstrucción, sino que requiere una capacidad permanente que articule la prevención, la atención de emergencias y la reconstrucción, con responsabilidades, mecanismos de gestión y recursos económicos definidos con anticipación.

La efectividad de las intervenciones dependerá también de una adecuado monitoreo y supervisión de los expedientes técnicos y de la ejecución de las obras, una tarea que no se limita a la atención de eventos naturales y que resulta fundamental para asegurar su calidad y una mayor vida útil de las infraestructuras.

3. Supervisión: factor clave para asegurar calidad de obras (sobre todo en emergencia)

Necesidad del control en el proceso de construcción pública

El monitoreo adquiere especial relevancia ante las dudas sobre la capacidad de las obras para resistir un sismo y sobre la efectividad de las intervenciones que se vienen ejecutando para enfrentar fenómenos naturales severos. Esta labor permite verificar que los proyectos se desarrollen de acuerdo con la normativa técnica, dentro de los plazos y costos establecidos y cumpliendo las medidas de seguridad. Constituye un factor clave para asegurar la calidad y oportunidad de las obras.

Su importancia es aún mayor durante las emergencias. La necesidad de acelerar el inicio de las obras puede llevar a flexibilizar las condiciones para la selección de los ejecutores y la verificación previa, lo que hace indispensable reforzar el control sobre el cumplimiento de las obligaciones asumidas. La agilización de los procedimientos de contratación debe estar acompañada, por tanto, de una adecuada supervisión.

Esta tarea enfrenta una dificultad derivada de la gran cantidad de entidades de diferente capacidad que ejecutan inversión pública. El Estado cuenta con más de 2,200 ejecutores, una realidad que hace inviable concentrar toda la gestión en una sola entidad. Este enfoque ya se aplicó con FORSUR, posteriormente con la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios y actualmente con la ANIN, sin que la centralización haya permitido superar las dificultades existentes.

Ante este panorama, CAPECO considera que se debe mantener la lógica de descentralización de ejecución de obras. En ese sentido, el gremio propone fortalecer las oficinas de ingeniería, contrataciones y gestión de infraestructura de los gobiernos regionales y de las municipalidades provinciales de las principales ciudades (previa certificación ISO de sus capacidades), para que al igual que la ANIN, puedan encargarse del desarrollo de proyectos de gran envergadura. Mientras tanto, las obras menores y las tareas de operación y mantenimiento quedarían a cargo del resto de las municipalidades.

Esta distribución de responsabilidades debe estar acompañada de mecanismos de vigilancia, de acuerdo con la magnitud y modalidad de las obras. En los proyectos públicos grandes y medianos, esta función se encuentra relativamente garantizada, debido a que es obligatoria la contratación de supervisores independientes. El problema radica en los procesos de selección, pues la normativa no premia la capacidad sino el precio, lo que dificulta la elección de las mejores compañías que realicen monitoreos.

Las dificultades en la selección refuerzan la necesidad de modificar las reglas de contratación. La implementación de BIM puede contribuir también a mejorar el control de las grandes obras **(Figura 1)**. Su aplicación implica un cambio en el sistema de gestión de la infraestructura en el Perú y plantea una serie de aspectos que, por su importancia, deberán ser analizados con mayor profundidad.

Figura 1

CONSTRUCTIVO

BIM obligatorio en obras públicas: ¿qué necesitarán las empresas para contratar con el Estado?

Desde el 13 de agosto de 2026, la metodología BIM (Building Information Modeling) es obligatoria, según corresponda a cada proyecto y fase del ciclo de inversión, para determinadas tipologías de inversión pública en Perú. La medida marca un nuevo escenario para las empresas que buscan participar en obras del Estado, ya que deberán contar con capacidades tecnológicas, profesionales y organizacionales para gestionar información bajo esta metodología.

Mientras en las grandes obras existen mecanismos específicos de control y herramientas que pueden fortalecerlos, la situación es distinta en los proyectos pequeños ejecutados bajo contrata y en aquellos desarrollados por administración directa. De acuerdo con las normas vigentes, el control puede estar a cargo de inspectores de la propia entidad, y es precisamente en este ámbito, en que se presentan las mayores dificultades. El modelo resulta ineficiente y difícil de fiscalizar a causa del elevado número de ejecutores, a lo que se agrega su particular vulnerabilidad frente a la corrupción. Incluso, se han conocido casos de obras por administración directa que figuraban como ejecutadas sin haberse realizado efectivamente **(Figura 2)**.

Figura 2

gob.pe

Más del 70% de obras públicas paralizadas pertenecen a los gobiernos locales

Contraloría alerta que la mayoría de estos proyectos son ejecutados por administración directa.

La Contraloría General reveló que el 71.6% (1480) de las 2066 obras públicas que se encuentran paralizadas a nivel nacional, corresponden a entidades de los gobiernos locales, es decir, a municipalidades distritales y provinciales. Dichos proyectos no se han concluido y no reportan ningún avance en su ejecución física durante más de seis meses, al 30 de setiembre del 2023.

Estas deficiencias adquieren especial gravedad porque afectan principalmente a las zonas más pobres y vulnerables del país, donde las capacidades institucionales suelen ser menores. La administración directa no puede simplemente eliminarse, por lo que resulta necesario acotar y perfeccionar este modelo. Para eso, se pueden implementar mecanismos similares a los desarrollados en el rubro de la obra privada para la calificación de proyectos y supervisión de obras.

El problema se vuelve particularmente crítico durante los procesos de reconstrucción posteriores a una emergencia. Las experiencias de Pisco, del Fenómeno El Niño y del Niño Costero muestran que la reconstrucción de viviendas se realiza a través de empresas privadas y entidades técnicas, principalmente medianas y pequeñas constructoras. Una parte mayoritaria de estas intervenciones se realiza en el mismo lugar de residencia, a través del programa Techo Propio – Construcción en Sitio Propio, en el cual existen importantes debilidades en la vigilancia. El control de estas

intervenciones recae principalmente en las municipalidades, en lugares donde los gobiernos locales suelen tener capacidades limitadas, condición que se agrava durante una emergencia. El propio Fondo Mivivienda tampoco cuenta con capacidad suficiente para monitorear directamente el elevado número de intervenciones que puede generar un proceso de reconstrucción. Se requiere, por ello, reforzar la supervisión para asegurar que tanto la infraestructura como las unidades habitacionales reconstruidas cumplan con las condiciones mínimas de calidad.

Rol de los colegios profesionales en los procesos de construcción

Frente a estas limitaciones, los colegios profesionales pueden cumplir un papel importante. Estas instituciones fueron creadas, entre otras funciones, para garantizar el correcto ejercicio profesional y pueden desarrollar funciones públicas por delegación. Esta participación ya se produce en procedimientos vinculados con las obras privadas: para la aprobación de proyectos, otorgamiento de licencias y la conformidad de obra intervienen Comisiones Técnicas, integradas por delegados de estos gremios profesionales, que actúan de manera independiente.

Mediante este mecanismo se revisan los proyectos, se verifica que las obras se ejecuten de acuerdo con los planos y se emite el informe necesario para declararlas concluidas. Esta experiencia puede servir como referencia para reforzar el control en aquellos ámbitos en los que actualmente se presentan las mayores debilidades **(Figura 3)**.

La extensión de esta contribución requeriría que los colegios profesionales puedan capacitar y categorizar a los supervisores municipales, y proveerlos cuando las municipalidades no cuenten con ellos. Con la finalidad de que este esquema funcione, correspondería al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento controlar el cumplimiento de las funciones delegadas mediante protocolos exigentes que aseguren estándares adecuados en todo el país.

De este modo, sería posible disponer de supervisores en distintas localidades sin necesidad de crear una nueva organización de alcance nacional. Los colegios profesionales ya cuentan con presencia en todo el territorio, una ventaja especialmente relevante en aquellos lugares donde las capacidades municipales son limitadas y existen incluso edificaciones que se ejecutan sin licencia. En estos casos, se

Figura 3

La República

Empresa china construye en Chilca sin licencia ni estudio de impacto ambiental

Se trata de la empresa Acero Lima Shenglong S.A.C ., que sostuvo que las investigaciones de las entidades estatales no han determinado incumplimientos ni infracciones por parte de la compañía.

Empresa china construye en Chilca sin licencia ni estudio de impacto ambiental

Se trata de un proyecto, impulsado por la empresa **Acero Lima Shenglong S.A.C.**, que pertenece a inversionistas de origen chino y se desarrolla en un terreno de más de 14 hectáreas ubicado en el sector **San Bartolito**.

requeriría una intervención más proactiva de estos colegios. Esta capacidad de actuación local sería difícil de alcanzar mediante mecanismos de control como los de la Contraloría General de la República o el Fondo MIVIVIENDA.

La cooperación de estas entidades profesionales podría ampliarse también a las obras públicas pequeñas y a aquellas ejecutadas por administración directa, mediante comisiones técnicas, cuyas opiniones tendrían carácter vinculante. Estas podrían verificar la calidad de los expedientes técnicos, comprobar que los profesionales responsables cuenten con las competencias necesarias, revisar la labor de los inspectores durante la ejecución y, finalmente, intervenir en la conformidad de las obras para asegurar que los trabajos hayan sido efectivamente realizados y cumplan con las condiciones requeridas.

Dentro de este plan, se plantea que los colegios profesionales asuman también la certificación de las competencias de diseñadores, responsables de obra, revisores urbanos y

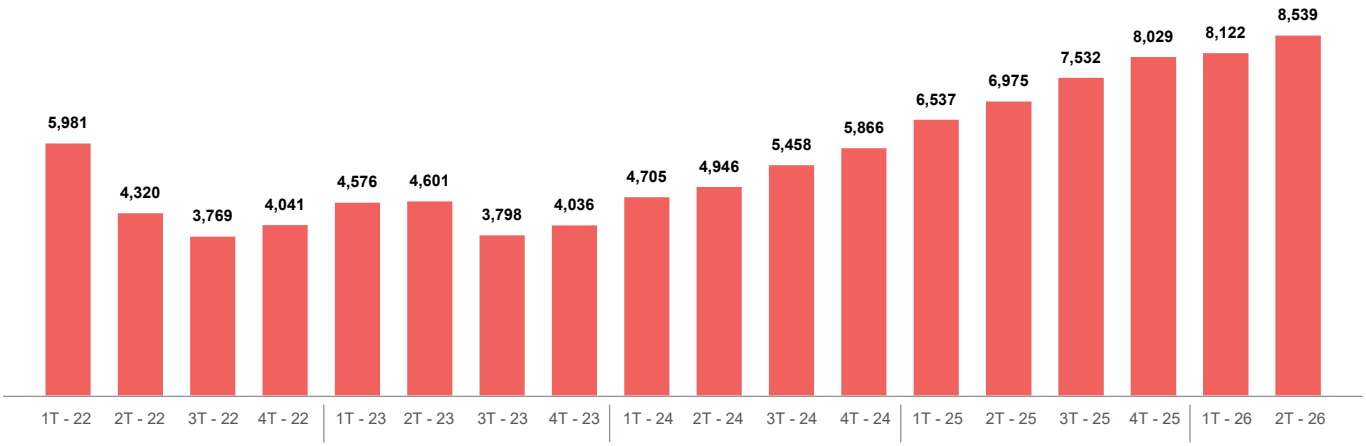
funcionarios de desarrollo urbano y obras. Su mandato legal y su obligación de velar por el ejercicio ético y técnicamente competente de sus miembros constituyen una base para asumir estas responsabilidades. Además, el alcance de su participación podría llegar a comisiones y grupos de trabajo vinculados con la formulación de políticas sectoriales. La asignación de mayores funciones deberá estar acompañada de mecanismos que permitan fiscalizar y exigir el adecuado cumplimiento de las responsabilidades delegadas.

