



IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº 18 - Mayo 2018



CAPECO



CONSTRUYENDO
PARA TODA LA VIDA





CAPECO



CONSTRUYENDO
PARA TODA LA VIDA

El Informe Económico de la Construcción - IEC es una publicación del Instituto de la Construcción y el Desarrollo-ICD de la Cámara Peruana de la Construcción, que busca brindar información para contribuir con el debate técnico y económico del sector construcción en el Perú.

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

Puede acceder al IEC en www.capeco.org/iec

COMITÉ EDITORIAL

Arq. Enrique Espinosa Becerra

Arq. José Antonio Vallarino

Sr. Adolfo Gálvez Villacorta

Sr. Gerard Fort Dasso

Sr. Kurt Uzátegui Dellepiani

Sr. Martín Bedoya Benavides

Ing. Humberto Martínez Díaz

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

COORDINADOR GENERAL

Mg. Alonso León Siu

COLABORADORES

Sr. Jorge Scotto Arredondo

Mkt. Lizette Alcalá Gutiérrez

Ing. Herles Loayza Casimiro

Ing. José Luis Ayllón Carreño

Lic. Germán Loyaga Aliaga

FECHA DE PUBLICACIÓN

Mayo 2018

Fotos de Portada:

Playas del Sur 2018

Foto: ANDINA/Norman Córdova.

Fuente: <https://bit.ly/2rByKM6>

Vista de la carretera Panamericana Sur 1960

[Archivo Histórico El Comercio]

Fuente: <https://bit.ly/2wDwbyJ>

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
TENDENCIAS	
Disminuye levemente expectativa de crecimiento de la construcción para el 2018	6
INDICADORES	
Construcción siguió creciendo en el primer bimestre del 2018	16
EDIFICACIONES	
El mercado habitacional en los Balnearios del Sur de Lima	23
INFRAESTRUCTURA	
Desafíos de la Infraestructura Vial en el Perú	29



IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº 18 - Mayo 2018



CAPECO



CONSTRUYENDO
PARA TODA LA VIDA

Presentación

En la presente edición del Informe Económico de la Construcción (IEC) se inicia mostrando las expectativas de las empresas del sector construcción sobre el desempeño de la actividad en el segundo bimestre del 2018, así como proyecciones para el cierre del presente año. Como es de costumbre, se analizarán temas como las perspectivas respecto al desempeño por tipo de construcción, la inversión en nuevos proyectos, el nivel de precios de viviendas y materiales de construcción; además de abordarse otros temas de coyuntura.

En segundo término, se analiza el desempeño logrado en el sector construcción y en la economía en general de nuestro país al mes de febrero del 2018, entre lo que se repasa el comportamiento de los componentes principales que llevan al resultado general del sector, la evolución de precios de los insumos y la tendencia de la inversión pública y privada.

Por otro lado, en el artículo del segmento de edificaciones se desarrolla un análisis exhaustivo sobre el mercado habitacional en la zona de los balnearios en el Sur de Lima, en temas como su perfil demográfico y poblacional, la oferta y venta de viviendas, área y precio promedio de viviendas vendidas en dicha área.

Por último, se presenta un análisis integral sobre la infraestructura de carreteras nuestro país. En dicho documento se ubica la posición del Perú dentro del escenario sudamericano, se describe la conformación del sistema nacional de carreteras, y los desafíos para incrementar el desarrollo de dicha infraestructura.

Mg. Alonso León Siu
Coordinador General del IEC

Por caída en nivel de operación en segmento de infraestructura

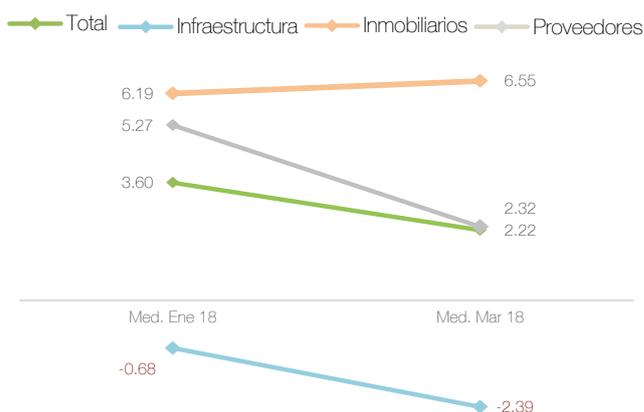
Disminuye levemente expectativa de crecimiento de la construcción para el 2018

La actividad de las empresas del sector construcción creció en 2.22% en el primer bimestre del 2018, respecto al mismo periodo de 2017, de acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas de CAPECO más reciente (Figura 1). Este resultado se encuentra por debajo del 3.60% que las empresas encuestadas esperaban alcanzar en este periodo, según lo reportado en el IEC N° 17.

Dos segmentos empresariales del sector construcción obtuvieron un resultado menor del que esperaban alcanzar en este periodo. Las empresas de infraestructura tuvieron un decrecimiento de -2.39%, por debajo del -0.68% previsto, por su parte los proveedores de materiales y servicios obtuvieron un mejor resultado, 2.32%, aunque igualmente estuvo por debajo del 5.27% que estimaban alcanzar. Por el contrario, las inmobiliarias crecieron 6.55%, frente al 6.19% que habían previsto alcanzar.

Al efectuar un análisis más detallado del nivel de operaciones alcanzado en el último periodo bajo estudio, permite conocer que no se ha dado un comportamiento similar en todas las empresas encuestadas (Figura 2). El 53% de las empresas señaló que sus operaciones aumentaron, frente al 23% que manifestó que no habían aumentado y el 24% que declaró que decrecieron. En el segmento de promotores inmobiliarios se reportó el porcentaje más alto de empresas

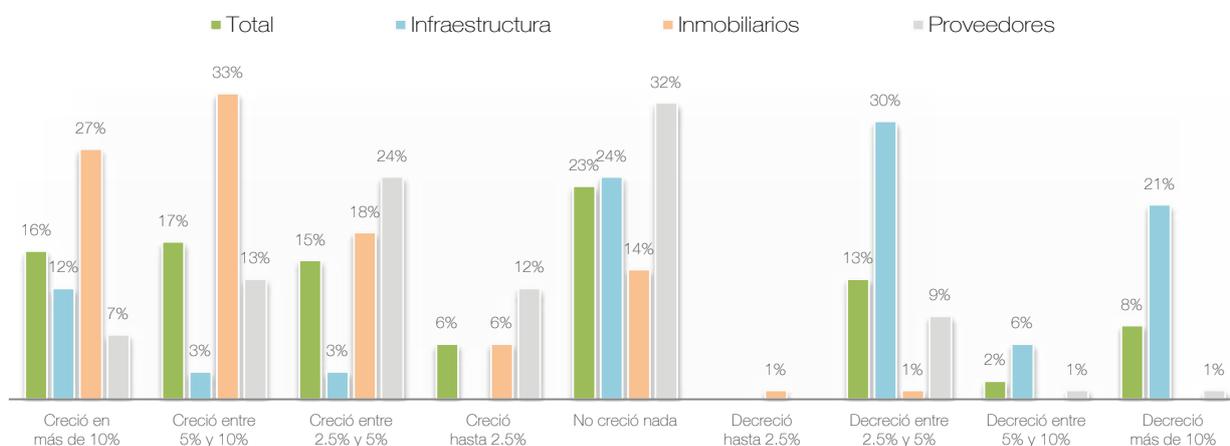
FIGURA N° 1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS (Primer bimestre 2018 vs. Primer bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

que tuvieron un desempeño positivo (84%), seguido del de proveedores de bienes y servicios (56%) y finalmente el de empresas de infraestructura (18%). El 16% de las empresas manifestó que su incremento fue mayor al 10%, siendo este reporte más alto entre los promotores inmobiliarios (27%) seguido por las empresas de infraestructura (13%) y los proveedores de bienes y servicios (7%). En el otro extremo, el 57% de las empresas de infraestructura reconoció que su nivel de operaciones disminuyó en el primer bimestre de este año.

FIGURA N°2: SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS, POR RANGOS (Primer bimestre 2018 vs. Primer bimestre 2017 - %)

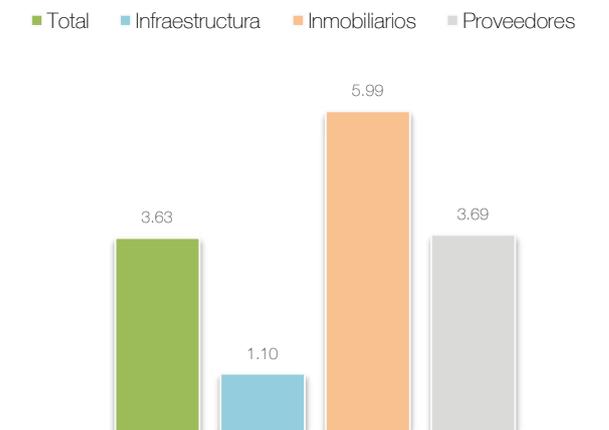


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la Figura 3 se aprecia que los tres segmentos empresariales del sector construcción esperaban que, en el segundo bimestre de 2018 sus operaciones crecieran. Los promotores inmobiliarios en 5.99%, los proveedores de bienes y servicios en 3.69% y las empresas de infraestructura en 1.10%. Es evidente que las expectativas en este último grupo han estado influenciadas por la situación de incertidumbre respecto de la continuidad de las obras públicas involucradas en presuntos casos de corrupción, sin embargo se aprecia una mejor expectativa en este segmento, respecto a la medición anterior.

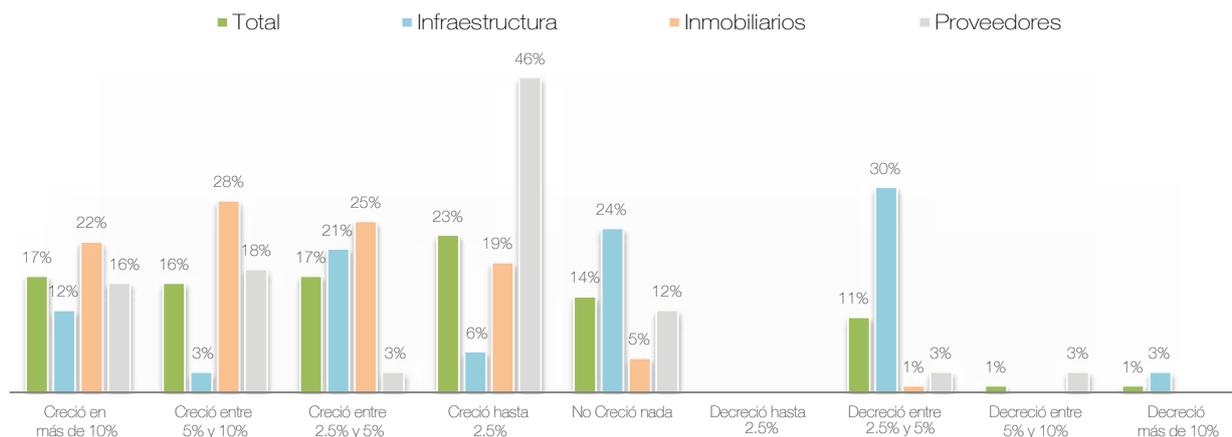
El 73% de las empresas espera que sus operaciones crezcan en el segundo bimestre de 2018, frente al 14% que estima que no se incrementarán, y el 13% que indica que bajarán (Figura 4). El 33% señala que el aumento será de 5% o más, proporción que es mayor entre los promotores inmobiliarios (50%) que entre los proveedores de bienes y servicios (34%) y las empresas de infraestructura (15%).

FIGURA N°3: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS [Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 4: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS, POR RANGOS [Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %]

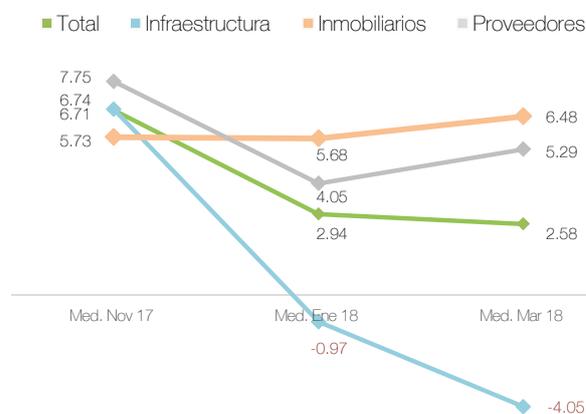


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los promotores inmobiliarios (94%) y las empresas proveedoras (82%) tienen una mayor perspectiva de crecimiento para el segundo bimestre de 2018. Las de infraestructura, por su parte, registran una expectativa sensiblemente menor (42%).

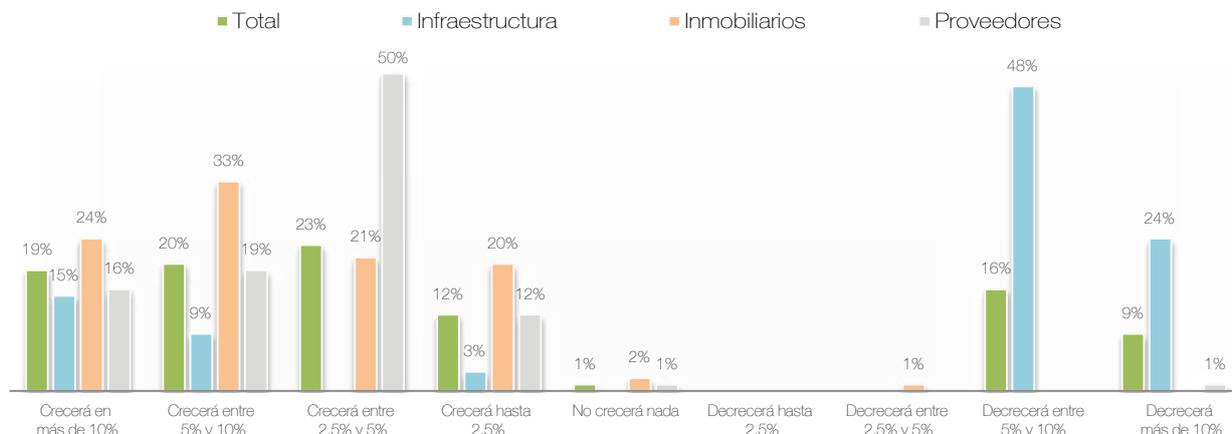
En la Figura 5 se aprecia que las empresas encuestadas esperan que su nivel de operaciones crezca en 2.58%, con relación al año pasado. Esta expectativa positiva ha ido disminuyendo sucesivamente en las dos mediciones anteriores desarrolladas por el IEC: 6.71% en noviembre 2017 y 2.94% en enero de 2018. El segmento de promotores inmobiliarios es el que registra una mayor expectativa de crecimiento (6.48%), que se ha elevado respecto a la medición anterior (5.68%).

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 6: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS PARA EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De igual forma la expectativa entre los proveedores de bienes y servicios se ha elevado (5.29%) respecto a la medición anterior (4.05%). Muy por el contrario, la expectativa de las empresas de infraestructura pasó de una perspectiva de alto crecimiento (6.74%) en la medición de noviembre 2017 a ser las más pesimistas en su desempeño anual (-0.97%) en la medición de enero de 2018 y (-4.05%) para la última medición.

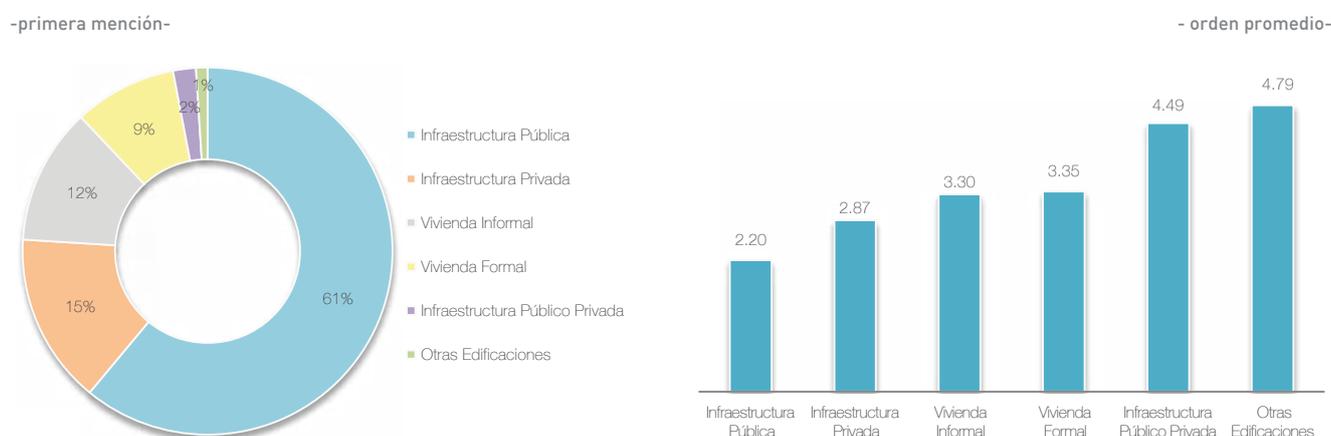
Un análisis pormenorizado de las perspectivas de las empresas evidencia que el 74% de ellas considera que el nivel de sus operaciones se incrementará en el 2018 con respecto al 2017, proporción que es mayor entre los promotores inmobiliarios y los proveedores de bienes y servicios (97%), y en una menor medida las empresas de infraestructura (27%), como se desprende de la Figura 6. El 39% de las empresas estima que este crecimiento será superior al 5%, percepción que igualmente es más alta entre los promo-

tores inmobiliarios (57%) respecto a la que presentan los proveedores de bienes y servicios (35%) y las empresas de infraestructura (24%). El 25% de las empresas, por el contrario, considera que su actividad se reducirá y el 1% señala que se mantendrá igual que el año anterior.

En lo que respecta a la expectativa que se tiene del desempeño de los diferentes tipos de construcción en el 2018, la mayoría de las empresas entrevistadas señala que las obras de infraestructura pública como primera opción (61%), seguida de la infraestructura privada (15%) y la vivienda informal (12%) (Figura 7).

En la anterior edición del IEC, el 50% de las empresas también indicó que las obras de infraestructura pública presentarían mayor dinamismo, frente al 24% que señalaron que serían las de construcción de vivienda informal.

FIGURA N° 7: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

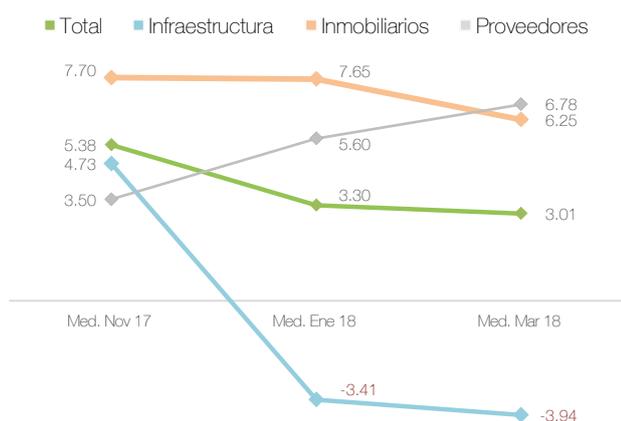
Utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es el menor nivel, se confirma la expectativa más positiva que se tiene en torno a las obras de infraestructura pública para el 2018, debiendo destacarse, que el puntaje obtenido por las obras públicas (2.20) es ligeramente más favorable que el registrado en la anterior medición del IEC (2.43).

En la Figura 8 se aprecia que las empresas encuestadas esperan que su nivel de inversión en nuevos proyectos crezca en 3.01%, con relación al año pasado. Esta expectativa positiva ha ido disminuyendo sucesivamente en las dos mediciones anteriores desarrolladas por el IEC: 5.38% en noviembre 2017 y 3.3% en enero de 2018. El segmento de proveedores de bienes y servicios es el que registra una mayor expectativa de crecimiento (6.78%), la que se ha elevado respecto a la medición anterior (5.60%). Por el contrario, dentro del segmento de promotores inmobiliarios ha disminuido la expectativa de crecimiento (6.25%) respecto

a la medición anterior (7.65%). Muy por el contrario, la expectativa de las empresas de infraestructura pasó de una perspectiva de crecimiento (4.73%) en la medición de noviembre 2017 a ser las más pesimistas para el nivel de inversión anual (-3.41%) en la medición de enero de 2018 y (-3.94%) para esta última medición del mes de marzo.

Un análisis pormenorizado de las perspectivas de las empresas evidencia que el 68% de ellas considera que el nivel de inversión en nuevos proyectos se incrementará en el 2018 con respecto al 2017, proporción que es mayor entre los proveedores de bienes y servicios (93%) que entre los promotores inmobiliarios (73%), y en una menor medida las empresas de infraestructura (39%), como se desprende de la Figura 9. El 44% de las empresas estima que este crecimiento será superior al 5%, percepción que igualmente es más alta entre los promotores inmobiliarios y proveedores de bienes y servicios (53%) respecto a la que presentan las empresas de infraestructura (21%). El 19% de las empresas, por el contrario, considera que su actividad se reducirá y el 13% señala que se mantendrá igual que el año anterior.

FIGURA N° 8: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



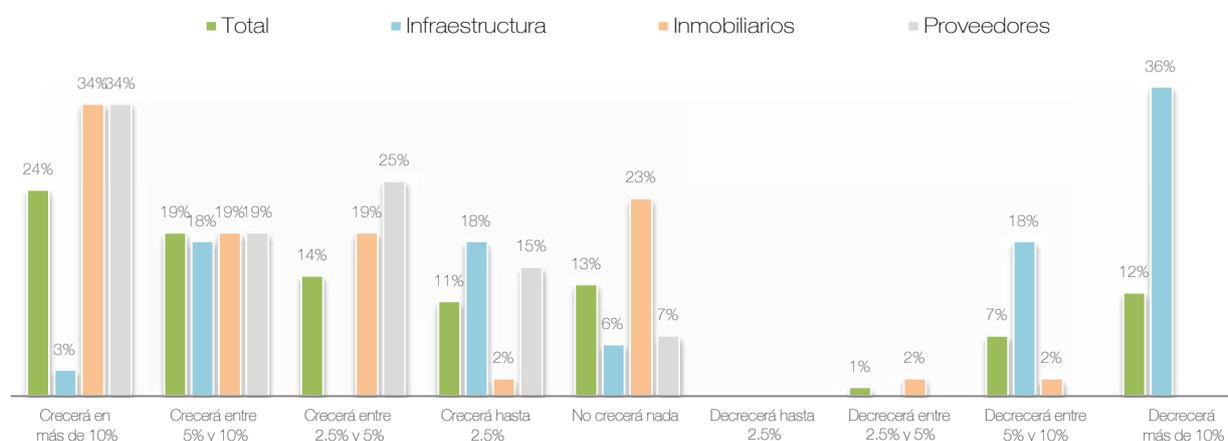
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Infraestructura

Los contratistas de infraestructura estiman que el 62% de sus ingresos en el 2018 se obtendrán de obras localizadas en el interior del país (Figura 10), mientras que el 29% provendrían de proyectos ubicados en Lima Metropolitana y el 10% de obras que se ejecuten fuera del país.

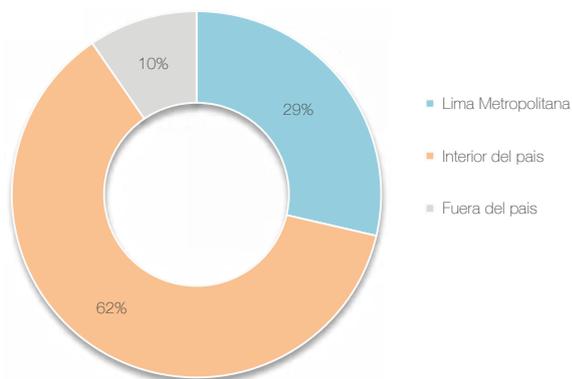
Para identificar la percepción de las empresas constructoras respecto del tipo de obras de infraestructura más susceptibles de ser desarrolladas mediante el mecanismo de asocia-

FIGURA N° 9: EXPECTATIVA SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

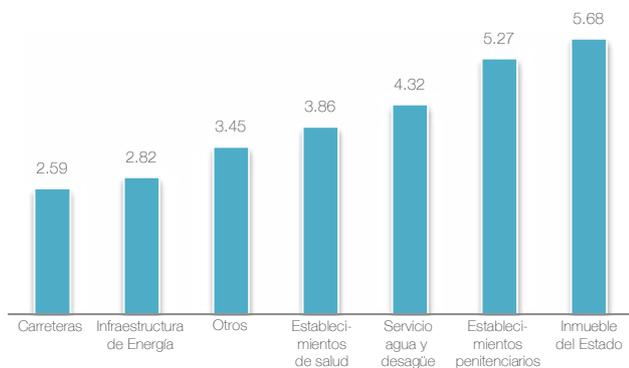
FIGURA N° 10: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORA EN EL 2018, POR ÁREA GEOGRÁFICA (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

ciones público-privadas durante el 2018 se utilizó una escala de 1 a 7, en la que 1 significa un mayor interés y 7 un menor interés. En la Figura 11 se aprecia que la construcción de carreteras son las que generan un mayor interés, seguidas por las de infraestructura energética, otras construcciones y la construcción de establecimientos de salud.

FIGURA N° 11: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2018 (Orden promedio)

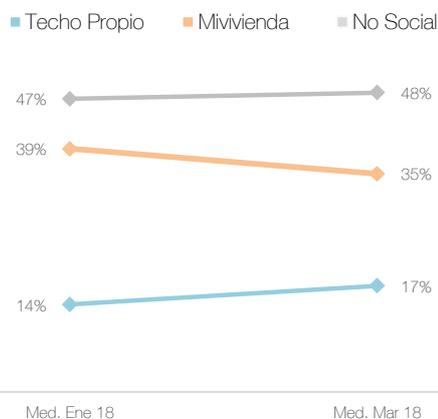


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Desarrollo Inmobiliario

El 48% de las unidades de vivienda que los promotores inmobiliarios esperan vender en el presente año serán del tipo no social, mientras que el 35% corresponderán al segmento de Mivivienda y el 17% a Techo Propio (Figura 12). En relación a la anterior medición efectuada en el mes de enero de 2018 la perspectiva de venta ha mejorado en los segmentos de vivienda no social (1%) y Techo Propio (3%), por el contrario, ha disminuido en el segmento de Mivivienda (-4%).

FIGURA N°12: EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2018, POR SEGMENTO (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los resultados de la más reciente Encuesta señalan que el nivel de venta de viviendas (en unidades) creció en 6.55% en el primer bimestre del año, respecto del mismo periodo del 2017 (Figura 13). Incremento que ha sido mayor al 6.19% que estas empresas esperaban alcanzar según lo reportado en el IEC anterior.

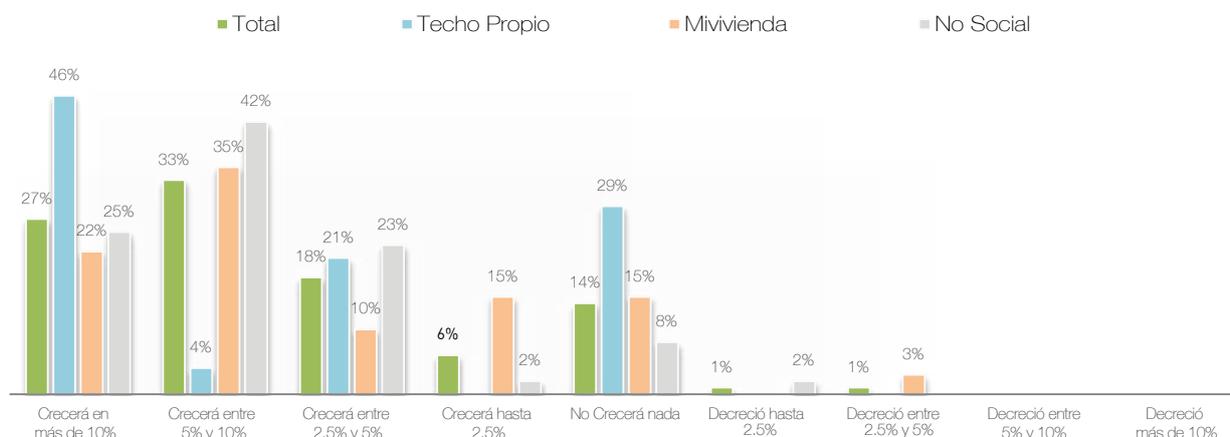
Dos segmentos obtuvieron mejores resultados en este bimestre que los esperados en la medición anterior. Techo Propio tuvo un incremento de 6.82%, por encima del 4.83% estimado en el estudio previo, y el segmento No social que crecieron 7.03%, por encima del 5.98%. Por el contrario, en el segmento de Mivivienda obtuvieron un incremento de 5.77%, menor que 6.92% que previeron en la investigación efectuada dos meses antes.

FIGURA N°13: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Primer bimestre 2018 vs. Primer bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 14: SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO, POR RANGOS
 (Primer bimestre 2018 vs. Primer bimestre 2017 - %)

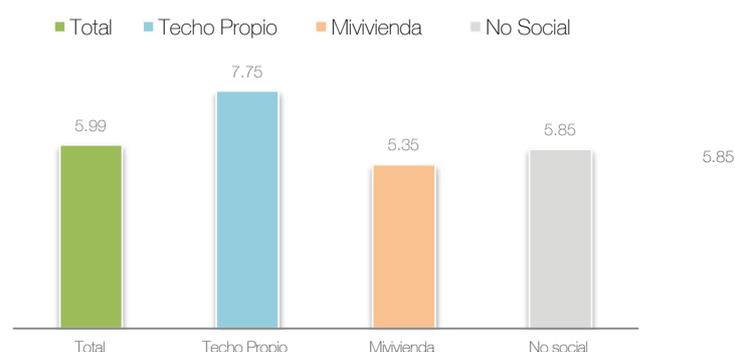


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otro lado, el 84% de los promotores inmobiliarios considera que las ventas de viviendas se incrementaron en el primer bimestre del 2018, respecto al mismo periodo del 2017 (Figura 14). Siendo el segmento No social el que más se incrementó con un 91%, seguido de Mivivienda con 82% y Techo Propio con 71%. El 60% de las empresas estima que este crecimiento en la ventas fue superior al 5%, percepción que es más alta en el segmento No social (66%), seguido por Mivivienda (57%) y Techo Propio (50%). El 14% de los promotores inmobiliarios considera que las ventas de viviendas no se incrementaron y solamente el 2% que éstas sufrieron un retroceso.