Todo ello adquiere particular importancia en los procesos de reconstrucción de viviendas. El monitoreo debe garantizar que las nuevas edificaciones cumplan con las condiciones de calidad requeridas y evitar que deficiencias en su ejecución vuelvan a hacerlas vulnerables ante futuros eventos. De lo contrario, se corre el riesgo de reproducir, desde la propia reconstrucción, los problemas que se pretendía resolver.

4. Mercado de vivienda en auge, pero segmento VIS enfrenta grandes desafíos

En el ámbito habitacional, el mercado de vivienda en Lima mantiene una trayectoria favorable. En el segundo trimestre de 2026 se vendieron 8,539 viviendas nuevas, 22.4% más que en el mismo periodo de 2025 y 5.1% por encima del trimestre anterior. En los últimos cuatro trimestres, las ventas acumuladas alcanzaron 32,222 unidades, cifra 29.7% superior a la registrada en el ciclo anual precedente. La evolución confirma así una tendencia ascendente que se mantuvo hasta junio **(Figura 1)**.

Figura 51. VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS EN LIMA METROPOLITANA 2022-2026* (en unidades)



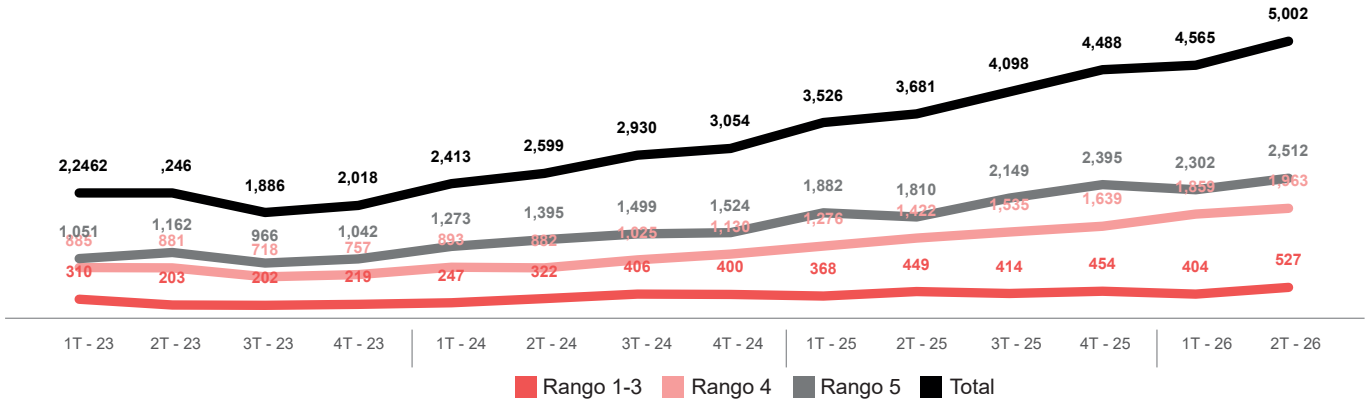
Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2026

Dentro del segmento atendido por el Fondo MIVIVIENDA, el rango 5 continúa siendo el más dinámico del mercado. En el segundo trimestre del presente año se vendieron 2,512 viviendas en este rango, equivalentes al 50.2% de las ventas del segmento y 38.8% más que en el mismo periodo del 2025. Por su parte, el rango 4 también registró un incremento importante, de 38.0%; mientras que las unidades correspondientes a los rangos 1, 2 y 3 aumentaron 17.4%. Pese a este avance, estos últimos mantienen una evolución más moderada, precisamente donde se concentra la mayor demanda **(Figura 2)**.

En el Top 10 se concentra el 71.6% de las ventas de los últimos cuatro trimestres

La evolución por distritos muestra también algunos cambios. Miraflores continúa registrando el mayor volumen de ventas de vivienda nueva, aunque presenta señales de estabilización. Entre los distritos del Top 10 que más crecieron durante los últimos cuatro trimestres destacan Surquillo (63.7%), Magdalena del Mar (63.6%), San Miguel (54.8%) y La Victoria (45.9%). Surquillo, además, superó a San Isidro

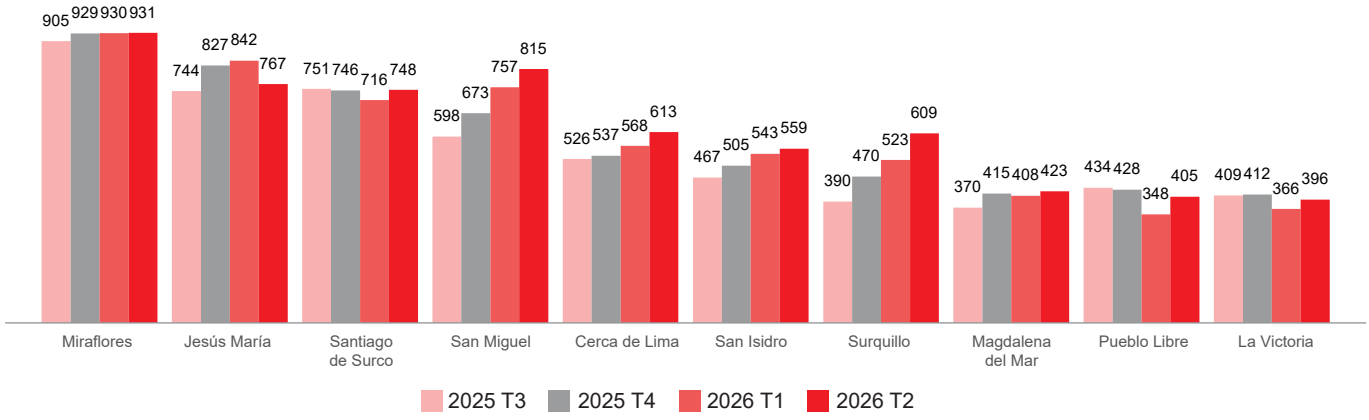
Figura 2. ESTRUCTURA DE LA VENTA EN SEGMENTO MIVIVIENDA POR RANGO DE PRECIOS 1T 2023 a 2T 2026 (unidades)



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2026

en el segundo trimestre de 2026, mientras que Magdalena desplazó a Pueblo Libre del octavo lugar. La Victoria se mantiene entre los diez distritos con mayor venta de vivienda nueva **(Figura 3)**.

Figura 3. VIVIENDAS VENDIDAS EN TOP 10 DE DISTRITOS 3T2025 – 2T2026 (unidades)



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2026

Según las zonas, Lima Moderna presenta una situación de equilibrio, con una oferta suficiente para atender a la demanda creciente y una recuperación de las ventas. Lima Top muestra también una mejora, favorecida por la incorporación de nuevos proyectos durante el último bimestre.

Se recupera oferta de vivienda en Lima Metropolitana

En resumen, los resultados muestran que durante el segundo trimestre se registró una sensible recuperación de la oferta de vivienda en Lima Metropolitana. El mayor ingreso de proyectos se explica por la mejora de las expectativas de inversión para el segundo semestre, motivada por la reducción de la incertidumbre electoral. Por su parte, Lima Top continúa en desequilibrio, pese al crecimiento de la oferta, en tanto que Lima Moderna se encuentra mejor posicionada en la relación de oferta/venta de unidades habitacionales.

Por otro lado, los precios de las viviendas han ralentizado su ritmo de crecimiento, y no se han visto afectados significativamente por el alza de los precios de materiales de construcción.

Cabe resaltar que, la vivienda social consolida su participación en la oferta y venta en Lima Metropolitana, y se confirma el mayor dinamismo de los rangos superiores de este rubro. Así, el rango 5 sigue liderando las ventas, mientras que el rango 4 se aproxima progresivamente. El desempeño de ambos rangos responde a cambios en la forma de vida, que, a su vez inciden en las necesidades habitacionales de la población.

Finalmente, existe una mayor preferencia por habitar en edificios de mayor altura, en departamentos más pequeños, pero además se presenta una creciente diversificación de los equipamientos. A ello se suma una tendencia demográfica que deberá ser incorporada en la oferta habitacional: la población de la tercera edad. Las necesidades de este segmento, que crecerá progresivamente (según los resultados del último censo), han recibido poca atención hasta el momento.

¿Qué falta para promover vivienda formal y ciudades inclusivas?

Para responder a estas transformaciones, es indispensable situar a la vivienda social como una política social estratégica, al mismo nivel que la educación, la salud y la protección social. Para tal fin, es necesario plasmar este objetivo como parte de la acción del gobierno, debido a que no solo basta con su enunciación.

También debe considerarse que, aunque la demanda de viviendas es elevada, resulta necesario poner especial énfasis en la oferta. En la actualidad, la relación de oferta-venta adecuada es de 2 a 1, con lo cual se logra que el incremento de las ventas esté acompañado por un similar impulso de la oferta.

Una elevación de la oferta requiere, en primer lugar, la disponibilidad de suelo. En ese sentido, el Perú tiene una gran oportunidad, debido a que una parte significativa de las áreas de expansión pertenece al Estado o a Comunidades Campesinas. Sin embargo, el suelo estatal no se encuentra protegido en forma deficiente, mientras que las dificultades para incorporar formalmente los terrenos de las comunidades favorecen su ocupación informal. Esta situación termina beneficiando al tráfico de tierras, una actividad que genera cada vez mayores ingresos para quienes participan en ella **(Figura 4)**.

En segundo lugar, el desarrollo de proyectos formales requiere de servicios de saneamiento. La inversión del Estado no debe seguir la ruta tomada por la informalidad, pues este esquema resulta insostenible y regresivo. Para ello, el modelo de gobernanza de las empresas prestadoras de servicios de saneamiento (EPS) debe ser modificado. Por ejemplo, mientras en Lima se cuenta con una EPS para atender a alrededor de 13 millones de habitantes, Puno tiene disponibles cinco de estas empresas para cubrir una población de medio millón de personas. Tampoco es viable mantener tarifas que no permitan financiar adecuadamente la operación y el mantenimiento, pues limita las inversiones necesarias y contribuye a que las redes no tengan capacidad para responder incluso frente a lluvias de mediana intensidad.

Figura 4

Tráfico de tierras. Foto. Andina.

A la disponibilidad de suelo y servicios de saneamiento se suman otras condiciones necesarias para ampliar la oferta formal, como la simplificación administrativa mediante la digitalización de trámites, la innovación en la construcción a partir de una reforma de SENCICO, y la seguridad en las obras.

Por otro lado, los subsidios y créditos deben asignarse teniendo en cuenta el crecimiento de la oferta y procurando que los medios destinados a la vivienda nueva, al menos equiparen a los dirigidos al mejoramiento habitacional o a Construcción en Sitio Propio. El ascenso importante de unas 60,000 a 200,000 unidades habitacionales ofertadas correspondería principalmente a la vivienda social, sobre todo a los rangos 1, 2 y 3 de MIVIVIENDA y Techo Propio. Para alcanzar esa escala, se requiere el aumento progresivo de la asignación de subsidios, y evitar que se mantenga una política que termina promoviendo la invasión de terrenos, en lugar de generar previamente condiciones para el desarrollo formal.

Dicho esto, el plan de gobierno del partido Fuerza Popular resulta concordante con estos objetivos. No obstante, es preocupante

que el desarrollo de la vivienda en el país no haya sido un asunto incorporado en el mensaje de la presidenta, en el documento preparado para la delegación de facultades, ni en la presentación del presidente del Consejo de Ministros ante el Congreso. De la misma manera, el impulso de este tema todavía no se refleja en las decisiones adoptadas por el gobierno hasta la fecha.

Faltarán recursos para subsidios en 2026 y la situación sería más crítica en 2027

La distancia entre estos objetivos y las decisiones adoptadas resulta más evidente al revisar los subsidios habitacionales. Para el presente año se asignaron S/ 1,202 millones, monto 16.5% menor que el invertido el año anterior. Entre enero y julio se utilizaron S/ 913 millones, equivalentes al 76% del presupuesto total, con un saldo estimado de S/ 289 millones. Según la modalidad, la ejecución alcanzó 89% en el Bono Familiar Habitacional para Construcción en Sitio Propio, 73% en el destinado a Adquisición de Vivienda Nueva y 49% en el Bono del Buen Pagador **(Figura 5)**.

Figura 5

La situación resulta aún más preocupante para 2027, pues el proyecto de Presupuesto General de la República considera menos de S/ 600 millones para subsidios habitacionales. Esta reducción se plantea cuando se requiere ampliar significativamente la producción de vivienda social y afrontar la eventual reconstrucción de las unidades que pudieran resultar afectadas por el Fenómeno El Niño. El presupuesto fue elaborado con anterioridad al inicio del nuevo gobierno, por lo que todavía existe margen para modificar esta asignación.

Incidencia de la VIS en los objetivos estratégicos del nuevo gobierno

La situación resulta aún más preocupante para 2027, pues el proyecto de Presupuesto General de la República considera menos de S/ 600 millones para subsidios habitacionales. Esta reducción se plantea cuando se requiere ampliar significativamente la producción de vivienda social y afrontar la eventual reconstrucción de las unidades que pudieran resultar afectadas por el Fenómeno El Niño. El presupuesto fue elaborado con anterioridad al inicio del nuevo gobierno, por lo que todavía existe margen para modificar esta asignación.

Incidencia de la VIS en los objetivos estratégicos del nuevo gobierno

Sin una revisión de estas asignaciones difícilmente podrán alcanzarse las metas planteadas en el propio plan de gobierno. Esta necesidad guarda relación con los objetivos señalados por el Ministerio de Economía y Finanzas en materia de informalidad laboral, mercados financieros, inversión pública y evasión tributaria, ámbitos para los cuales se ha planteado la conformación de cuatro comisiones presidenciales de alto nivel orientadas a impulsar reformas estructurales. La política habitacional tiene incidencia directa en cada uno de ellos. **(Figura 6)**.

Los programas de vivienda contribuyen directamente a reducir la informalidad. Para quienes trabajan al margen de la regulación laboral, resulta más factible acceder a una vivienda formal que incorporarse inmediatamente a un empleo formal. Mientras esta situación persista, la propiedad constituye para estas familias un respaldo para su calidad de vida y,

Figura 6

GESTIÓN

Comisiones presidenciales "atacarán" inform
inversión pública, finanzas e impuestos

El titular del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), Elmer Cuba anur
que estos cuatro grupos van a plantear reformas estructurales. ¿Quiénes l

El Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) impulsará cuatro reformas que abord
informalidad laboral, los mercados financieros, la inversión pública y la evasión tr
Whitney Miñán para diario Gestión.

al mismo tiempo, un activo que puede ser enajenado ante determinadas dificultades económicas.

La formalización de la construcción genera también efectos sobre la recaudación. Cada vivienda producida dentro de este mercado incorpora tributación y contribuye a ampliar la base tributaria. Los subsidios habitacionales, por su parte, han alcanzado una ejecución del 100% de sus presupuestos durante los últimos años. Estos fondos permiten apalancar inversión privada y generan retornos para el Estado en el corto plazo. Si uno de los objetivos es optimizar la inversión pública, resulta necesario priorizar programas que han demostrado capacidad para ejecutar las asignaciones recibidas y apalancar recursos privados, además de responder a una demanda considerable.

A estos retornos se suman los ahorros derivados de evitar la posterior provisión de servicios en zonas ocupadas informalmente. Llevar redes de agua y otra infraestructura hasta áreas de difícil acceso resulta considerablemente más costoso. Una mayor asignación a los programas habitacionales permitiría, por tanto, atender la demanda existente y contribuir a una utilización más eficiente de la inversión pública.

La política habitacional también guarda relación con el desarrollo de los mercados financieros. Los créditos hipotecarios y los ahorros programados vinculados a la vivienda social constituyen mecanismos para extender la bancarización entre sectores que actualmente tienen una participación limitada en el sistema financiero. Este esquema, que articula medios públicos con inversión privada, puede contribuir simultáneamente a reducir la informalidad y la evasión tributaria, optimizar la inversión pública y ampliar la bancarización, en línea con los objetivos planteados por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Durante la gestión del entonces ministro de Economía y Finanzas, José Salardi, con el apoyo de la ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Hania Pérez de Cuéllar, se aseguraron S/ 2,500 millones para subsidios habitacionales desde el inicio del 2025. La experiencia muestra la importancia de garantizar oportunamente el financiamiento que requiere la política de vivienda para asegurar su ejecución.

Vivienda, desarrollo urbano e infraestructura están interrelacionados

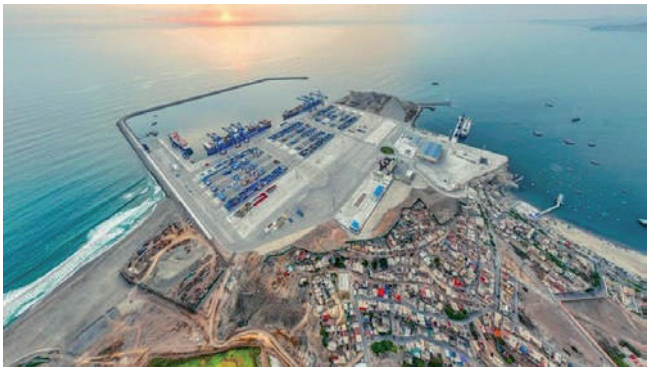
El impacto de la vivienda social va más allá de estos objetivos. Ninguna ciudad puede ser competitiva e inclusiva si no atiende adecuadamente las necesidades habitacionales de su población. No obstante, el desarrollo urbano y su articulación con el territorio requieren de infraestructura de transporte, energía, agua y saneamiento. El crecimiento de las ciudades debe orientarse hacia aquellos espacios donde estos servicios existen o pueden desarrollarse, y no avanzar en sentido contrario, para luego intentar llevarlos hacia zonas de difícil acceso.

Esta relación adquiere especial importancia frente a los grandes proyectos de infraestructura o desarrollo productivo. Intervenciones como el puerto de Chancay **(Figura 7)** o el aeropuerto de Chinchero requieren una actuación integral en sus zonas de influencia, que acompañe la inversión con el desarrollo urbano y los equipamientos necesarios. Los beneficios generados por estas infraestructuras deben alcanzar prioritariamente a la población de su entorno. Este enfoque resulta particularmente relevante para inversiones mineras, energéticas, agroindustriales, pesqueras o turísticas.

Fortalecer este círculo virtuoso entre inversión en infraestructura, desarrollo urbano y vivienda requiere intervenciones integrales y coordinadas. Resulta necesaria, por ello, la colaboración interministerial, la coordinación entre los distintos niveles de gobierno y la articulación con el sector privado. La política habitacional deja así de abordarse de forma aislada y pasa a formar parte de una estrategia más amplia de desarrollo urbano y territorial.

Finalmente, el plan de mitigación frente al Fenómeno El Niño puede constituir un punto de partida para aplicar este enfoque. La construcción de infraestructura, la recuperación de las ciudades y la reposición de las viviendas afectadas ofrecen la oportunidad de abordar conjuntamente estos componentes y poner en práctica una gestión integrada del territorio.

Figura 7



Puerto de Chancay. Foto: Agencia Agraria de Noticias

Expectativas

Se prevé que en el cuarto bimestre, este indicador del sector subiría 8.1%

Nivel de operaciones de la actividad constructora se incrementaría 9.6% en 2026

Por: Mg. Alonso León Siu

El presente informe muestra un análisis de los principales hallazgos y conclusiones del sondeo que CAPECO efectúa bimestralmente entre un grupo de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción. En esta oportunidad, el trabajo de campo se realizó entre el 15 de julio y el 17 de agosto del 2026.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

El desempeño de las operaciones de la construcción aumentó en 6.6% durante el tercer bimestre del 2026, en comparación con igual periodo del año anterior **(Figura 1)**. Este resultado es menor que el crecimiento que las mismas compañías consultadas pensaban alcanzar entre mayo y junio (7.8%), según lo registrado en el estudio previo.

Entre los rubros del sector, las empresas del segmento de edificaciones experimentaron un ascenso de 9.1% en su nivel de actividad, lo que significó una décima de punto porcentual por debajo de la expansión estimada en el IEC N°102. El motivo principal por el cual se produjo esta mejora es el mayor dinamismo de la economía.

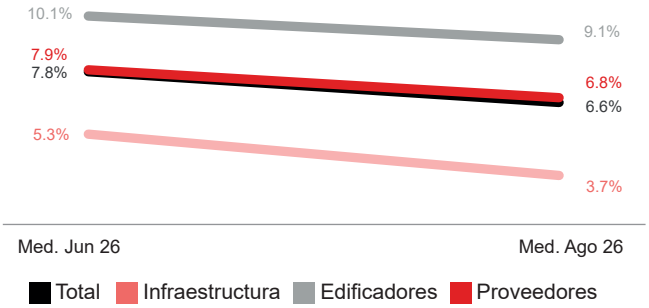
Mientras tanto, los proveedores de materiales incrementaron sus operaciones en 6.8%, una tasa inferior con relación a la proyección de hace dos meses (7.9%). Esta subida se debió fundamentalmente a una mayor demanda del mercado.