De acuerdo con las expectativas que tienen los promotores inmobiliarios, la venta de viviendas crecerá 5.99% promedio en el segundo bimestre de 2018, en relación con el año anterior (Figura 15), siendo el segmento de Techo Propio el que presenta una mayor alza promedio (7.75%) que el correspondiente a vivienda no social (5.85%) y al de Mivivienda (5.35%).

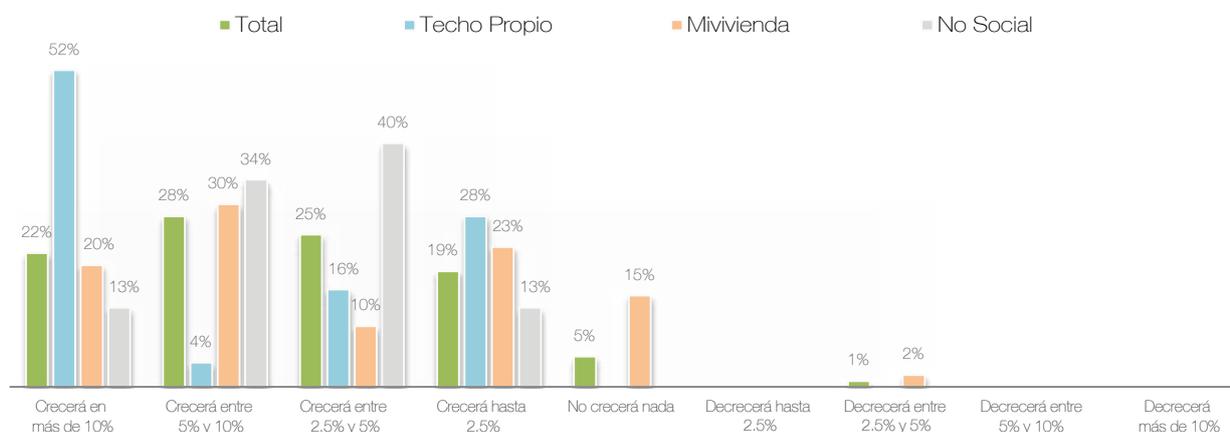
FIGURA N°15: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO
 (Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otro lado, el 94% de los promotores inmobiliarios considera que sus ventas de viviendas se incrementarán en el segundo bimestre del 2018 respecto del mismo periodo del año anterior (Figura 16), siendo esta expectativa similar en

FIGURA N° 16: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, POR RANGOS
 (Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Elaboración: CAPECO

los segmentos de Techo Propio y No social (100%) y en Mivivienda (83%). El 5% de los promotores inmobiliarios, por el contrario, considera que sus ventas no crecerán, sobre todo en el segmento de Mivivienda (15%), por último, solamente un porcentaje mínimo (1%) de los promotores inmobiliarios considera que sus ventas disminuirán.

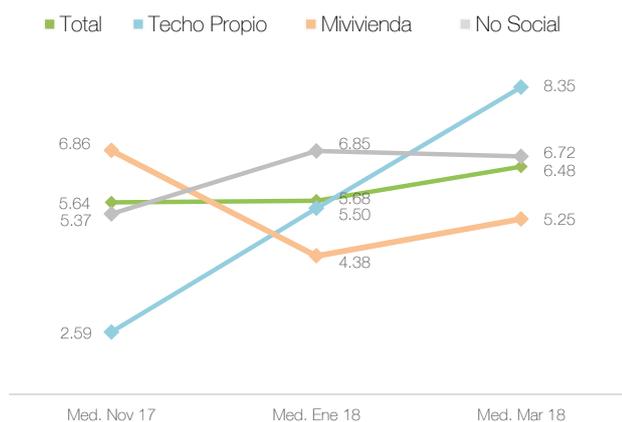
En general la expectativa de venta para el presente año ha mejorado, las empresas encuestadas esperan que crezca 6.48%, con relación al año pasado. Esta perspectiva ha ido mejorando sucesivamente en las últimas mediciones desarrolladas por el IEC: 5.64% en noviembre de 2017 y 5.68% enero de este año. Es importante precisar que las perspectivas de venta vinculadas al segmento de Techo Propio (8.35%) y Mivivienda (5.25%) se han incrementado en la última edición. La perspectiva de venta en el segmento de Vivienda no social, por el contrario, se redujo ligeramente,

pasando de 6.85%, en el informe del mes de enero, a 6.72% en esta medición.

De otro lado el 97% de los promotores inmobiliarios considera que las ventas de viviendas se incrementarán en el año 2018 con respecto al año anterior (Figura 18), siendo esta expectativa similar en los segmentos de Techo Propio y No social (100%) y en Mivivienda (92%). El 2% de los promotores inmobiliarios, por el contrario, considera que sus ventas no crecerán, sobre todo en el segmento de Mivivienda (7%), por último, solamente un porcentaje mínimo (1%) de los promotores inmobiliarios considera que sus ventas disminuirán.

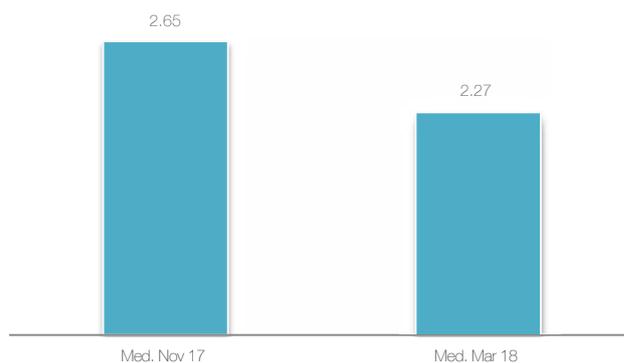
Según los promotores inmobiliarios encuestados, los precios en soles crecieron en un 2.27% en promedio durante el semestre setiembre2017-febrero2018, proporción que es menor a la que se habría estimado en la anterior medición (2.65%), tal como se muestra en la Figura 19.

FIGURA N°17: EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017 (%)



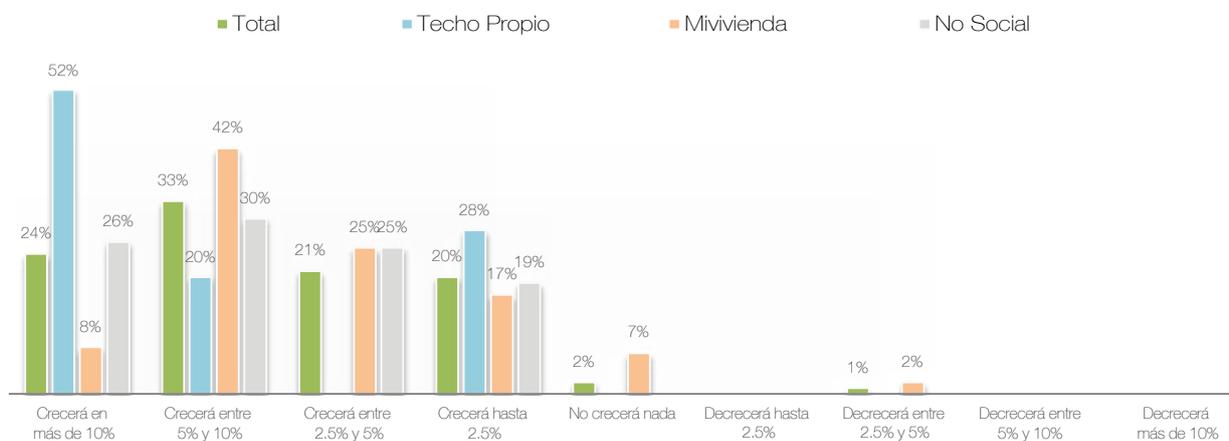
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 19: COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (%)



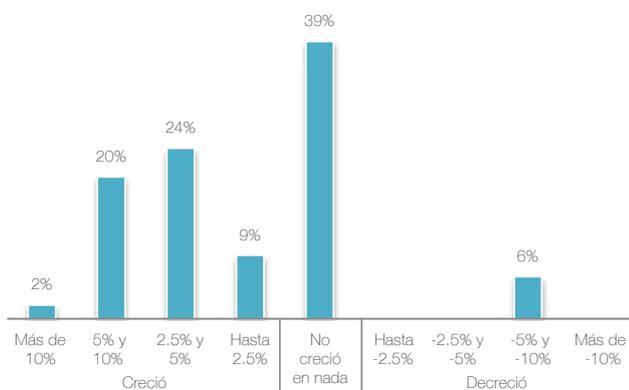
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 18: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS (%)



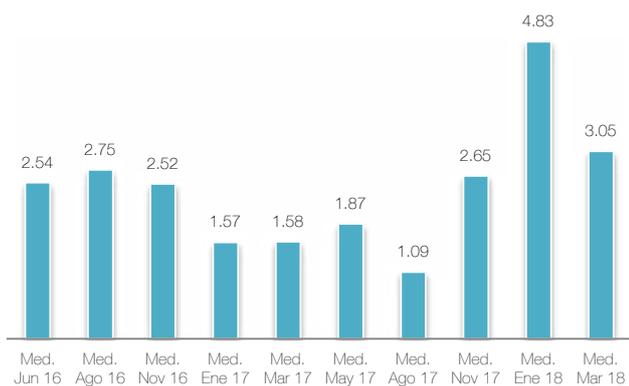
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 20: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2017 – FEBRERO 2018), POR RANGOS (%)



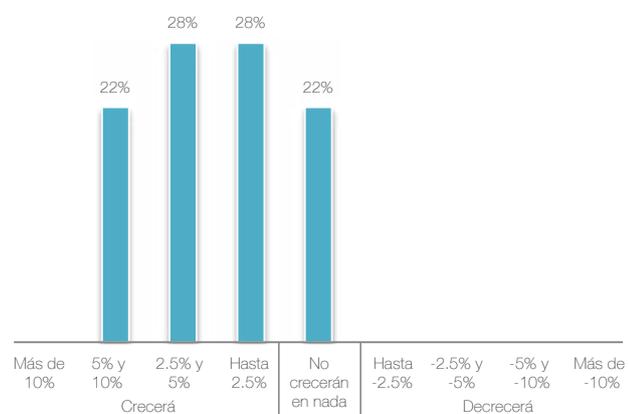
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 21: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 22: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO-AGOSTO 2018), POR RANGOS (En %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Es importante precisar que, de acuerdo a lo reportado en la Figura 20, el 55% de las empresas sostiene que se presentó un incremento de precios de viviendas vendidas en el periodo setiembre2017-febrero2018, la gran mayoría en una proporción menor al 10%. El 39% por su parte, indicó que los precios no variaron y un 6% que señaló que se redujeron.

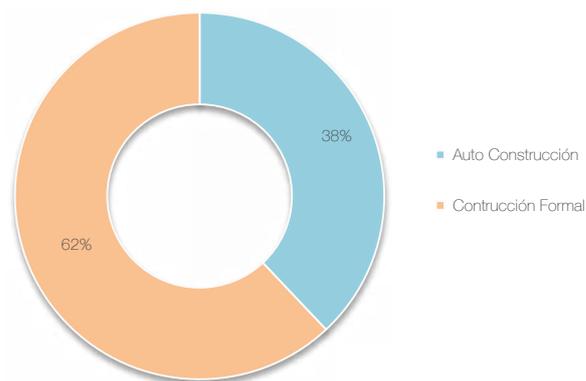
Hay que señalar, por último, que los promotores inmobiliarios esperan que el precio de las viviendas se incremente en 3.05% en los próximos seis meses (Figura 21). Esta expectativa es menor que la reportada en enero de este año, pero mayor que la registrada a lo largo del 2017 y en las tres últimas mediciones del 2016, lo que da cuenta de una mayor presión al alza en los precios en este año.

En esta última medición, el 78% de los entrevistados estima que los precios subirán, de los cuales el 22% considera que crecerán entre el 5% al 10% y un 22% cree que no sufrirán variación alguna (Figura 22).

Materiales y servicios de construcción

El 62% de los ingresos por venta de las empresas proveedoras de materiales y servicios para la construcción proviene del mercado de la construcción formal (Figura 23).

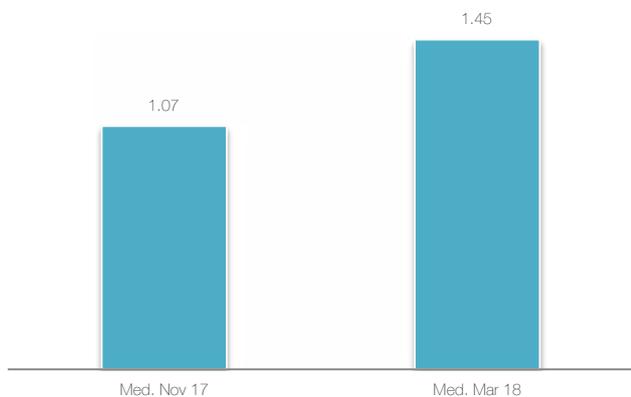
FIGURA N° 23: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la figura 24 muestra que, en el mes de noviembre de 2017, los proveedores esperaban que los precios de venta de sus productos se incrementasen en 1.07% promedio en el siguiente semestre, por debajo del 1.45% de aumento real que reportaron seis meses después.

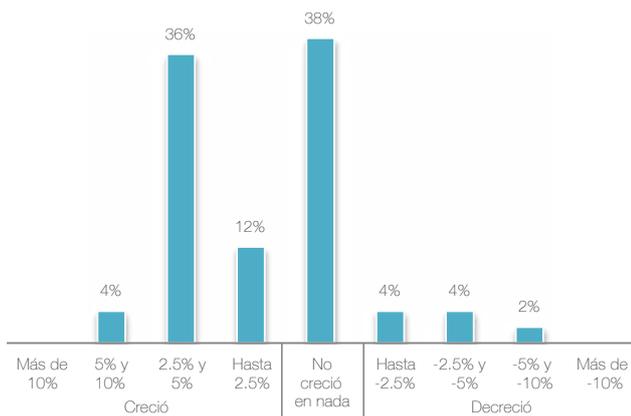
FIGURA N° 24: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la figura 25 se aprecia que el 52% de los proveedores de bienes y servicios ha señalado que el precio de los materiales creció en los últimos seis meses. El 4% manifiesta que este incremento, en promedio, ha sido mayor al 5%, por su lado el otro 48% de proveedores considera que el precio de materiales creció ha manifestado que el incremento, en promedio, ha sido menor al 5%. El 48% de los proveedores, por el contrario, considera que el precio de los materiales no se ha incrementado (38%) o ha disminuido (10%).