Por su parte, en el rubro de obras de infraestructura se generó un crecimiento de 3.7% en el nivel de actividad, reduciendo la perspectiva al alza presentada anteriormente (5.3%). La razón preponderante de ocurrencia fue la ejecución de nuevos proyectos.

Si se profundiza la evaluación sobre la variación en el ritmo de actividad de las compañías en el periodo mayo - junio del presente año, la mayoría de las empresas promotoras inmobiliarias y constructoras de infraestructura manifiesta que se mantuvo invariable respecto al mismo periodo del 2025: 72% y 53%, respectivamente **(Figura 2)**. Por otro lado, el 56% de las empresas del segmento de proveedores señala que sus operaciones mostraron una expansión.

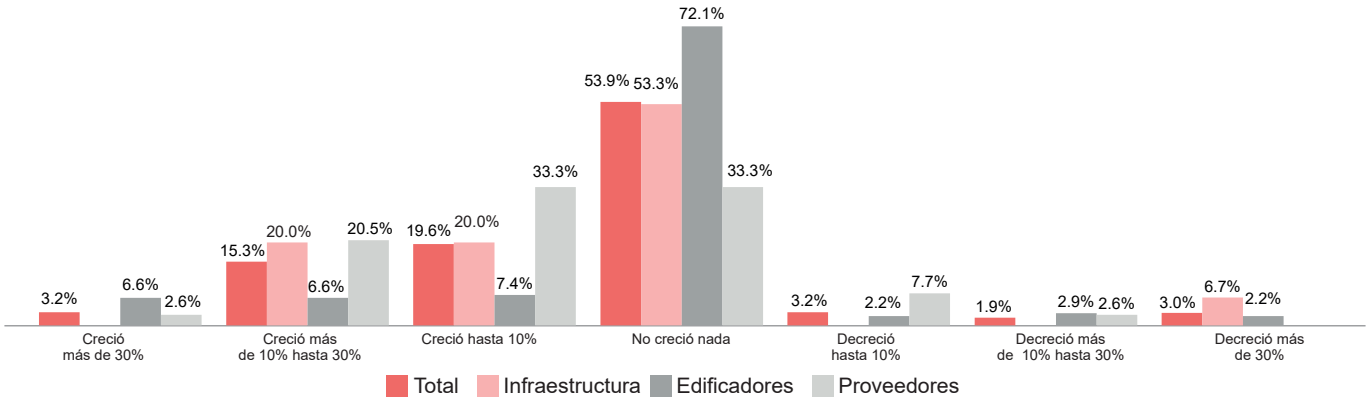
Mientras tanto, para el cuarto bimestre del 2026, las compañías que conforman los tres segmentos creen que su nivel de actividad tendrá un impulso de 8.1%, cifra superior a la

Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
(Tercer bimestre 2026 vs. Tercer bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Tercer bimestre 2026 vs. Tercer bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

prevista hace dos meses **(Figura 3)**. Los inmobiliarios alcanzarían el mejor desenvolvimiento en el sector, con una perspectiva al alza de 8.6% en sus operaciones. La razón preponderante por la que se produciría este aumento es la expectativa de una mayor estabilidad política y económica por el inicio del nuevo mandato presidencial en el país.

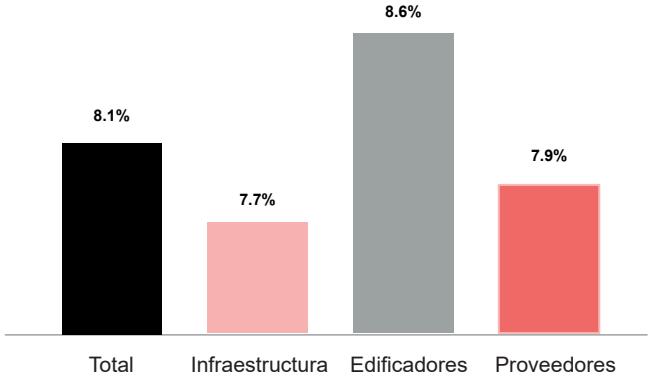
Por su parte, en el rubro de proveedores de materiales se espera una elevación de 7.9%. Los factores principales que explicaría este resultado son una mayor confianza por el comienzo del nuevo gobierno y el crecimiento de la inversión privada.

Además, al igual que en el bimestre anterior los constructores contarían con la tasa de crecimiento más baja entre los tres segmentos del sector, previéndose que su nivel de actividad se impulsaría en 7.7%. Los entrevistados mencionan que la mejora en sus operaciones se daría fundamentalmente por el desarrollo de nuevas obras.

Al revisar a detalle la evaluación de la variación en el ritmo de actividad de las empresas en el periodo julio - agosto del año en curso, el 72% de los entrevistados del segmento de proveedores afirma que sus operaciones presentarían un incremento, mientras que el 28% restante indica que no sufrirían variación alguna **(Figura 4)**. Entre las compañías edificadoras y constructoras de infraestructura, la mayoría comenta que el nivel de sus actividades se mantendría invariable: 63% y 47%, respectivamente.

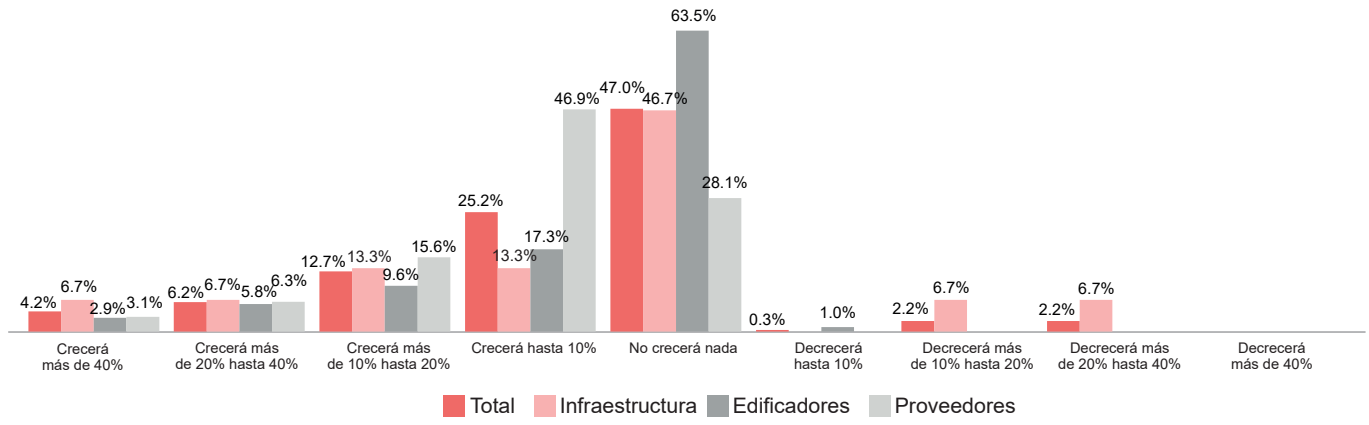
Según la **Figura 5**, las empresas encuestadas estiman que sus operaciones se extenderían en 9.6% en el 2026 respecto al año previo, lo que implicaría un resultado ligeramente mayor a la expectativa del sondeo de mayo – junio del año actual (9.4%). Existe una divergencia de tendencias de desempeño entre los tres rubros del sector. Los promotores inmobiliarios son más optimistas, al proyectar una expansión en el nivel de sus actividades de 11.1%, solo una décima de punto porcentual mayor a la estimación calculada dos meses atrás. Las razones preponderantes por las que se llevaría a cabo este impulso serían el crecimiento en la oferta de nuevos proyectos y una mayor confianza respecto al rumbo económico del país.

Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



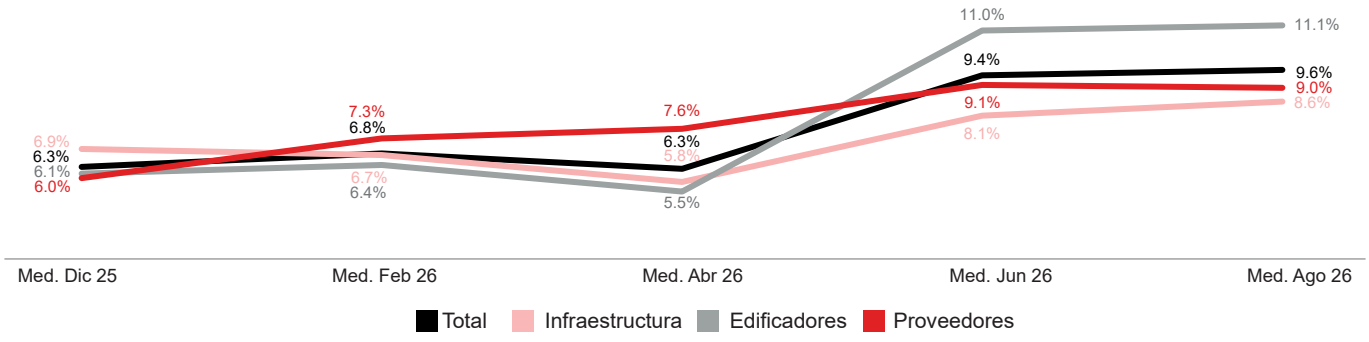
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la misma línea, los proveedores de materiales y servicios pronostican un alza de 9.0%, tasa que sería casi la misma que la registrada en el estudio del bimestre anterior (9.1%). Los motivos principales de esta elevación serían una mejor previsión del desempeño político y económico del país a causa del cambio en la administración del Ejecutivo, y mejores performances en la demanda del mercado y en la inversión privada.

Por otro lado, el segmento de infraestructura considera que se generaría un ascenso de 8.6% en las operaciones en el presente año, cinco décimas por encima de la última expectativa de incremento. Los entrevistados reconocen que esta mejora se debería fundamentalmente a una mayor estabilidad política y económica por el inicio del nuevo mandato presidencial en el país, y a la activación de nuevas obras.

Al revisar en profundidad el nivel de actividad sectorial del año en curso, se advierte que seis de cada diez compañías que conforman el panel declararon que facturarían un monto mayor en comparación al 2025; un 31% precisa que se mantendría invariable; mientras que el 9% restante comenta que sus operaciones caerían (Figura 6). Por su parte, el 64% de constructores coincide en que su nivel de actividades se incrementaría en el 2026, en tanto que el 21% de entrevistados de este segmento manifiesta que se contraería respecto al año pasado. En el caso de las empresas edificadoras, el 63% precisa que sus ventas no sufrirían variación alguna en

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

el periodo de enero – diciembre del presente año con relación al 2025. De otro lado, el 86% de los proveedores de materiales considera que su comportamiento sería positivo.