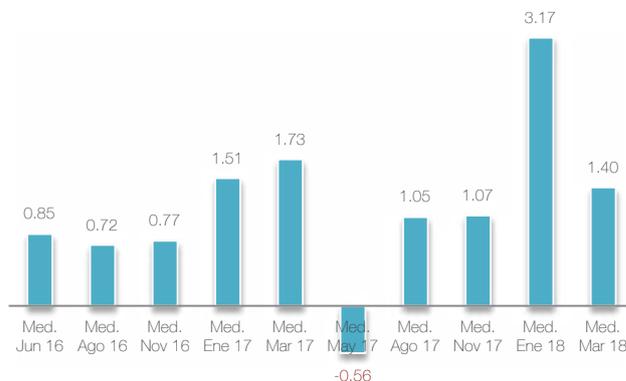
FIGURA N° 25: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2017 – FEBRERO 2018, POR RANGOS (%))



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los proveedores de materiales y servicios esperan, que el precio de sus productos, en promedio, se incremente en 1.40% en los próximos seis meses (Figura 26). Esta expectativa es menor que la registrada en la anterior medición del IEC y en las dos primeras del año 2017, pero a la vez,

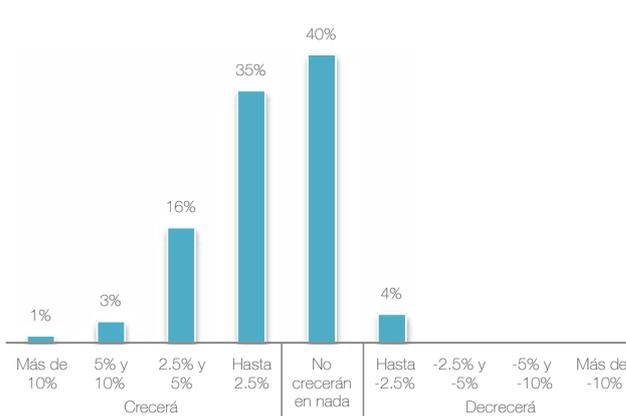
FIGURA N° 26: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

es mayor que las tres últimas mediciones efectuadas en los años 2016 y 2017. Finalmente, en la figura 27 se aprecia que el 56% de los proveedores de bienes y servicios estima que el precio de los materiales crecerá en los próximos seis meses. El 4% manifiesta que este incremento, en promedio, será mayor al 5%. El 44% de los proveedores, por el contrario, considera que el precio de los materiales no se incrementará (40%) o disminuirá (4%).

FIGURA N° 27: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO-AGOSTO 2018), POR RANGOS (En %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En conclusión, se ha reducido ligeramente la expectativa de crecimiento del nivel de operación en el sector para el 2018: 2.58% vs 2.94% de hace dos meses. Esta merma en las proyecciones de desempeño sectorial se debería a un empeoramiento de la actualidad en el segmento de infraes-

estructura (de -0.97% a -4.05%), a pesar que las perspectivas han mejorado tanto para los proveedores (5.29%) como para los inmobiliarios.

Este pronóstico es particularmente positivo por cuanto en el primer bimestre de este año el incremento fue de 2.22%, menor al esperado (3.60%). Los constructores de infraestructura esperan que la operación en su segmento disminuya en lo que queda del año, puesto que indican haber alcanzado una disminución de -2.39% en el primer bimestre y esperan un aumento de 1.10% en el segundo bimestre 2018.

También es importante el incremento esperado en inversión de las empresas del sector construcción (3.01%) para este año, pese a que se ha presentado una ligera caída respecto a lo proyectado en la medición anterior (3.30%).

Contrariamente a lo que se espera en el sector infraestructura, en el de vivienda la expectativa de venta de unidades se ha incrementado (de 5.68% a 6.48% en esta última medición), habiéndose atemperado el incremento de precios: 2.27% en los seis meses pasados y 3.05% en próximo semestre.

Situación similar se aprecia en el segmento de materiales y servicios de construcción, en el que tanto las expectativas para el presente año se han incrementado en el último estudio respecto del anterior, tanto en nivel de operación (de 4.05% a 6.78%) como de inversión (de 5.60% a 6.78%). Los precios de estos productos en cambio, han presentado una tendencia moderada de incremento en el semestre anterior (1.45%) y en los próximos seis meses (1.4%).

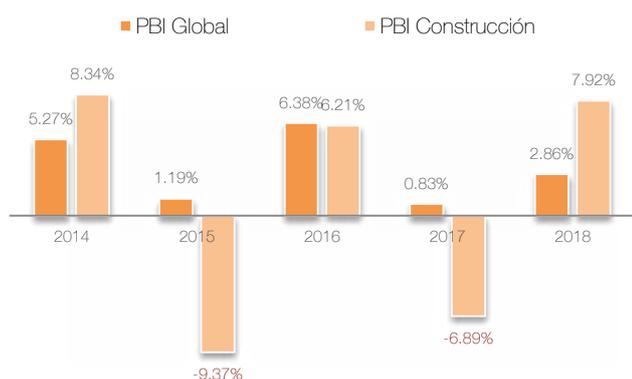
Impulsado por mayor ejecución de obras públicas

Construcción siguió creciendo en el primer bimestre del 2018

En febrero de 2018, de acuerdo con la información que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la actividad constructora registró un incremento de 7.92% respecto al mismo mes del año anterior (Figura 1). Este crecimiento es el segundo más alto alcanzado en los últimos cinco años y cercano al obtenido en febrero de 2014. Es importante señalar, además, que el desempeño del PBI de la construcción de este mes supera al del PBI global; en una proporción de 3 a 1.

durante tres trimestres consecutivos. El crecimiento más alto de los últimos nueve meses se registró en octubre del año pasado (16.2%). El resultado de febrero de 7.92%, fue más alto que el registrado en el mes anterior de 7.84%. En junio de 2017, mes en el que el sector retomó la senda del crecimiento, el PBI de la construcción registró un aumento menor que el del PBI global. En los meses posteriores, por el contrario, se revirtió sensiblemente este resultado comparativo.

FIGURA N° 1: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018 (Periodo: Febrero)

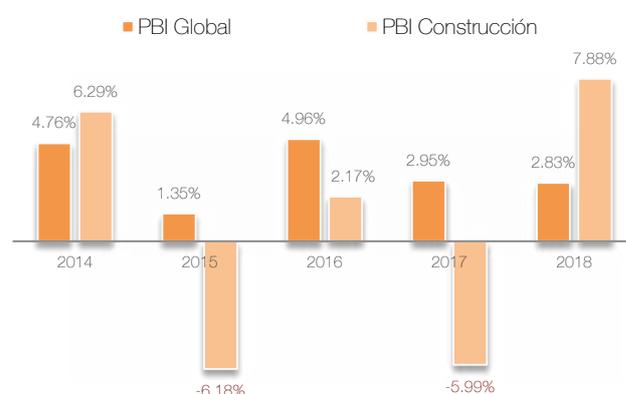


Fuente: INEI.

Con este resultado, la construcción sumó un periodo de nueve meses consecutivos en alza, que se inició en junio de 2017 (Figura 2), luego de haber presentado caídas sucesivas

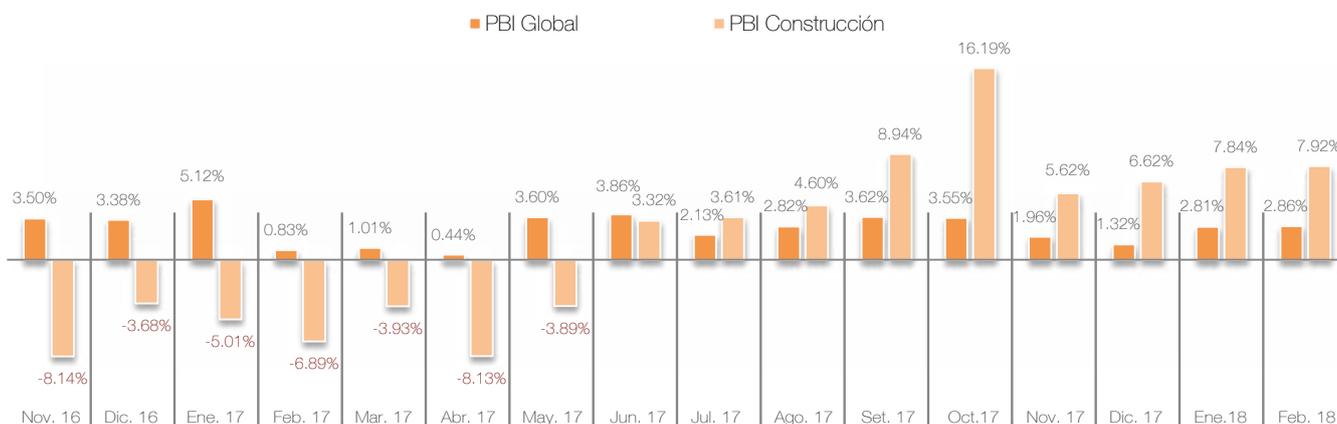
En el primer bimestre 2018 la actividad constructora alcanzó una tasa de crecimiento de 7.88% (Figura 3), el cual resulta en el más alto en los últimos cinco años.

FIGURA N° 3: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018 (Periodo: Enero - Febrero)



Fuente: INEI.

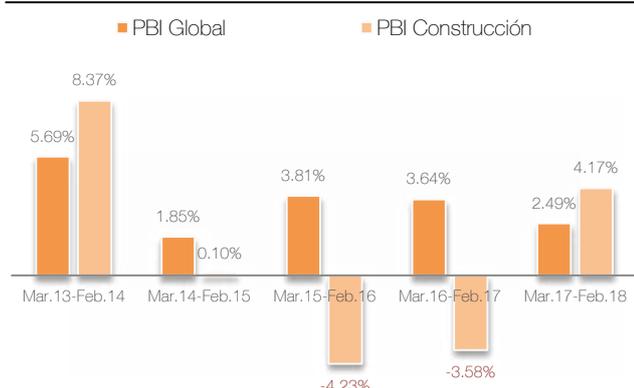
FIGURA N° 2: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2018 (Evolución mensual)



Fuente: INEI.

En la figura 4 se observa que en los últimos doce meses (mar17-feb18) el PBI de la construcción ha crecido en 4.17%, alcanzando un mejor desempeño que el PBI global. Este crecimiento es el más importante de los últimos cuatro periodos interanuales anteriores, después del crecimiento de 8.37% registrado en el periodo mar13-feb14. De acuerdo con estos resultados, la actividad constructora alcanzó un mejor desempeño que la economía global en el país por primera vez luego de tres periodos anuales.

FIGURA N° 4: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018
(Últimos 12 meses)



Fuente: INEI.

Elaboración: CAPECO.

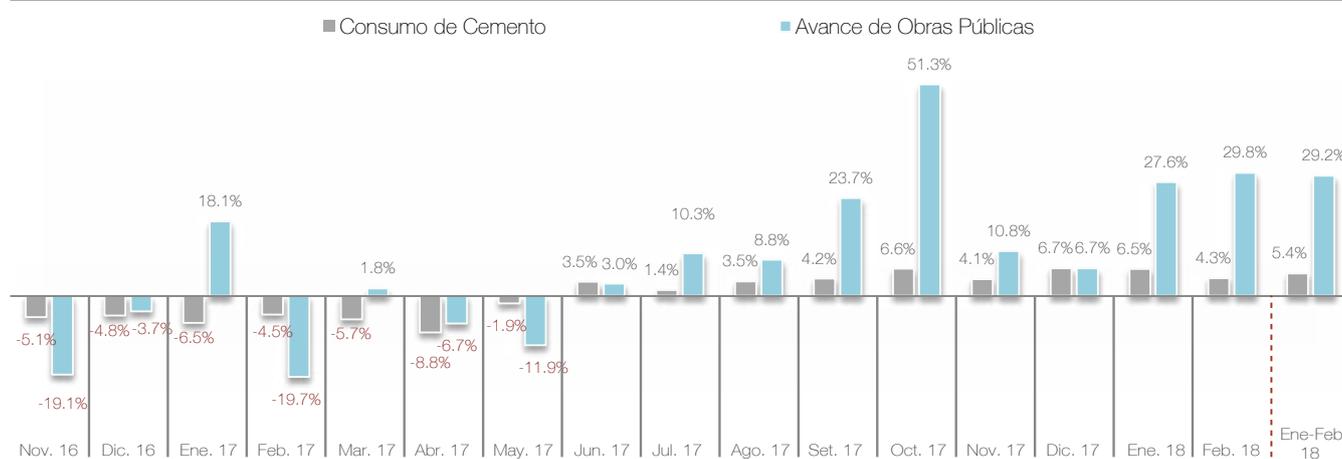
En el análisis por componentes del PBI de la construcción se observa que el crecimiento sectorial se sustenta principalmente por el avance de obras públicas, que en el 2017 presentó un incremento de 8.2% y en el primer bimestre de 2018 del orden de 29.2% (Figura 5). Por otro lado, el consumo de cemento registró en el 2017 un crecimiento anual casi nulo (0.3%) mientras que en el primer bimestre del 2018 del 5.4%. Un análisis detallado de ambos indicadores da cuenta de lo siguiente:

- El avance de obras públicas retomó la senda de crecimiento en junio de 2017, luego de varios meses de inestabilidad, en los que se alternaron resultados positivos y negativos. A partir de junio, sin embargo, la tendencia positiva se ha mantenido hasta la fecha.
- El consumo de cemento, al igual que el avance de obras públicas, retomó una dinámica positiva en junio de 2017, luego de doce meses continuos de desempeño negativo. Las tasas de crecimiento que registra este indicador, sin embargo, son significativamente menores que las de la obra pública. El mejor resultado tuvo lugar en diciembre de 2017, mes en el que el incremento del consumo de cemento fue similar al del avance de ejecución pública: 6.7%.

En la figura 6 se observa que los tres principales insumos de la construcción mostraron un desempeño favorable en el periodo interanual mar17-feb18, superando tasas negativas de los dos periodos anteriores, a excepción del consumo del cemento que en el periodo mar16-feb17 aumentó en 1.08%.

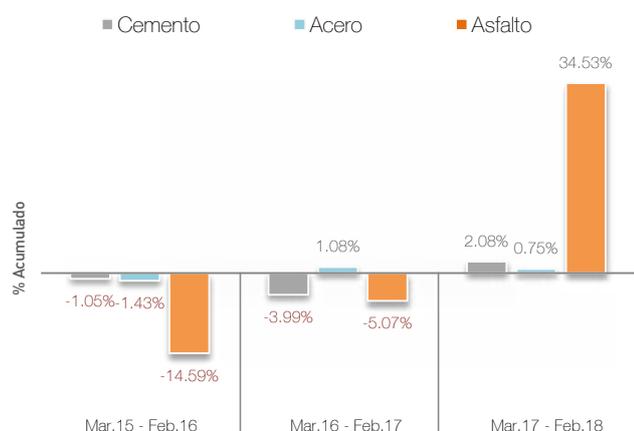
- El consumo de acero se incrementó en 0.75%, desempeño intermedio entre el 1.08% y el -1.43 que registró en los dos periodos interanuales anteriores, lo que da cuenta de un descenso de este indicador, siendo el que menos ha crecido entre todos los tres insumos evaluados.
- El consumo de cemento se incrementó en 2.08%, frente al -3.99% y -1.05% observado en los dos periodos interanuales anteriores, respectivamente. Este indicador registró una mejora importante, por encima del consumo de acero, pero muy por debajo del obtenido por el asfalto.

FIGURA N° 5: PBI DE LA CONSTRUCCIÓN POR COMPONENTES: 2016 – 2018



Fuente: INEI.

FIGURA N° 6: CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2018 (Últimos 12 meses)



Fuente: INEI.

- El consumo de asfalto es el que más ha subido, habiendo presentado un incremento de 34.53%, frente al -5.07% y al -14.59% obtenidos en los dos periodos anuales anteriores, respectivamente. Se trata del crecimiento más alto entre todos los insumos de la construcción evaluados.

El mayor consumo de asfalto, de acuerdo con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, se debe principalmente al impulso de la obra pública que, en el último periodo interanual analizado registró un crecimiento de 12.93%. En particular, el desempeño más importante se dio en la construcción de carreteras.

De acuerdo con el Informe de Avance Coyuntural de la Actividad Económica del mes de Abril publicado por el INEI, el índice del consumo interno de cemento registra un índice

preliminar para el mes de marzo de 2018 de 4.78% y una reducción de los gastos de inversión del gobierno central de -1.96%, lo que indicaría que se mantiene la tendencia positiva que se inició en el mes de junio del 2017, pero con una tasa menor a la obtenida en los meses anteriores.

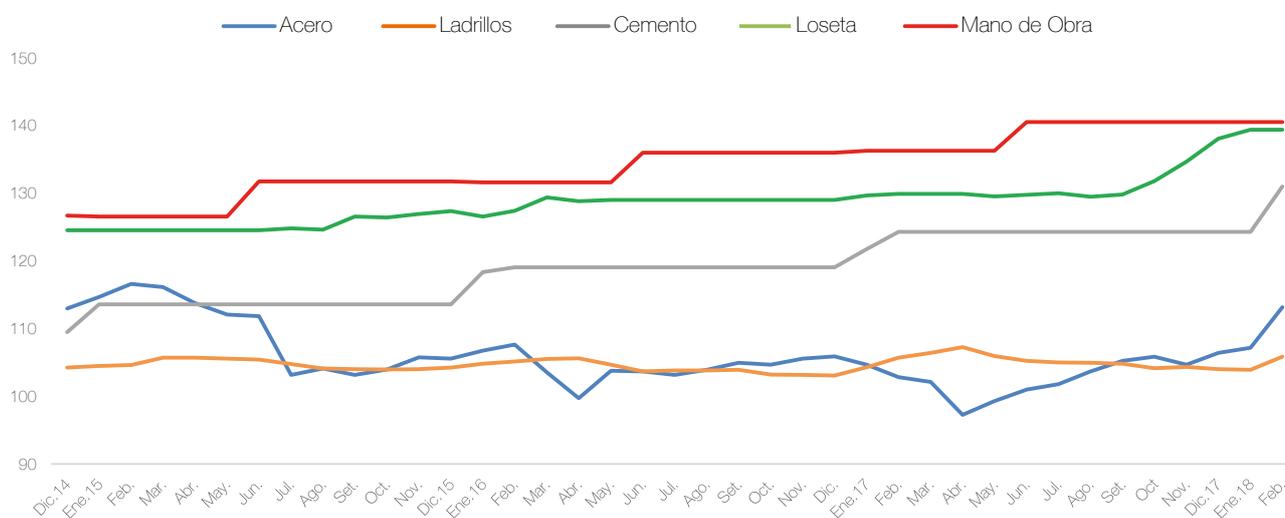
COSTO DE LOS INSUMOS

El costo de la mano de obra de construcción, por su parte, se mantiene constante luego de que creció 4.27% en junio 2017, luego de la aprobación del pliego sindical entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Los salarios del sector construcción han subido 40.51% en términos corrientes, desde diciembre de 2009, siendo éste el rubro que más se ha incrementado en este periodo de tiempo.

El precio de la loseta, mostró un importante aumento en los últimos doce meses con un alza de 7.27%, mientras que en enero de 2018 el precio se incrementó en 0.95% para posteriormente estabilizarse en febrero. Comparado con el año base, el precio de este producto creció 39.36%, siendo el insumo que, después de los salarios, registra un mayor incremento desde diciembre de 2009.

El precio del cemento, ha presentado un alza de 5.41% en el mes de febrero de 2018 luego de haberse mantenido prácticamente igual desde febrero 2017. Comparado con el año base, el precio de este insumo ha acumulado un aumento de 31.0%, ubicándose en el tercer lugar entre los principales insumos de la construcción que registra un mayor incremento desde diciembre de 2009.

FIGURA N°7: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2018



El precio del acero resulta ser el insumo que más ha incrementado su precio en los últimos doce meses con un alza de 10.02%. En enero de 2018 el precio se ha incrementado en 0.72% y en febrero en 5.56%. Al primer bimestre del año, se tiene un incremento acumulado de 6.31%. En relación al año base (diciembre 2009), el precio de este material registra un incremento de 13.15%, siendo uno de los insumos cuyo precio menos se han incrementado entre todos los evaluados, aunque ha presentado una notable volatilidad.

El precio del ladrillo es que menos se ha incrementado en los últimos doce meses con un alza de 0.12%. En el mes de enero de 2018 el precio disminuyó en -0.09% y en el mes de febrero registró un incremento de 1.83%. Comparado con el año base, el precio del ladrillo registra un alza de 5.84%, resultando en el insumo que menos ha incrementado su precio entre todos los evaluados.

INVERSIÓN

Al mes de marzo de 2018, el BCRP estimó que la inversión bruta fija alcanzó el 21.6% del PBI en el año 2017, 1.2 puntos porcentuales menos que lo registrado en el 2016, acumulando cuatro años consecutivos de caída (Figura 7). El ente emisor, sin embargo, prevé una recuperación para el 2018 y 2019.

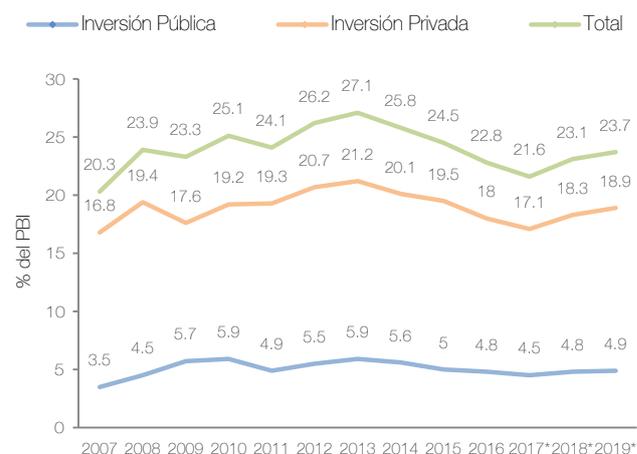
Al respecto, se debe señalar que, la inversión privada cayó nueve décimas en el 2017, respecto al 2016, y 4.1 puntos porcentuales en relación al 2013, año en que alcanzó su mejor desempeño. La inversión pública, por su parte, experimentó un descenso de tres décimas en el 2017, con una baja acumulada de 1.4 puntos porcentuales, en relación al 2013. Para el 2018 y 2019, el instituto emisor estima que la inversión bruta fija alcanzará el 23.1% y 23.7% del PBI consecutivamente, impulsada por el crecimiento tanto de la inversión pública como de la privada.

VIVIENDA SOCIAL

En cuanto a la colocación de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda, durante el primer bimestre del 2018, avanzó en 24.9% respecto de similar periodo de 2017 (Figura 9), resultado acorde con el incremento registrado en el sector construcción en el primer bimestre del año (7.88%).

Este interesante resultado sin embargo, debe ponerse en el contexto de una tendencia que viene en caída desde el 2013 (Figura 10). Luego de una considerable expansión entre

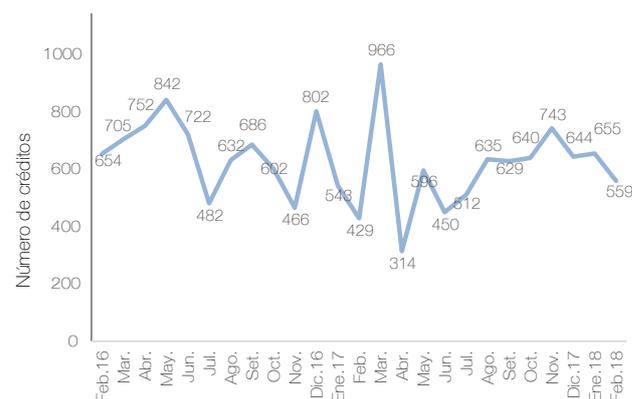
FIGURA N° 8: INVERSIÓN BRUTA FIJA: 2007 – 2019 (% del PBI real)



Fuente: BCRP – Proyecciones Marzo 2018.

*Estimaciones del BCRP

FIGURA N° 9: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS 2016 – 2018 (Evolución mensual)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

FIGURA N° 10: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: 1999 – 2017 (Evolución anual)

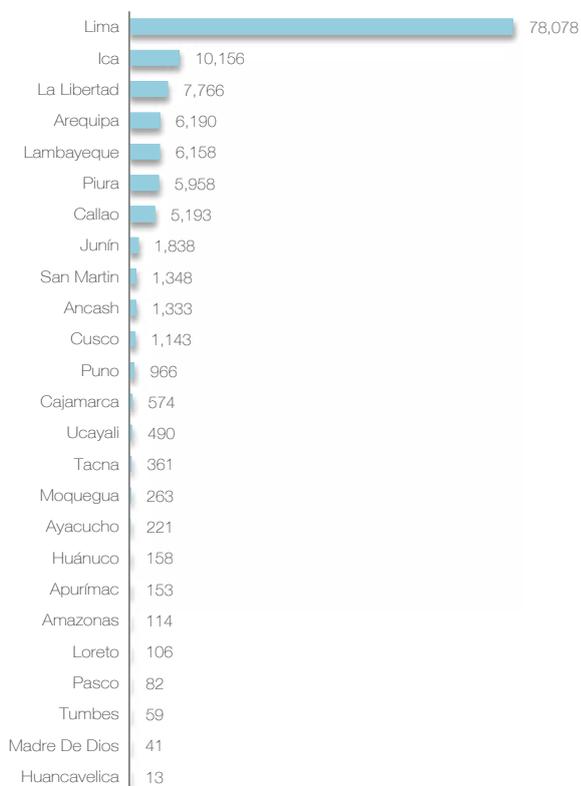


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

2007 y 2013, el nivel de colocaciones descendió paulatinamente en los últimos cuatro años (con retrocesos porcentuales de 18.13%, 15.65%, 11.09% y 12.14% en los años 2014, 2015, 2016 y 2017 consecutivamente).

Lima concentra el 60.4% de las colocaciones del FMV, acumulando 78,080 operaciones (Figura 11), seguida a lo lejos por Ica con 10,156 (7.89%), La Libertad con un acumulado de 7,766 (6.03%), Arequipa con 6,190 (4.81%) y Lambayeque con 6,158 (4.78%).

FIGURA N° 11: DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA, SEGÚN DEPARTAMENTO (Al 28 de febrero de 2018)

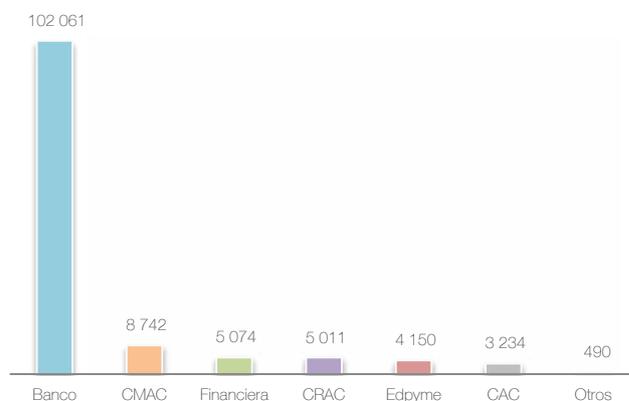


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

A través del FMV S.A. se ha logrado al 28 de febrero de 2018 un total de 128,762 colocaciones de créditos de instituciones financieras (Figuras 12 y 13), que han sido otorgadas mayoritariamente por las instituciones bancarias con 102,061 colocaciones (79.26%), en tanto que el 20.74% restante fue otorgado por empresas financieras y cajas municipales de ahorro y crédito.