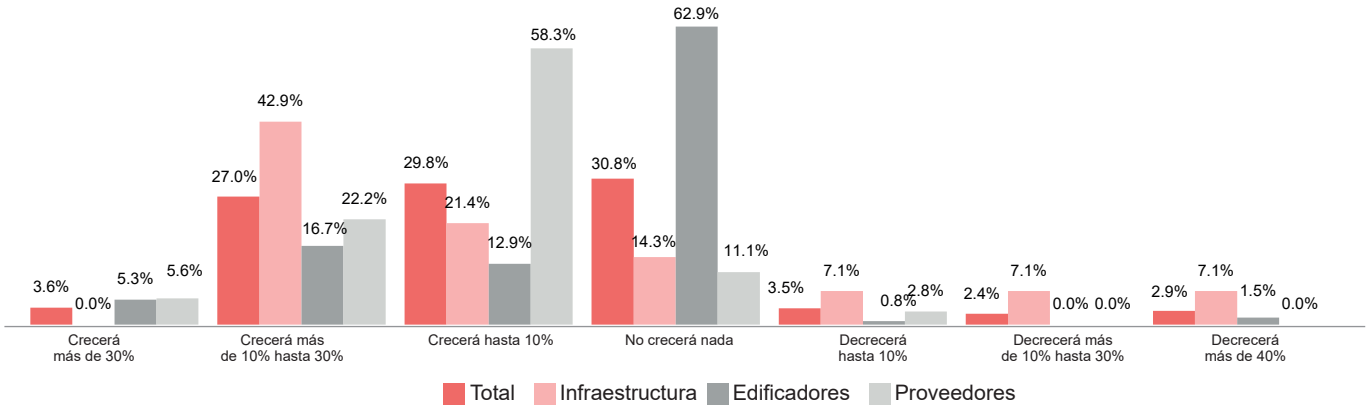
Cuando se recoge información entre las empresas que trabajan en la actividad constructora respecto de sus planes de inversión en nuevos proyectos en el 2026 con relación al año precedente, éstas responden que crecerían en 9.6%, superando levemente la previsión descrita en el IEC N°102.

Esta expansión se explicaría por una mayor inversión en el rubro de edificaciones, que se extendería en 17.4% **(Figura 7)**. Los motivos principales por los que se generaría este impulso son: una mayor confianza por el comienzo del nuevo gobierno y el desarrollo de nuevos proyectos.

Por otro lado, los constructores proyectan un alza de 6.1%, más de un punto porcentual en comparación con el pronóstico de la edición anterior. Los entrevistados de este segmento atribuyen que el aumento se daría fundamentalmente por una mayor esperanza respecto al rumbo económico del país y por la puesta en marcha de obras adicionales.

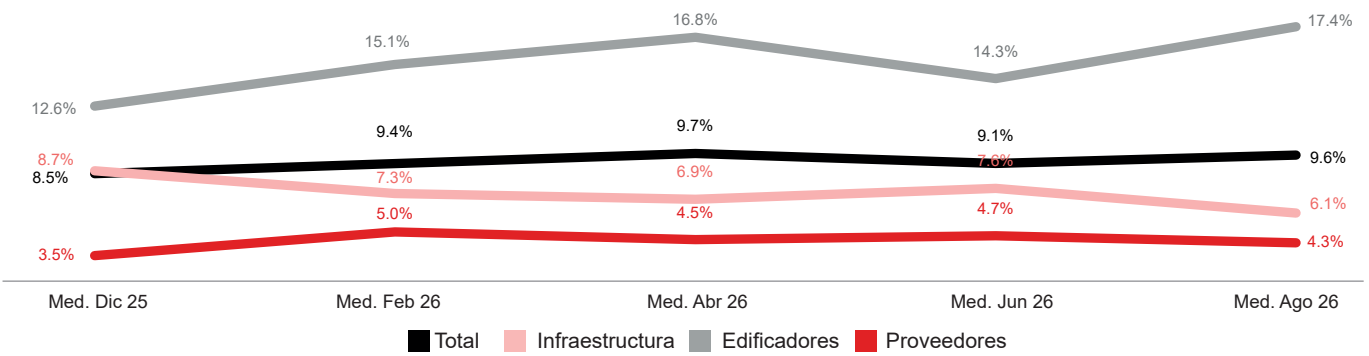
Mientras tanto, las compañías del rubro de proveedores se muestran más conservadoras, con una proyección de nuevas inversiones que se elevaría en 4.3% para el año actual, cifra menos favorable que la estimada en el bimestre anterior. Las razones preponderantes por las que se generaría este ascenso son: el incremento de la ejecución de más proyectos y una mejor perspectiva del desempeño político y

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 7. EEVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025

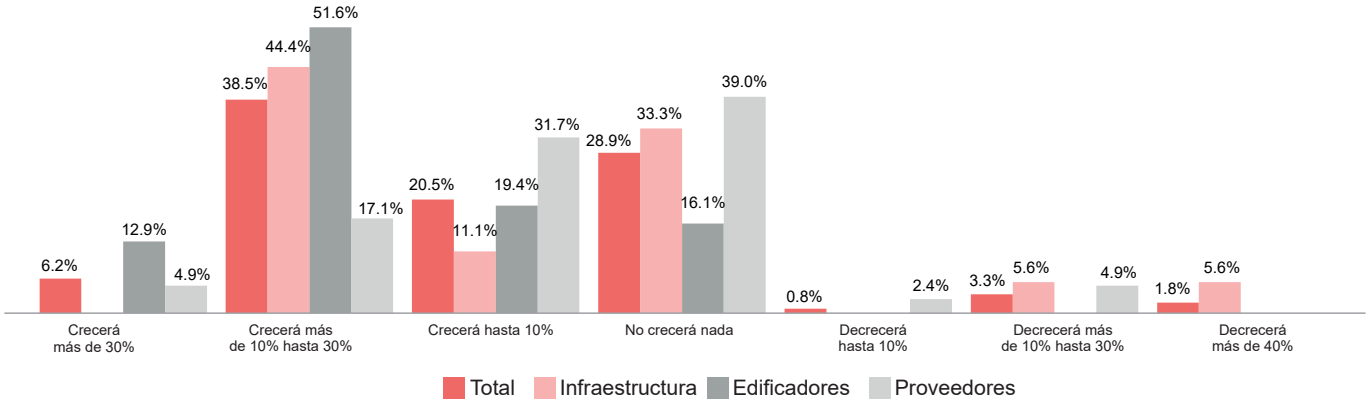


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

económico del país a causa del cambio en la administración del Ejecutivo.

Si se profundiza la evaluación de las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que el 65% de los entrevistados prevé que ascendería con relación al 2025, un 29% cree que no sufriría variación alguna, mientras que el 6% restante afirma que decrecería **(Figura 8)**. Por su parte, el 56% de constructores coincide en que se produciría un impulso de sus nuevas inversiones en el 2026, además de que uno de cada tres declara que se mantendrían invariables. El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de compañías que esperan una mejora del nivel de inversión en nuevos proyectos (84%). De otro lado, el 54% de las empresas proveedoras considera que se ocasionaría una subida, mientras que un 39% que no sufriría variación alguna al cierre del 2026 respecto al año pasado.

Figura 8. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2026, RESPECTO AL 2025, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

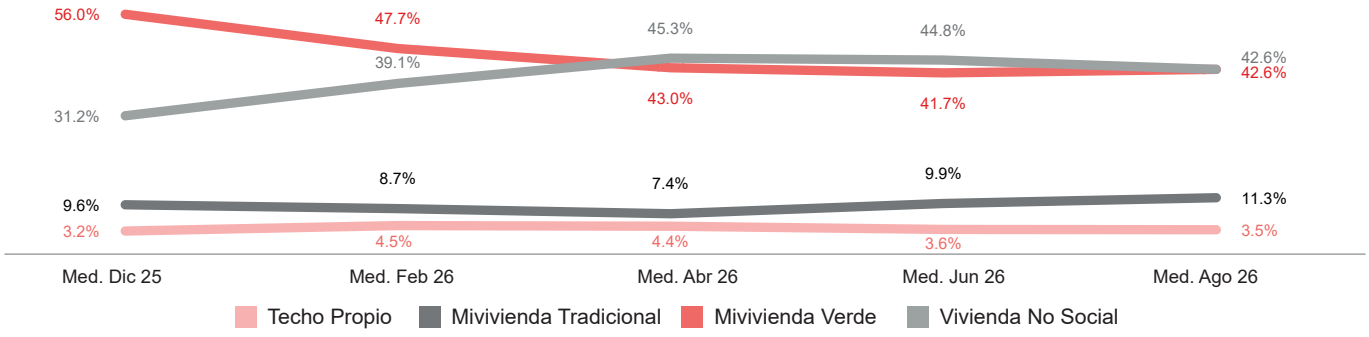
II. Indicadores del subsector inmobiliario

Con relación a la participación de las ventas de unidades habitacionales en el 2026, los subsegmentos de la vivienda no social y de Mivivienda Verde concentrarían las mayores proporciones, ambos con un 43%, frente al 44.8% y 41.7%, respectivamente, estimados en la medición de hace dos meses: **(Figura 9)**. Mientras tanto, Mivivienda tradicional obtendría una distribución de 11%, un poco más de un punto porcentual superior a lo esperado en el sondeo previo. En el caso del programa Techo Propio se estima que alcanzaría una proporción de las viviendas vendidas de 3%, tasa levemente por debajo de la mostrada en el IEC N°102.

El número de unidades vendidas creció 9.1% en el tercer bimestre del 2026 respecto a igual periodo del año previo, un punto porcentual menos que la expansión calculada dos meses atrás **(Figura 10)**. El subsegmento de la vivienda no social presentó la performance más positiva, al mostrar un ascenso de la venta de viviendas en 11.7%, tasa mayor en comparación al impulso estimado en la investigación pasada. Por su parte, la facturación de unidades habitacionales en Mivivienda Verde tuvo un alza de 8.4%, restringiendo la tendencia de aumento proyectada en la encuesta del tercer bimestre del año previo (11.0%). Por otro lado, Mivivienda tradicional experimentó una elevación de 4.6%, una cifra ligeramente por debajo a la esperada por los entrevistados en el sondeo anterior (4.8%); mientras que entre aquellos que desarrollan proyectos de Techo Propio sus ventas ascendieron solo en 0.4%.