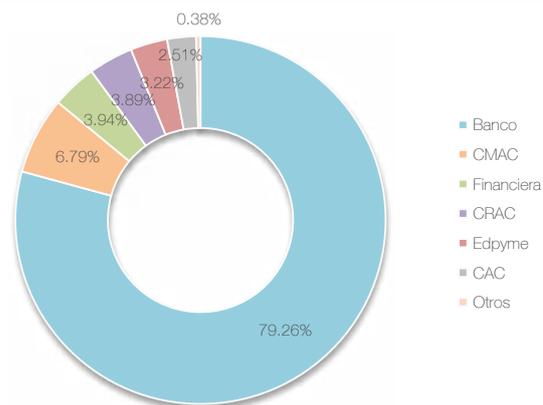
En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2013 al 28 de febrero de 2018 el FMV S.A. entregó un total acumulado de 282,144 bonos familiares habitacionales (BFH). Al apreciar la evolución anual (Figura 14) puede

FIGURA N° 12: COLOCACIONES DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI (1999-2018 Feb)



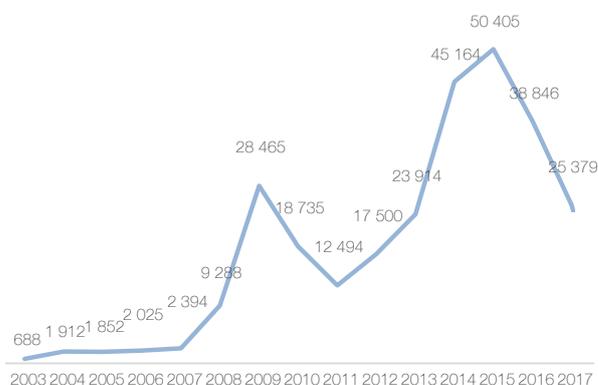
Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

FIGURA N° 13. PARTICIPACIÓN EN LA COLOCACIÓN DE CRÉDITOS SEGÚN IFI (1999-2018 Feb)



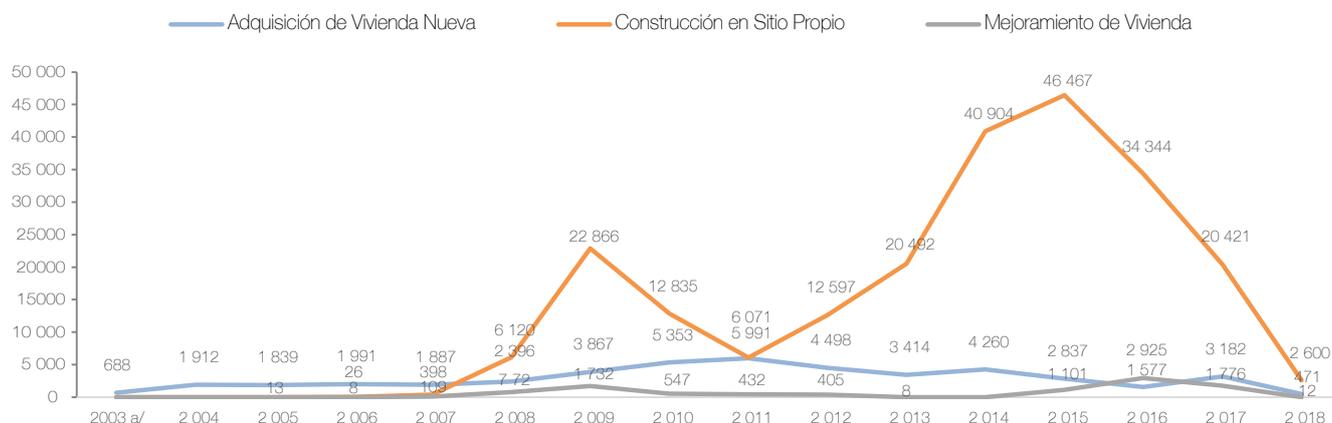
Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

FIGURA N° 14: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES (2013-2017)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

FIGURA N° 15: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2013-2017)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

apreciarse que la dinámica sufrió una fuerte caída en el año 2015. Luego de una considerable expansión entre los años 2011 al 2015. Posteriormente al pico de 50,405 BFH entregados en el año 2015, los siguientes años 2016 y 2017 se registró un retroceso del 22.93% y 34.67% en el número de BFH otorgados.

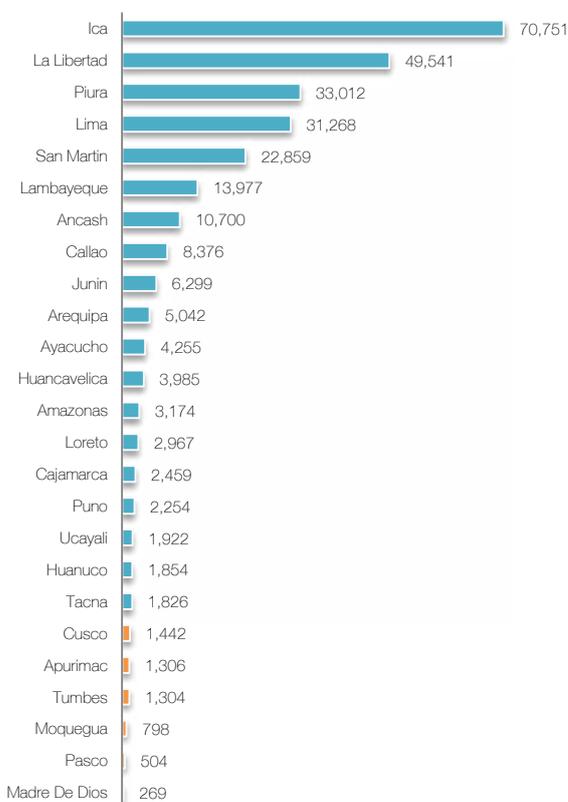
Al apreciar la evolución anual del otorgamiento de los BFH de acuerdo a su modalidad (Figura 15) se desprende que la modalidad de **construcción en sitio propio** acumula el 80.16% del total de bonos desembolsados en Techo Propio, alcanza un pico de 46,467 bonos desembolsados en el año 2015, luego de una apreciable expansión entre los años 2011 al 2015. Posteriormente en los años 2016 y 2017 se registró un retroceso de 26.09% y 40.54% en el número de desembolsos.

En la modalidad de **adquisición de vivienda** nueva se concentra el 16.36% de desembolsos de BFH desde el 2003, alcanzando en el año 2011 un pico de 5,991 bonos desembolsados, luego de un crecimiento sostenido en los cinco años previos. En el periodo 2012-2016 se registra un retroceso que se revierte en el año 2017 con 3,182 bonos.

Finalmente, la modalidad de **mejoramiento de vivienda** con un total acumulado al 28 de febrero de 2018 de 9,827 bonos resulta siendo la modalidad que registra el menor número de bonos otorgados. Los años 2009 (1,732), 2015 (1,101), 2016 (2,925) y 2017 (1,776) corresponden a los mejores resultados con el 7.86%, 11.20%, 29.76% y 18.07% de bonos otorgados.

Entre los departamentos con el mayor número de BFH otorgados (Figura 16) se encuentra Ica con 70,751 (25.08%), seguido por La Libertad con 49,541 (17.56%), Piura con un acumulado de 33,012 (11.7%), Lima con 31,268 (11.08%) y San Martín con 22,859 (8.10%). Los primeros cinco departamentos concentran el 73.52% de BFH otorgados.

FIGURA N° 16: DESEMBOLSOS DE BONOS FAMILIARES HABITACIONALES, SEGÚN DEPARTAMENTO (2013-2018 Feb)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

En resumen, la actividad constructora en los últimos doce meses revirtió dos periodos anuales de caída, con un crecimiento de 4.17%, que resulta siendo el segundo mejor de los últimos cuatro años, solamente superado por el crecimiento de 8.37% registrado en el periodo mar13-feb14. En el primer bimestre 2018 la actividad constructora alcanzó una tasa de crecimiento de 7.88%, la cual resulta en el más alto en los últimos cinco años, previéndose que entra tendencia al alza se mantenga en marzo 2018 aunque un poco más acotada.

Estos mejores resultados sectoriales se explican en buena medida por la recuperación de la ejecución de la obra pública y, en alguna medida por la recuperación de la actividad inmobiliaria residencial, especialmente de vivienda social. En los meses siguientes el avance de obras públicas dependerá, en primer lugar, de la superación de los problemas que han causado la paralización de proyectos por casi 30 mil millones de soles. Acaba de ser aprobado el Reglamento de

ley 30737 que busca asegurar el pago inmediato de la reparación civil a favor del Estado en estos casos afectados por corrupción. El éxito de estas gestiones depende en gran medida de que el Poder judicial y las Procuradurías Públicas coincidan en el cálculo de las reparaciones civiles y que éstas se fijen teniendo en cuenta la capacidad de pago de las empresas involucradas.

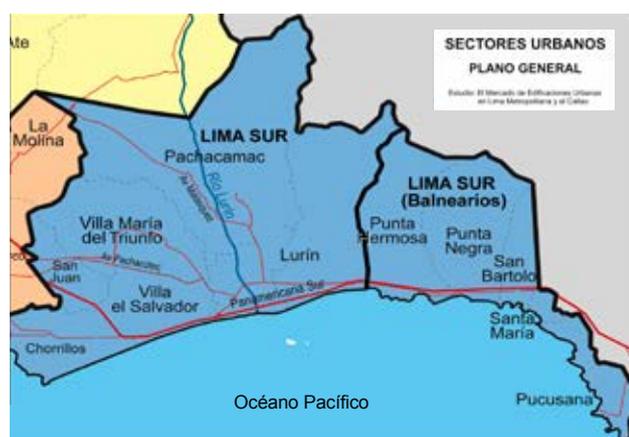
En segundo lugar, es importante efectuar un seguimiento a la ejecución de los más de 7 mil millones de soles que se ha presupuestado en obras dentro del plan de reconstrucción con cambios. Por último, también es importante considerar la viabilidad de impulsar los más de US\$ 5 mil millones de inversión en minería que el gobierno ha estimado alcanzar en el 2018, sobre todo teniendo en cuenta el inicio de la campaña electoral regional y municipal, en la que se espera que la posición de los candidatos respecto a la actividad minera será un tema clave en varias regiones del país.

El mercado habitacional en los Balnearios del Sur de Lima

El sector urbano de Balnearios del Sur de Lima está integrado por los distritos de Pucusana, Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo y Santa María del Mar. En la figura 1 se observa que todos los distritos que lo conforman limitan con el litoral.

En los últimos años, la inversión inmobiliaria en esta zona ha tenido un crecimiento interesante sobre todo en Punta Hermosa, San Bartolo y Santa María del Mar.

FIGURA N° 1: UBICACION DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA



Fuente: CAPECO.

En estos distritos residen 42 581 habitantes que equivalen al 0,4% del total de habitantes de Lima Metropolitana (figura 2). Los distritos de Pucusana, Punta Negra y San Bartolo concentran el 77,9% de la población que habita en este

sector. En este sector urbano existen 11 300 hogares que en promedio, cuentan con 3,8 miembros.

En el sector urbano existen 1 184 manzanas con presencia predominante de viviendas, siendo Pucusana el que concentra el mayor número de manzanas (512) seguido de Punta Negra (231). La densidad promedio de hogares por manzana es de 9,5, siendo Punta Hermosa el distrito que registra una mayor densidad (12,1). Le siguen San Bartolo, Punta Negra, Pucusana obteniendo éstos dos últimos una densidad cercana al promedio. El distrito Santa María del Mar tiene la densidad más baja en el sector urbano bajo estudio.

De acuerdo con los estudios de mercado que ha venido desarrollando CAPECO durante los últimos catorce años, la oferta de vivienda nueva en los balnearios del Sur de Lima ha pasado por cuatro etapas claramente delimitadas las que pueden ser apreciadas en la figura 3.

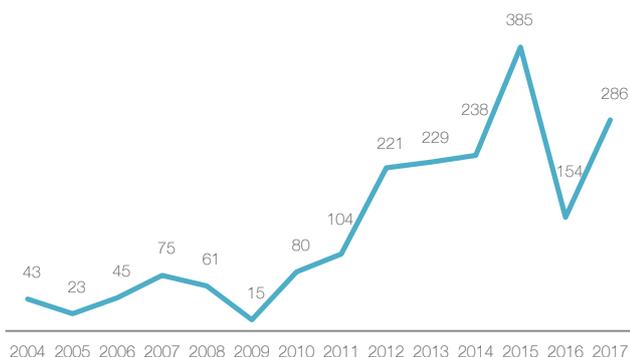
La primera, que cubre el periodo 2004 – 2009, registra una oferta promedio de 44 viviendas. La segunda, que abarca el periodo 2010 – 2015, mantuvo una tendencia creciente que llegó a su pico en el 2015 con 385 unidades, registrando una oferta promedio anual de 209 viviendas. La tercera etapa tuvo una reducción brusca en el 2016, registrando luego una recuperación en la cuarta es decir en el año 2017 que pasó a 286 viviendas. Estos resultados evidencian una tendencia creciente de la oferta inmobiliaria en este sector urbano la cual ha estado bien marcada a partir del año 2010.

FIGURA N° 2: PERFIL DEMOGRAFICO Y POBLACIONAL DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA - 2018

Distritos	Habitantes	% de población respecto a:		Hogares	Miembros por hogar	Manzanas de viviendas	Hogares por manzanas
		Lima Sur (Balnearios)	Lima Metropolitana				
1. Pucusana	17 340	40.7	0.1	4 300	4.0	512	8.4
2. Punta Hermosa	7 755	18.2	0.1	2 200	3.5	182	12.1
3. Punta Negra	8 015	18.8	0.1	2 200	3.6	231	9.5
4. San Bartolo	7 833	18.4	0.1	2 200	3.6	204	10.8
5. Santa María del Mar	1 638	2.8	0.0	400	4.1	55	7.3
TOTAL	42 581	100.0	0.4	11 300	3.8	1 184	9.5

Fuente: INEI / CPI.

FIGURA N° 3: OFERTA DE VIVIENDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA (En unidades)



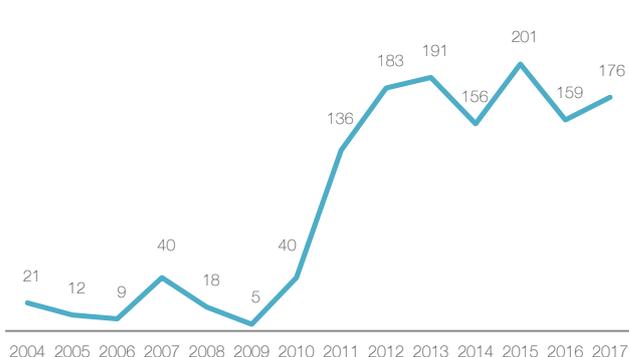
Fuente: CAPECO.

De acuerdo a la figura 4, la venta de viviendas ha pasado también por tres etapas diferenciadas. La primera cubre el periodo 2004 – 2009, en la que se registró una venta de viviendas promedio de 17 unidades en este periodo. En la segunda etapa, que cubre el periodo 2010 – 2013, se produjo un aumento en la venta de viviendas, que se ubicó en un promedio de 137 unidades por año. En la tercera etapa, que cubre el periodo 2014 – 2017, donde se produjeron descensos en los años 2014 y 2016 y aumentos en los años 2015 y 2017 en la venta de viviendas, registrando un promedio de 173 unidades vendidas por año.

La figura 5, da cuenta de la relación entre el número de unidades en oferta y el de viviendas vendidas. Inicialmente se observa un período entre los años 2004 y 2008 donde este índice llegó a un máximo de 5.00 luego de una subida en el año 2006, para luego descender el año 2007 y volver a subir el año 2008 a 3.39. A partir del 2009 hasta el 2011 desciende la relación hasta 0.76. Desde el año 2012 se aprecia una tendencia de incremento mínimo hasta el año 2015 con 1,92 y finalmente un descenso del 2016 para recuperar el índice el último año.

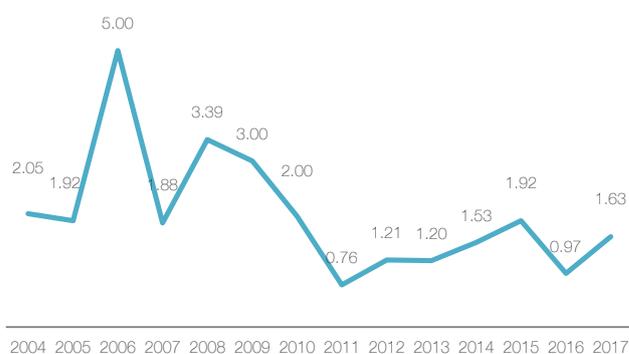
En la figura 6 se muestra la participación de la venta de viviendas en esta zona urbana en relación al total de viviendas vendidas en Lima Metropolitana, donde se producen distintos períodos de comportamiento. Entre los años 2004 y 2009 el porcentaje más alto fue el registrado el año 2007 con 0,4% de las viviendas de Lima Metropolitana que se vendieron en este sector. En los años siguientes, del 2010 al 2015 los porcentajes aumentaron significativamente, siendo el más representativo el registrado el año 2015 con 1,8%. Luego se observa una tendencia en descenso para los años 2016 y 2017 con 1,5% y 1,3%, respectivamente.

FIGURA N° 4: VENTA DE VIVIENDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA (En unidades)



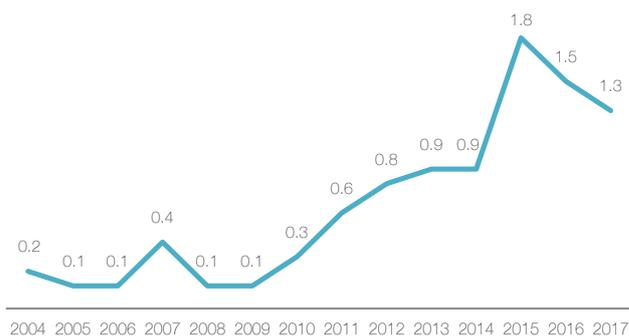
Fuente: CAPECO.

FIGURA N° 5: RELACIÓN OFERTA – VENTA DE VIVIENDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA



Fuente: CAPECO.

FIGURA N° 6: PORCENTAJE DE VENTA DE VIVIENDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA SOBRE EL TOTAL DE VENTAS EN LIMA METROPOLITANA (En unidades)



Fuente: CAPECO.

De acuerdo a la figura 7 se aprecia que entre todos los distritos que integran este sector urbano, San Bartolo es el que registra la mayor venta acumulada de unidades destacando sobre todo en los períodos de años 2012 - 2013 y 2016 - 2017 con 163 y 160 unidades viviendas, respectivamente. El distrito que le sigue en importancia es Punta Hermosa que

empieza a tomar protagonismo con mayor cantidad de unidades vendidas entre los años 2011 - 2014 así como 2016 -2017. En tercer lugar se ubica el distrito de Santa María del Mar cuyas ventas destacan sobre todo en los períodos 2010-2012 y el año 2015 donde alcanzó 75 unidades vendidas. Los distritos de Pucusana y Punta Negra registran una participación menor a lo largo de todo el periodo analizado.

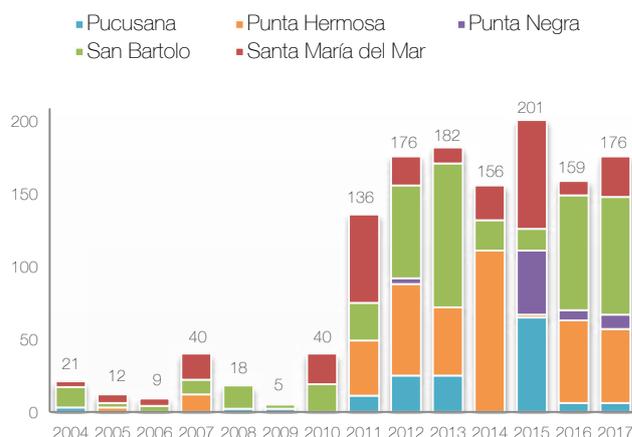
Entre el 2004 y 2017, se vendieron 1 331 viviendas en los Balnearios del Sur. El 34,1% de las viviendas que se vendieron en este sector urbano están ubicadas en San Bartolo. Le sigue, en orden de importancia, el distrito de Punta Hermosa, con 28,9%. En tercer lugar se ubica el distrito de Santa María del Mar con 21,3%. Los distritos de Pucusana y Punta Negra obtuvieron una participación de 10,9% y 4,9%, respectivamente.

De acuerdo a lo expuesto en la figura 8, el área promedio de las viviendas vendidas en esta zona, se ubica por encima de los 114 m². Los años en los que se produjeron viviendas con menores áreas fueron 2008 y 2009 con 89 y 95,2 m², respectivamente, en el 2011 a 124 m² y alcanzando el año pico 2013 con un área de 143,4 m². Luego se observa un descenso de áreas promedio durante los siguientes tres años y luego un ligero aumento el último año 2017 en que alcanzó un área promedio de 119 m².

En la figura 9 se aprecia la evolución de las áreas de las viviendas vendidas en los distintos distritos. De esta figura se desprende que:

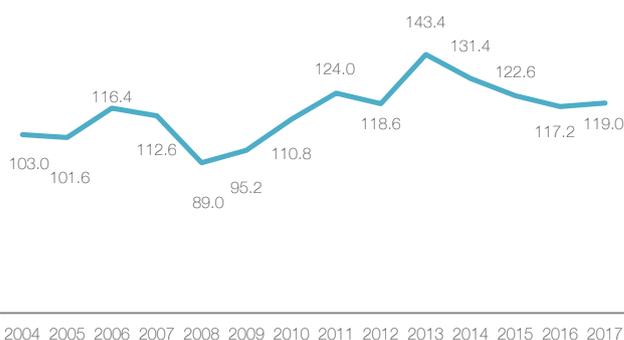
- Santa María del Mar registra viviendas con áreas promedio superiores a los 120 m² salvo los años 2005, 2008 y 2015, logrando el pico más alto en el 2013, año en que se reporta un área promedio de 199 m². Después del 2014, este distrito presentó áreas promedio que se han ubicado por debajo de dicha área.
- Punta Hermosa registró entre los años 2004 y 2009 un rango de áreas promedio de las viviendas vendidas entre 70 y 93 m² incrementándose luego en el año 2010 a 118 m² manteniendo una tendencia al alza hasta los 134 m² de área promedio en 2016 y 2017.
- San Bartolo ha tenido un comportamiento similar al de Punta Hermosa, apreciándose que entre los años 2004 y 2008 obtuvo promedios de áreas con subidas y bajadas. Es a partir del año 2009 que se incrementan las áreas promedio en este distrito hasta alcanzar el pico de 163 m² en el año 2015. Luego de un descenso el año 2016 se recupera el 2017.

FIGURA N° 7: VENTA DE VIVIENDAS POR UNIDADES EN CADA DISTRITO DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA



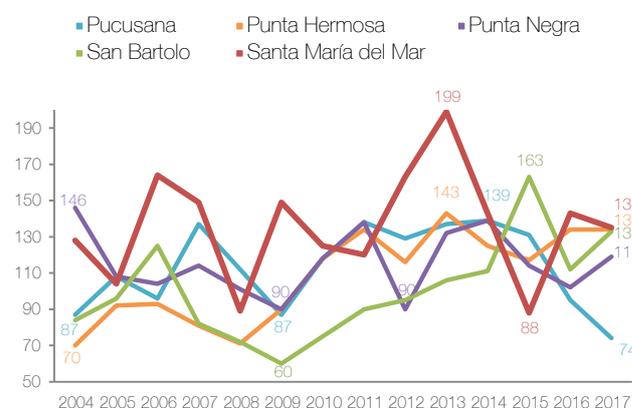
Fuente: CAPECO.

FIGURA N° 8: ÁREA PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA [En m²]



Fuente: CAPECO.

FIGURA N° 9: ÁREA PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LOS DISTRITOS DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA [En m²]



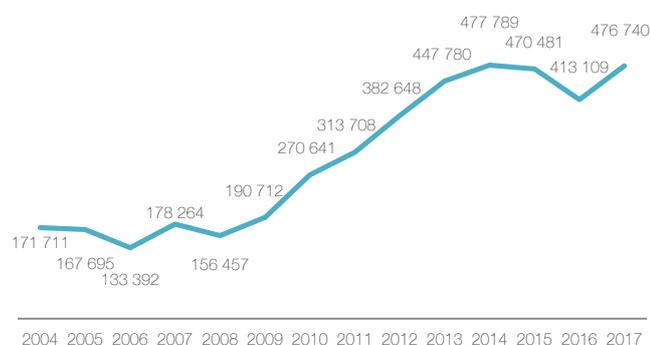
Fuente: CAPECO.

- El distrito de Punta Negra presentó entre el 2004 y el 2008 con áreas superiores a los 100 m² y luego una reducción el año 2009 hasta 90 m² para luego mostrar un incremento el año 2010 a 118 m² y alcanzando su mayor área promedio el año 2014 con 139 m².
- En el distrito de Pucusana el área promedio comienza a subir en el año 2010 (118 m²) y luego pasa a 129 y 139 m² durante 2012 y 2015 para luego descender los últimos años a 95 y 74 m², respectivamente.

En lo que refiere al precio de las viviendas, a valores constantes, en la figura 10 se observa que ésta mantuvo una trayectoria relativamente estable entre el 2004 y 2008, periodo en el que el precio promedio estuvo por debajo de los S/. 180 000. A partir del 2009 y hasta el 2015, sin embargo, se produjo el mayor crecimiento de precios de todo el periodo. En el 2016, se presentó una reducción de 12% en el precio de venta, pero en el siguiente año en el 2017 se produjo un aumento anual promedio de 15,4%.

En el periodo analizado (2004 – 2017), el precio de las viviendas aumentó en 177% en esta zona de Lima Sur, es decir un 7,6% anual promedio.

FIGURA N°10: PRECIO PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA (En S/. constantes 2004)

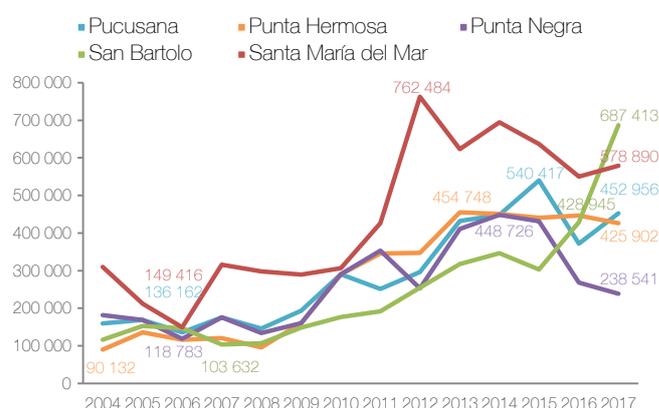


Fuente: CAPECO.

En la figura 11 se describe la evolución que ha seguido el precio de las viviendas vendidas en los distritos ubicados en los Balnearios del Sur de Lima, dando cuenta de lo siguiente:

- En Santa María de Mar se ha producido las mayores fluctuaciones, registrando una tendencia creciente entre el 2009 y 2012, donde llegó a su pico más alto en este último año (S/. 762 484). Entre los años 2013 y 2017,

FIGURA N° 11: PRECIO PROMEDIO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LOS DISTRITOS DE LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA (En S/. constantes 2004)



Fuente: CAPECO.

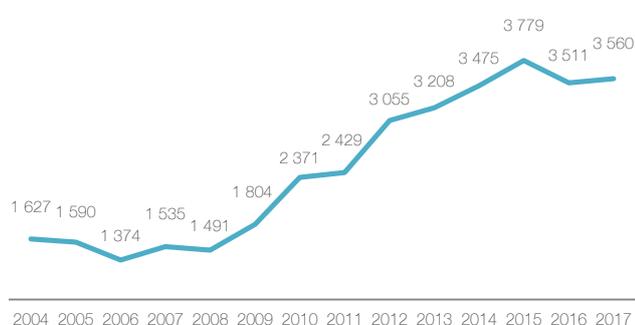
los precios de las viviendas se han mantenido por debajo del monto alcanzado en el 2012, aunque con tendencia a recuperarse.

- En Punta Hermosa se observa un primer periodo de precios promedio bajos con S/. 111 694 de promedio entre los años 2004 y 2008. Luego se producen alzas del precio promedio hasta el año 2013 donde alcanzó su pico más alto con S/. 454 7748 en promedio.
- En San Bartolo se registró una tendencia hacia la baja entre los años 2004 y 2008 y es a partir del año 2009 hasta el año 2014 donde empiezan a subir los precios promedios, llegando hasta S/. 346 378 en este último año para luego decaer un 12,6% y recuperarse los dos últimos años 2016 y 2017. En este último año alcanzó el precio promedio más elevado dentro de este sector urbano con S/. 687 413.
- Punta Negra ha tenido un comportamiento similar al de Punta Hermosa, aunque con mayores precios promedio entre los años 2004 y 2011. Sin embargo, a partir del año 2012 con S/. 252 778 los precios empezaron a estar por debajo de los precios de Punta Hermosa, obteniendo un promedio de S/. 238 541 en el 2017.
- En cuanto al distrito Pucusana también se observa un comportamiento similar a los últimos cuatro distritos con precios bajos hasta el 2008 y a partir del año 2009 es que se notan subidas de los precios promedio hasta el año 2015 donde alcanzó un pico de S/. 540 417 descendiendo luego el año 2016 y recuperándose el año 2017.

En la figura 12 se puede observar que el precio por metro cuadrado de viviendas vendidas en los Balnearios del Sur ha seguido una trayectoria similar a la del precio promedio de las unidades habitacionales. Entre los años 2004 y 2008, el precio del metro cuadrado se mantuvo prácticamente estable. A partir del 2009 y hasta el 2015 se produjo un aumento en el que alcanzó el precio del metro cuadrado más elevado con S/. 3 779 por m² descendiendo luego el año 2016 en un 7,1% y recuperándose el año 2017 con un 1,4%.

Entre el 2004 y 2017, el precio por metro cuadrado de las viviendas que se vendieron los Balnearios del Sur aumentó en 118,8%.

FIGURA N°12: PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA
(En S/. constantes 2004)



Fuente: CAPECO.

La figura 13 da cuenta de un análisis más detallado del precio del metro cuadrado por los distritos que integran este sector urbano. En ella se observa que los precios han presentado un comportamiento similar al descrito en la figura 11, con algunos matices que se describen a continuación:

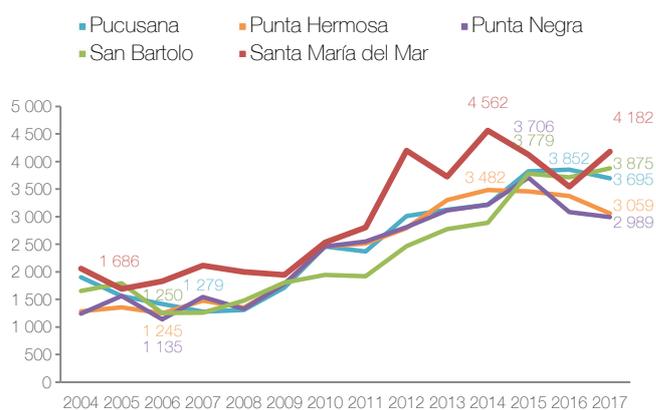
- Santa María del Mar es el distrito que registra las mayores fluctuaciones en los precios por metro cuadrado, y ha mantenido una tendencia creciente a partir de 2009 hasta el 2012 donde alcanzó S/ 4 562 por m². Luego descendió el año 2016 a S/. 3 543 y se recuperó (S/. 4 182) el último año constituyendo el 2017 el precio por m² más alto entre todos los distritos que conforman este sector urbano.
- Punta Hermosa tuvo un período relativamente estable de precios por m² entre el 2004 y 2008 y es a partir del año 2009 con S/. 1 778 que empieza el precio por m² a crecer hasta el 2014 con el pico de S/. 3 482 por m² y luego a descender hasta el año 2017 con S/. 3 059 por m².