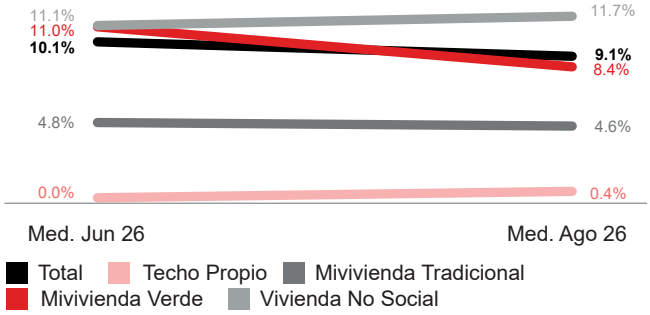
El 62% de las compañías inmobiliarias indica que la venta de unidades habitacionales no sufrió variación alguna en el tercer bimestre del 2026 con relación a similar periodo del año previo, proporción que es mayor en el caso de los subseg-

Figura 9. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2026, POR SEGMENTO



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 10. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Tercer bimestre 2026 vs. Tercer bimestre 2025)

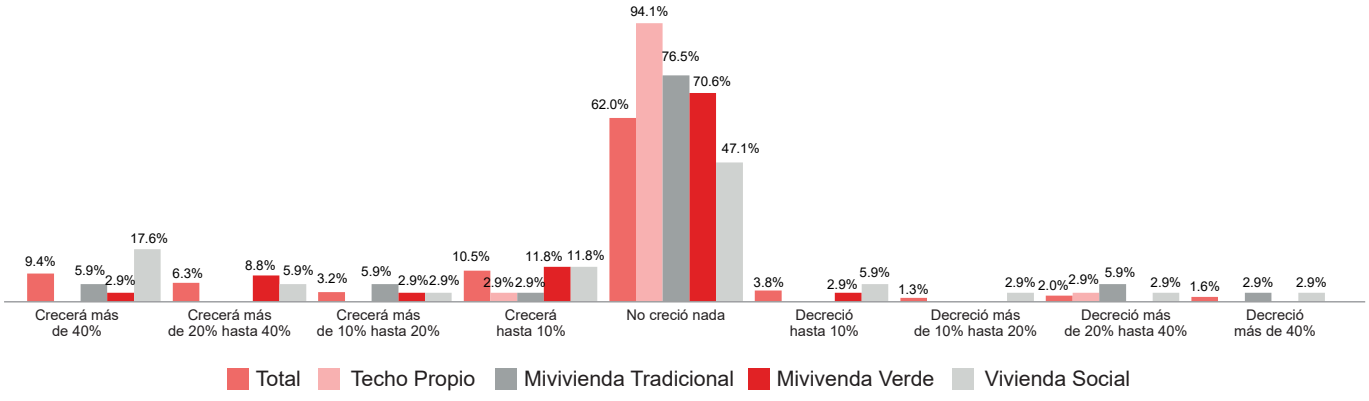


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

mentos Techo Propio (94%), Mivivienda tradicional (76%) y Mivivienda Verde (71%). Asimismo, como se observa en la **Figura 11**, el 29% de promotores afirma que sus ventas aumentaron, pero entre los edificadores de la vivienda no social esta expansión comprendió a un número mayor de empresas: 38%. Por último, el 9% restante reconoce que se generó un decrecimiento en su facturación.

Asimismo, en el caso del cuarto bimestre del año actual, se estima una mejora en la venta de viviendas de 8.6%, previsión inferior a la performance mostrada hace dos meses **(Figura 12)**. Entre los subsegmentos, los promotores que trabajan en la vivienda no social son los más optimistas, al proyectar un incremento de 9.7%. En Mivivienda Verde se predice un crecimiento de 9.6% en su facturación; en tanto que Mivivienda tradicional contaría con una expansión de 3.1%. Por su parte,

Figura 11. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO (Tercer bimestre 2026 vs. Tercer bimestre 2025)



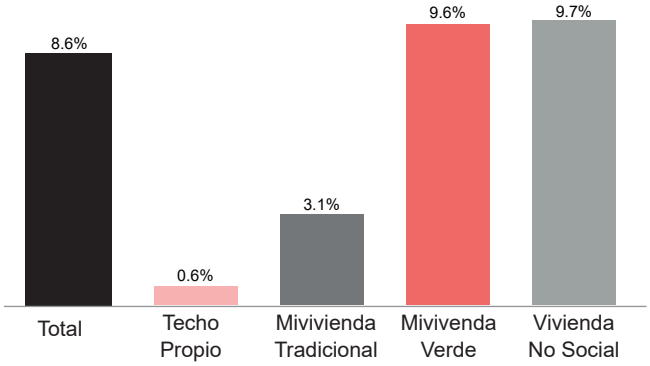
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

el número de unidades habitacionales vendidas en el programa Techo Propio mostraría un impulso de 0.6%.

El 52% de las inmobiliarias que tomaron parte de la investigación opina que la venta de unidades de vivienda no sufriría variación en el cuarto bimestre del 2026 respecto al mismo periodo del año previo, proporción que se eleva a 85% en el caso del subsegmento Techo Propio, a 73% en Mivivienda tradicional y a 54% entre aquellos que desarrollan proyectos de Mivivienda Verde **(Figura 13)**. En cambio, el 48% de empresas promotoras espera que el número de unidades vendidas se amplíe, siendo la vivienda no social el rubro que presentaría una mayor proporción de compañías que prevé este comportamiento (58%).

Las compañías edificadoras creen que se originaría un alza en el nivel de unidades habitacionales vendidas de 11.1% para el 2026, en comparación con el pronóstico obtenido el año pasado **(Figura 14)**, lo que significa una décima de punto porcentual superior al aumento proyectado en la medición previa. La vivienda no social presentaría la tasa más alta entre los cuatro subsegmentos, con 14.6%, por debajo del 15.5% previsto en el IEC N°102. Para Mivivienda Verde se predice una subida de sus ventas de 10.5%, más de un punto porcentual por encima de la tasa calculada en la encuesta de hace dos meses; en tanto que en Mivivienda tradicional se generaría un ligero incremento de 3.5%, una cifra mayor respecto a la calculada en el informe del periodo de mayo - junio del 2026, Por otro lado, los entrevistados que desarrollan proyectos del programa Techo Propio estiman una expansión de 1.7% en su nivel de facturación, dejando atrás la expectativa de mantenimiento de sus ventas, declarada en el estudio correspondiente al tercer bimestre de este año.

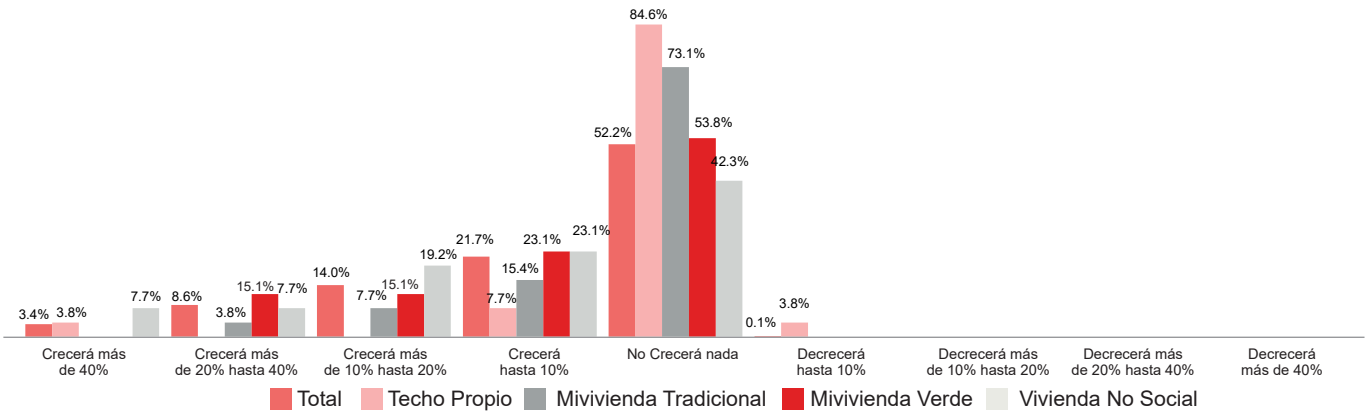
Figura 12. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

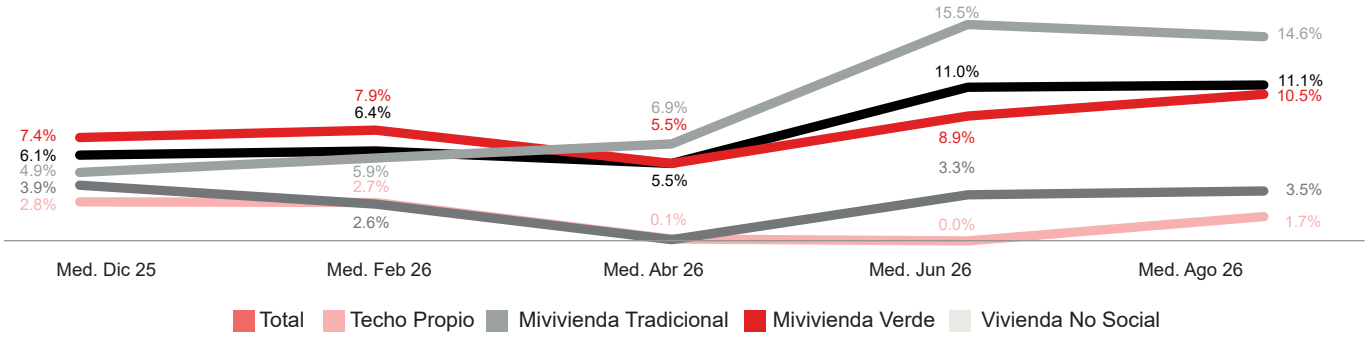
Al revisar en detalle las proyecciones del nivel de unidades vendidas para el presente año, se advierte que el 51% de las promotoras prevé que no sufrirían variación alguna, proporción que, en el caso de Techo Propio, Mivivienda tradicional y Mivivienda Verde sube a 91%, 67% y 55%, respectivamente **(Figura 15)**. El 47% de empresas consultadas considera que sus ventas en unidades se extenderían, pero esta perspectiva comprende a un número mayor de compañías en el subsegmento de la vivienda no social: 61%. Por último, un 2% de inmobiliarias reconoce que obtendría una caída en su facturación.

Figura 13. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Cuarto bimestre 2026 vs. Cuarto bimestre 2025)



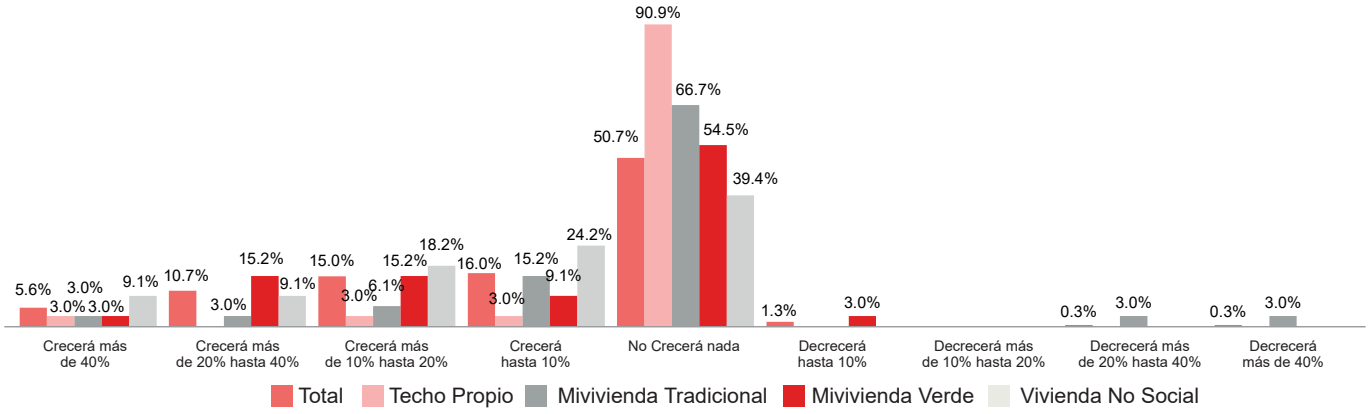
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 14. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2026 RESPECTO AL AÑO 2025



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

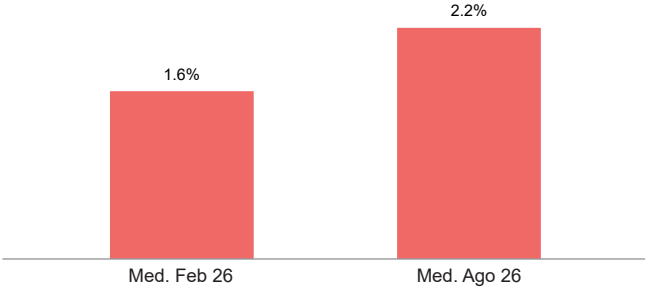
Figura 15. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2026 RESPECTO AL 2025, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 2.2% en el semestre febrero – julio 2026, tasa superior a la que se esperaba para dicho periodo (1.8%) según los resultados obtenidos en la medición del IEC 98 **(Figura 16)**. Asimismo, el 27% de empresas inmobiliarias menciona que sus precios crecieron hasta en 5%, mientras que un 61% admite que no sufrieron variación.

Figura 16. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2026)

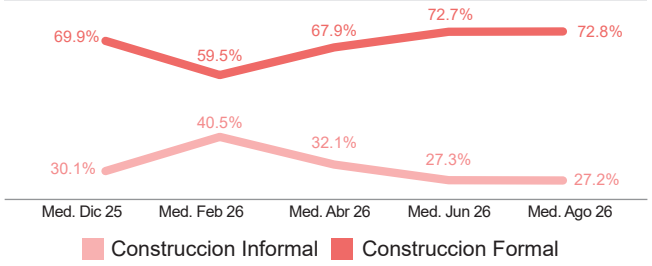


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

III. Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción

Como se aprecia en la **Figura 17**, la incidencia de la construcción informal en los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios alcanzaría al 27% en el año 2026, una décima de punto porcentual menor que la cifra estimada en la medición previa.

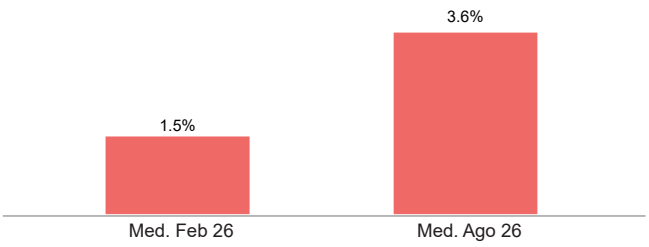
Figura 17. EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2026



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Asimismo, los precios de los materiales de construcción se elevaron en 3.6% durante el semestre febrero – julio 2026, más del doble del ascenso proyectado en la encuesta de febrero del presente año **(Figura 18)**. El 47% de las compañías proveedoras afirma que la inflación de sus productos llegó hasta un 10%.

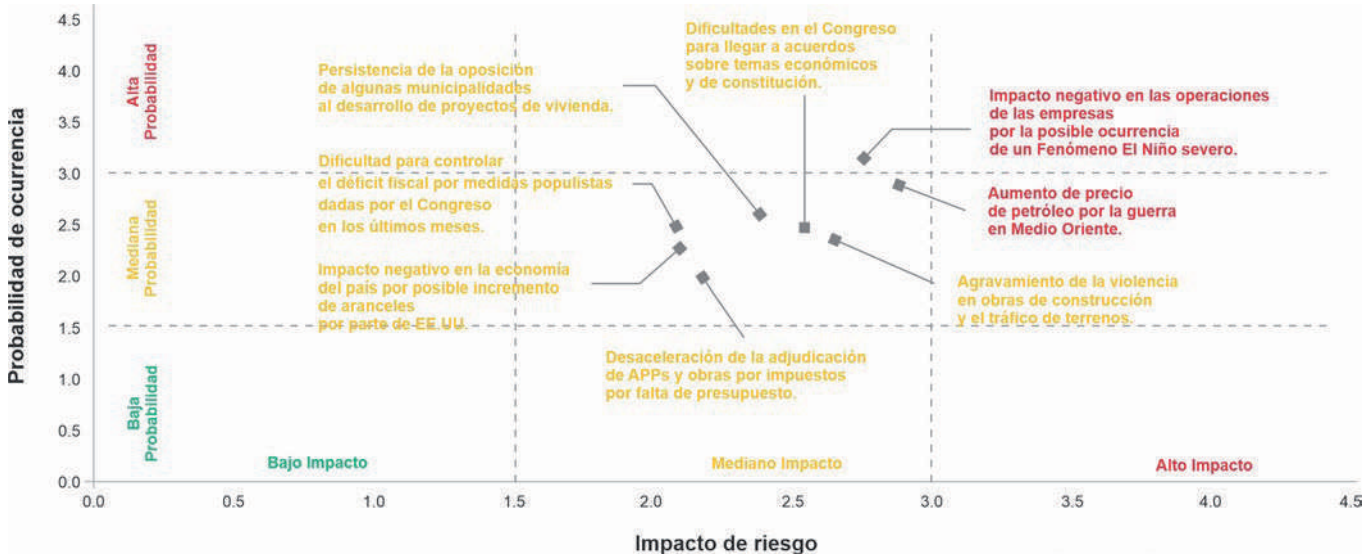
Figura 18. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2026)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Finalmente, los empresarios de la construcción fueron consultados sobre la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los riesgos externos que afectarían el nivel de actividad de sus empresas durante los próximos 12 meses **(Figura 19)**. El análisis muestra que el impacto negativo en las operaciones de las empresas por la posible ocurrencia de un Fenó-

Figura 19. RIESGOS EXTERNOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES



Fuente: NOAA – Administración Nacional Oceánica y Atmosférica de Estados Unidos. Informe a agosto de 2026.

meno El Niño severo es el factor de riesgo que tendría mayor proyección de efecto y posibilidad de realización. Cabe indicar que, la consulta sobre el acontecimiento mencionado se lleva a cabo desde la presente encuesta.

Mientras tanto, en un segundo grupo de hechos, con un similar grado de impacto, aunque con una menor probabilidad de ocurrencia que el evento que se posiciona en el primer nivel, se encuentra el aumento del precio del petróleo por la guerra en Medio Oriente. Con relación a lo declarado en el estudio previo sobre este suceso elegido por los entrevistados, se redujeron la proyección de efecto y la posibilidad de realización.

En un tercer nivel, con inferior probabilidad de ocurrencia y grado de impacto que el acontecimiento que se ubica en el segundo grupo, se nombran los siguientes hechos: el agravamiento de la violencia en obras y el tráfico de terrenos, persistencia de la oposición de algunas municipalidades al desarrollo de proyectos de vivienda, dificultad para controlar el déficit fiscal por medidas populistas dadas por el Congreso en los últimos meses, la desaceleración de la adjudicación de APPs y obras por impuestos por falta de presupuesto, dificultades en el Congreso para llegar a acuerdos sobre temas económicos y de construcción, y el impacto negativo en la economía del país por posible incremento de aranceles por parte de EE.UU. Respecto a lo manifestado en el sondeo anterior, en el caso de los primeros cuatro eventos manifestados por las compañías, no hubo variación alguna sobre la proyección del efecto y la posibilidad de realización; mientras que en el resto de los sucesos indicados, éstos fueron considerados a partir de esta edición.

IV. Conclusiones

En este reciente sondeo de la actividad constructora se registró un ascenso en el nivel de operaciones de las empresas durante el tercer bimestre del 2026, generando una ralentización respecto al crecimiento pronosticado en la encuesta realizada entre mayo y junio del año actual. Las compañías inmobiliarias obtuvieron el mejor desempeño entre los tres segmentos del sector.

Para el periodo de julio – agosto, los entrevistados prevén que se continuará la tendencia de crecimiento en la construcción mostrada hace dos meses, aunque con una mayor intensidad.

Respecto al cierre del 2026, se mantiene por quinta medición consecutiva la perspectiva de elevación del nivel de actividad del sector, inclusive con una evolución ascendente. El grado de mejora estimado por los empresarios consultados es prácticamente coincidente con el pronóstico publicado por el Banco Central de Reserva en su Reporte de Inflación de junio, aunque las proyecciones calculadas por algunas consultoras privadas, tales como BBVA y Macroconsult, son más conservadoras.

En general, los promotores inmobiliarios son los más optimistas, mientras que las compañías que trabajan en obras de infraestructura son las que tienen expectativas menos favorables. En el segmento edificador se coincide en que la estabilidad política y económica por el inicio del nuevo mandato presidencial en el país sería el motivo principal por el que se confía en un panorama positivo.

Pensando en el mediano plazo, el pronóstico de inversión que las empresas del sector efectuarían para emprender nuevos proyectos subiría levemente en comparación con la encuesta del bimestre anterior. Como ocurre en el caso de la previsión sobre el desenvolvimiento de las operaciones, la expectativa de inversión en nuevos proyectos inmobiliarios es sensiblemente mayor que la de los otros dos segmentos de la construcción, comportamiento que se ha repetido en las últimas cinco mediciones del IEC. Por el contrario, los proveedores se muestran como los entrevistados más pesimistas.

En otro aspecto, los precios de materiales y viviendas en los últimos seis meses aumentaron a una tasa superior a la esperada. Así, continúa la tendencia marcada que proviene de bimestres anteriores.

Finalmente, el desarrollo positivo de los indicadores analizados está condicionado a que los principales riesgos percibidos, como la ocurrencia del Fenómeno El Niño severo y el alza del precio del petróleo por la guerra en Medio Oriente, no impacten de manera muy agresiva.

Competitividad

Penalidades que afectan la competitividad de constructoras peruanas

Por: Ing. Elías Tapia Julca (*)

La participación de constructoras y consultoras peruanas en mercados internacionales abre oportunidades para la exportación de servicios y el desarrollo de la ingeniería nacional. Sin embargo, una exigencia de la normativa interna puede convertirse en una desventaja al momento de acreditar la experiencia obtenida en obras públicas: la obligación de consignar en las constancias de prestación las penalidades aplicadas durante la ejecución contractual.

Esta disposición, prevista en el artículo 124 del Reglamento de la Ley N.° 32069, Ley General de Contrataciones Públicas, puede afectar la competitividad de las firmas nacionales en el exterior. Al tratarse de una disposición reglamentaria, su modificación podría efectuarse mediante un decreto supremo del Ministerio de Economía y Finanzas.

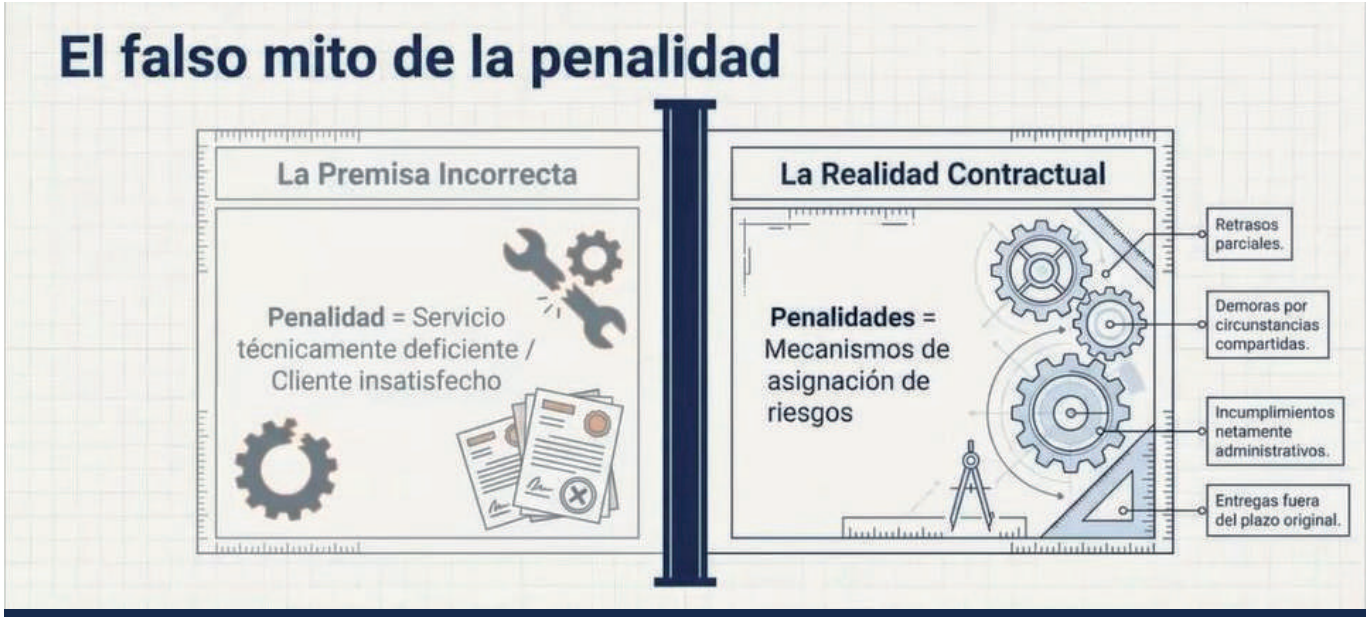
La participación de empresas peruanas del sector construcción en otros países se ha reducido en los últimos años, en un contexto marcado por la inestabilidad política interna. No obstante, existen oportunidades para recuperar presencia, entre ellas las vinculadas a procesos de reconstrucción en la región. En ese escenario, la exigencia prevista para el mercado interno adquiere especial relevancia cuando las constancias son utilizadas para competir por nuevos contratos.

(*) Elías Tapia Julca es ingeniero civil, abogado, magíster en Derecho en Gerencia de la Construcción y doctor en Ingeniería Civil. Se desempeña como vicedecano del Colegio de Ingenieros del Perú – Consejo Departamental de Lima, presidente del Centro de Arbitraje y Resolución de Disputas del CIP y de la Asociación Peruana de Consultoría, además de secretario del Comité de Obras Públicas e Infraestructura de CAPECO. Es miembro del Consejo Directivo de la Federación Panamericana de Consultores y gerente general de Acruta & Tapia Ingenieros, empresa peruana con presencia internacional.

Una penalidad no implica una ejecución deficiente

Algunas empresas de consultoría ya enfrentan esta dificultad. En determinados países, el problema puede aclararse mediante una explicación sobre el funcionamiento de la normativa peruana; sin embargo, en otros casos, la documentación puede generar dudas debido a una aparente contradicción: el certificado indica que la obra o el servicio fue ejecutado satisfactoriamente y, al mismo tiempo, registra la aplicación de una penalidad **(Figura 1)**.

Figura 1



La mayoría de estos contratos culminan con la recepción final conforme. La penalidad es un ajuste contractual, no un fracaso técnico

Esta interpretación no necesariamente corresponde con lo ocurrido durante la ejecución contractual, pues una penalidad no significa, por sí misma, que el servicio haya sido prestado de manera deficiente. Puede responder a situaciones puntuales que no comprometen la calidad ni el resultado final del trabajo.

Un ejemplo es la ausencia temporal del ingeniero residente por motivos de salud. Aunque la supervisión permanente de la obra conozca y pueda verificar esta circunstancia, una visita del administrador del contrato o de un representante de la Contraloría podría constatar su ausencia y dar lugar a una penalidad. En algunos casos, esta puede ser aplicada por la entidad sin esperar el informe de la supervisión.

En muchos casos, además, las penalidades corresponden a montos relativamente bajos. Una sanción de S/ 15 mil podía requerir anteriormente acudir a un arbitraje para ser revertida. El costo de iniciar y llevar adelante ese proceso podía superar el monto de la propia penalidad, por lo que algunas empresas optaban por no controvertirla. Actualmente, estas controversias pueden ser abordadas mediante la Junta de Resolución de Disputas. Aun así, la obra podía cumplir los estándares de calidad requeridos e incluso concluir antes del plazo previsto, mientras la penalidad permanecía registrada en el certificado.

La desproporción se aprecia con claridad en una obra de S/ 300 millones que reciba una penalidad de S/ 15 mil. Aunque el monto sea mínimo respecto del valor del contrato, su registro permanece en el certificado y puede generar cuestionamientos cuando este se presenta en el exterior. Para una entidad contratante o una empresa privada extranjera, puede resultar difícil conciliar que una prestación haya culminado satisfactoriamente y, al mismo tiempo, presente el registro de una sanción.

El impacto en la acreditación de experiencia

El efecto adquiere especial relevancia porque el certificado de conformidad constituye uno de los principales documentos utilizados para acreditar experiencia técnica **(Figura 2)**.

En obras privadas y, especialmente, públicas, las empresas deben acreditar la experiencia obtenida en proyectos anteriores. En algunos países se exige presentar el contrato junto con la conformidad del servicio, mientras que en la mayoría basta con el certificado correspondiente, que puede ser considerado para la asignación de puntaje en los procesos de selección. El documento acredita la obra ejecutada, sus características, el monto contractual, el plazo y su recepción a satisfacción de la entidad.

El cuestionamiento no está dirigido a la aplicación de penalidades cuando se produce un incumplimiento contractual, sino a su consignación en el certificado de conformidad. Las penalidades forman parte de los contratos y corresponde aplicarlas cuando se presentan las causales previstas. Sin embargo, su existencia no determina necesariamente que el servicio haya sido ejecutado de manera eficiente o deficiente, pues funcionan básicamente como mecanismos de asignación de riesgos durante la ejecución contractual.

Algunas penalidades se originan, además, en incumplimientos de carácter administrativo. Es el caso del retraso en la renovación de la carta fianza de fiel cumplimiento: aun cuando el documento mantiene una vigencia adicional de 15 días, una demora de un solo día puede dar lugar a una sanción. Ello no supone necesariamente el incumplimiento de las obligaciones principales del contrato ni una deficiencia en la ejecución. Muchos de estos contratos culminan con la recepción final conforme. En estos casos, la penalidad constituye un ajuste contractual, no evidencia de una falla técnica.

El problema aparece cuando esa información es evaluada fuera del país. Una penalidad puede ser interpretada como indicio de una ejecución deficiente y ocasionar que la experiencia acreditada no reciba puntaje o, en determinados procesos, que la empresa sea excluida. La desventaja frente a competidores internacionales radica en que estos también pueden estar sujetos a penalidades, pero estas no necesa-

Figura 2

riamente figuran en los documentos utilizados para acreditar su experiencia.

A ello se suma una práctica que también puede contribuir a la imposición de penalidades. En algunos casos, los funcionarios optan por aplicarlas ante la posibilidad de que posteriormente los órganos de control cuestionen que una obra haya culminado sin registrar ninguna sanción. Esto puede generar decisiones orientadas a evitar futuras observaciones, aun cuando la ejecución contractual se haya desarrollado satisfactoriamente.

Contradicción en las políticas públicas

La situación revela además una contradicción entre políticas públicas. A través de PROMPERÚ, el Estado impulsa la exportación de servicios y organiza ruedas de negocios en América Latina, Europa y Asia para generar oportunidades comerciales y mostrar la capacidad de las firmas nacionales. Al mismo tiempo, la normativa de contrataciones públicas exige incorporar en las constancias una información que puede dificultar la acreditación de experiencia en esos mismos mercados.

La pérdida de contratos internacionales también tiene consecuencias para el país: reduce el ingreso de divisas, la generación de empleo altamente calificado, las oportunidades de transferencia tecnológica y los recursos tributarios asociados a estas actividades **(Figura 3)**. A ello se suma el valor de la experiencia desarrollada por la ingeniería peruana frente a las condiciones de una geografía compleja, que ha exigido soluciones susceptibles de aplicarse en otros mercados. Una mayor presencia internacional contribuiría así al fortalecimiento de la ingeniería y de la competitividad nacional. Por ello, las dificultades para acceder a contratos internacionales no afectan únicamente a las empresas que participan en estos mercados, sino que tienen implicancias para el país.

Modificación para fortalecer la competitividad

La modificación propuesta no requiere cambiar la ley, sino su reglamento. Al tratarse de una disposición reglamentaria, el artículo 124 podría modificarse mediante un decreto supremo del Ministerio de Economía y Finanzas.

Figura 3

Reducir la competitividad internacional de nuestras empresas afecta directamente al crecimiento económico del país

Figura 4

El cambio no supone eliminar las penalidades cuando correspondan, sino evitar que sean consignadas en el certificado de conformidad de servicios. Estas mantendrían su función dentro de la relación contractual sin afectar posteriormente la acreditación de la experiencia de la empresa en el exterior **(Figura 4)**.

El tratamiento de las penalidades se enmarca en una agenda más amplia vinculada con la internacionalización de las empresas peruanas. En ese ámbito se ha constituido la Coalición Peruana de Exportación de Servicios, que plantea otros temas, entre ellos la doble tributación. Aunque ya existen acuerdos con algunos países para evitar la doble imposición, persisten asuntos que requieren una mayor articulación entre el Ministerio de Comercio Exterior y Turismo y el Ministerio de Economía y Finanzas.

A esta coalición también debería incorporarse CAPECO, como parte de los esfuerzos orientados a promover la exportación de servicios. Las constructoras peruanas cuentan con capacidades para desarrollar proyectos no solo en América Latina, sino también en otras regiones del mundo. Adecuar la normativa interna contribuiría a eliminar barreras que limitan esa participación internacional.

IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

CAPECO
Cámara Peruana de la Construcción

EDICIÓN
104-105
AGOSTO - SETIEMBRE
2026