- En San Bartolo se observó un descenso del precio por m² hasta el año 2007 con S/. 1 261 por m² para luego empezar a elevarse hasta el 2015 con S/. 3 779, para luego mostrar un descenso el año 2016 en que alcanzó el mayor precio (S/. 3 875 por m²).

Punta Negra obtuvo precios por m² similares a los de

- Punta Hermosa entre 2004 y 2008 para luego descender por debajo de este último distrito y alcanzar el pico de S/. 3 706 el 2015 y descender hasta el 2017 con S/. 2 989, siendo éste el precio por m² más bajo dentro del sector urbano este último año
- Pucusana mantuvo sus precios relativamente estables los primeros años reduciendo su precio por m² el año 2008 a S/. 1 305 por m² para luego incrementarse el año siguiente a S/. 1 714 por m² y tras un período de ascensos y descensos alcanzó un pico de S/. 3 852 por m² el año 2015.

FIGURA N° 13: PRECIO PROMEDIO POR METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS VENDIDAS EN LOS BALNEARIOS DEL SUR DE LIMA
(En S/. constantes 2004)



Fuente: CAPECO.

En conclusión, en los Balnearios de Lima Sur se ha presentado un incremento importante en el volumen y en la participación en la oferta y en la venta de viviendas nuevas en los últimos catorce años, en especial a partir del año 2010. En términos relativos, esta tendencia ha sido más acentuada que las presentadas en los sectores urbanos Lima Moderna, Lima Top y Lima Centro, analizadas en publicaciones anteriores.

En concordancia con este comportamiento, los precios de venta de las viviendas en esta zona han ido en aumento especialmente a partir del año 2009 y hasta el 2015, luego del cual esta tendencia se moderó ligeramente y en algunos casos fue declinando.

Las áreas promedio de las viviendas ofrecidas se sitúan por encima de los 115 m² en promedio, mayores a las que el estudio de CAPECO detectó para el resto de Lima Metropolitana.

La combinación de precios por metro cuadrado y áreas de vivienda que se han identificado en los Balnearios, ha confirmado que la gran mayoría de los proyectos residenciales en esta zona se encuentran en el segmento de vivienda no social.

De esta manera, estos distritos se han convertido en destino preferido de hogares pertenecientes a los estratos socio-económicos A y B1 de la población limeña, que en algunos casos han decidido establecerse en estas zonas por sus mejores condiciones de vida respecto al resto de la ciudad.

La cercanía al litoral marítimo, sus playas, y la presencia de un clima soleado sobre todo en los meses de verano hace que muchas familias pasen la temporada. De ahí que la inversión se haya visto incrementada en los últimos años. Punta Hermosa ubicada entre el km 42 y 46 de la carretera Panamericana Sur, fue una de los primeros balnearios establecidos al sur de Lima. Ofrece playas ideales para correr olas. Además se han construido un importante número de hoteles y restaurantes en los últimos años. Punta Negra es conocida por sus restaurantes y concurridas playas, siendo las principales La Bikini, El Puerto, La Platita y El Chanque. San Bartolo ubicado a 51 Km de Lima, ofrece la oportunidad de recorrer sus islotes, caletas y peñascos en kayak, son famosas sus olas Peñascal y El Huayco. Santa María del Mar es un balneario que cuenta con pistas, parques y áreas residenciales, todo frente a la belleza de sus dos playas Santa María y Embajadores. También se encuentran aquí el Yacht Club y el Club La Esmeralda.

Finalmente Pucusana se encuentra a 60 Km de Lima, es un activo pueblo de pescadores, tiene varias playas de aguas frías y tranquilas. Es un destino favorito de los amantes de la pesca y la caza subacuática.

Uno de los grandes obstáculos que afecta el desarrollo de este sector urbano de Lima es que sus edificaciones no han sido diseñadas, según los expertos, siguiendo una planificación urbana adecuada como consecuencia de ello los diferentes proyectos aparecen disgregados y sin una interrelación apropiada. También se han producido invasiones de terrenos en zona aledaña a los balnearios abundando informalidad en la construcción de viviendas y otros equipamientos. Por ello hay una gran cantidad de construcciones que no han sido concluidas y/o han quedado paralizadas.

Otro de los factores que afecta esta zona del sur es la falta del agua. Los distritos playeros se abastecen de agua a través de pozos controlados por Sedapal. Durante la mayor parte del año, las viviendas que tienen tuberías reciben agua por algunas horas del día. Las plantas de tratamientos no alcanzan a atender la demanda de servicios.

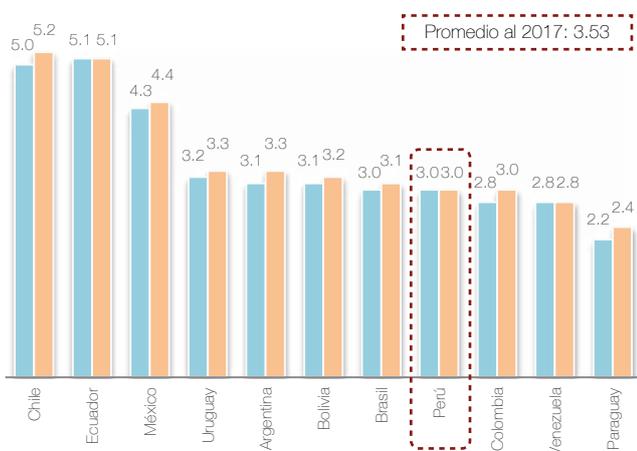
Esta condición precaria parece encontrar una salida parcial con la próxima puesta en operación de una planta de desalinización de agua de mar y otra de tratamiento de desagües que permitiría atender a unos 100 mil pobladores de los cinco distritos. El tren de cercanías que iría hasta Ica ayudará a lograr un servicio de transporte eficiente y de calidad. Sin embargo, la falta de un plan urbano que permita la ocupación de las inmensas áreas eriazas disponibles en esta zona, impide el desarrollo ordenado de estos cinco distritos así como la posibilidad de albergar a no menos de 500 mil habitantes de Lima Metropolitana que demandan vivienda y servicios urbanos adecuados.

Desafíos de la Infraestructura Vial en el Perú

Diagnóstico

De acuerdo con el Reporte Global de Competitividad 2016-2017, la calidad de infraestructura de las carreteras peruanas dista de la del promedio de los países de América Latina. Nuestro país ha mantenido su calificación en este rubro -pues el índice fue de 3.0 en los años 2016 y 2017-, siendo menor al promedio de América Latina (Figura 1). El nivel alcanzado aún refleja la necesidad de incrementar las inversiones y modernizar el modelo de gestión de la infraestructura vial. Esto es notorio cuando se compara el valor del índice peruano con el valor que el índice alcanza en países como Chile (5.2) y Ecuador (5.1).

FIGURA N° 1: CALIDAD DE INFRAESTRUCTURA VIAL, 2016 – 2017 (Países de América Latina)



Fuente: The Global Competitiveness Report 2016-2017

En el Perú, la infraestructura vial a nivel nacional conforma el Sistema Nacional de Carreteras (SINAC). Por factores como la interconectividad geográfica, política y económica, volumen de tráfico y valor comercial en tránsito y articulación de puertos y/o aeropuertos, las vías se clasifican en tres tipos: nacional, regional y vecinal. El desarrollo y la conservación de la infraestructura vial son gestionados a través de diversas instancias públicas: la red vial nacional (RVN) es competencia del Gobierno Central, por ende del Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC); la red vial departamental (RVD) está a cargo de los Gobiernos Regionales; y la red vial vecinal (RVV) a cargo de los Gobiernos Locales.

La red vial total que considera el SINAC a Julio del año 2017 tenía una longitud de 166 122 Km.; de los cuales sólo el 15,2% (25 297 Km.) se encuentra en situación de carretera pavimentada y el 84,8% (140 825 Km.) como carretera no pavimentada.

Por su parte, la distribución por tipo de red indica que el 16,0% corresponde a la RVN, el 15,7% a la RVD y el 68,3% a la RVV (Figura 2).

FIGURA N° 2: INFRAESTRUCTURA VIAL DEL SINAC SEGÚN SUPERFICIE, Julio 2017 (en kilómetros)

Superficie	Nacional	Departamental	Vecinal	Total
Pavimentada	19 686	3 719	1 892	25 297
No Pavimentada	7 020	22 309	111 495	140 825
Total	26 706	26 028	113 387	166 122

Fuente: Intervenciones en la Red Vial Nacional (Provias)

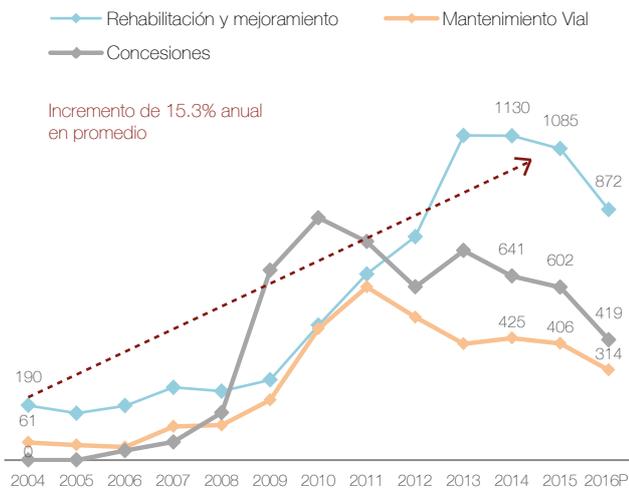
Se considera que un análisis desagregado de la infraestructura en sus distintos tipos brindará una visión más completa del sector, y permitirá identificar espacios específicos de mejora. Dicho análisis se presenta a continuación.

Red Vial Nacional (RVN)

La RVN, estaba conformada a Julio de 2017 por 26 028 Km. Entre las carreteras que resaltan en este nivel se encuentran aquellas que pertenecen al llamado eje "3x3": IIRSA (Iniciativa para la integración de la infraestructura suramericana) Norte, Centro y Sur y las longitudinales Costa, Sierra y Selva. La RVN ha experimentado un significativo crecimiento en las inversiones entre los años 2004 y 2016 (15.3% anual en promedio), sobre todo en proyectos destinados a rehabilitación y mejoramiento: US\$ 1 605 millones en 2016 (Figura 3).

Este impulso de la inversión en infraestructura permitió una mejora en la calidad de las vías, aumentando así el porcentaje de carreteras pavimentadas de 64% a 74% entre 2014 y 2016 (MTC, 2016). Por su parte, la región Sierra presenta la menor disponibilidad relativa de vías de la RVN pavimenta-

FIGURA N°3: EVOLUCIÓN DE LAS INVERSIONES EN LA RVN, 2004 – 2016 (en US\$ Millones)

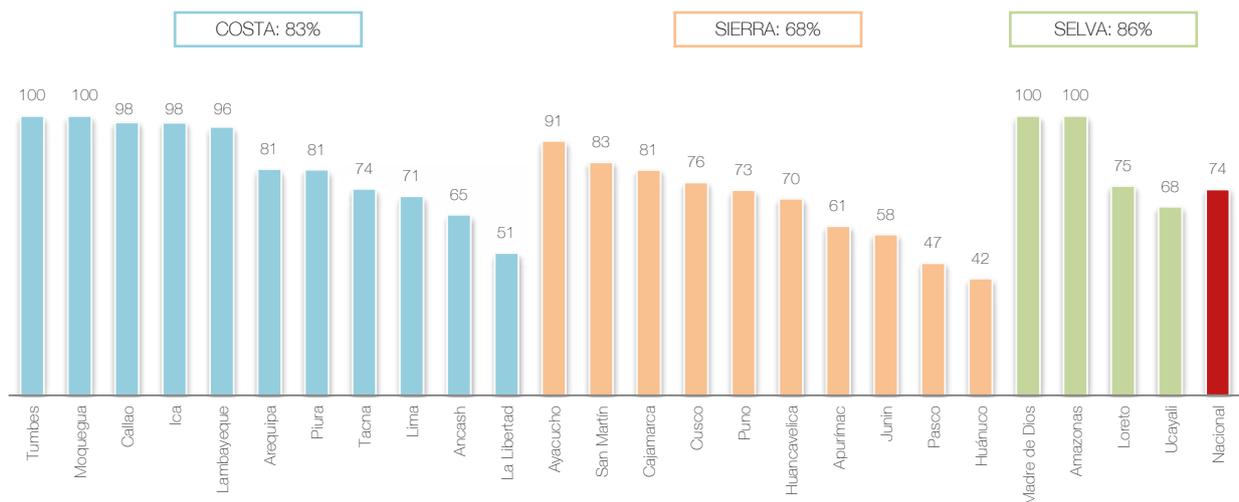


Fuente: Dirección General de Caminos y Ferrocarriles - MTC.

das (68,3%). Sin embargo, también se presentan deficiencias importantes en las demás regiones: en la Costa, Ancash y La Libertad cuentan con solo 65% y 51% de sus vías pavimentadas, mientras que en la Selva, Ucayali solo cuenta con el 68% de sus vías pavimentadas (Figura 4).

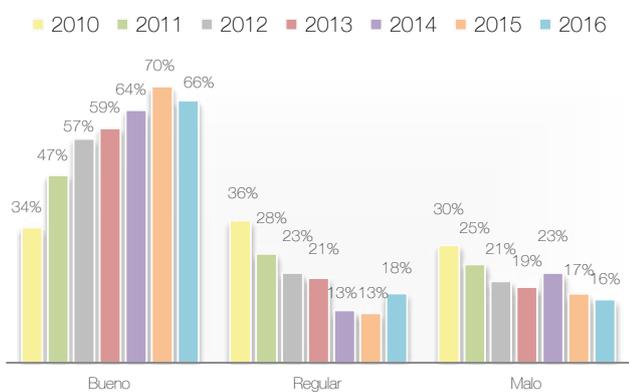
Por otro lado, el estado de conservación de la red vial nacional presenta una mejora considerable, puesto que entre 2010 y 2015, el porcentaje de carreteras en buen estado pasó de 34% a 70% y en el año 2016 descendió a 66%. Mientras que las carreteras en regular estado disminuyó del 36% en el 2010 a 13% en el 2015 y aumentó a 18% en el año 2016; y finalmente las carreteras en mal estado se redujeron de un 30% en el 2010 a un 16% en el 2016 (Figura 5). Esta información muestra que la implementación de un plan de rehabilitación y mantenimiento de vías por parte del Estado, ha mejorado sustancialmente la condición de éstas en los últimos 7 años.

FIGURA N° 4: RED VIAL NACIONAL PAVIMENTADA, 2016 (Por departamentos)



Fuente: Intervenciones en la Red Vial Nacional (Provias).

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DEL ESTADO DE LA RED VIAL NACIONAL, 2010 - 2016



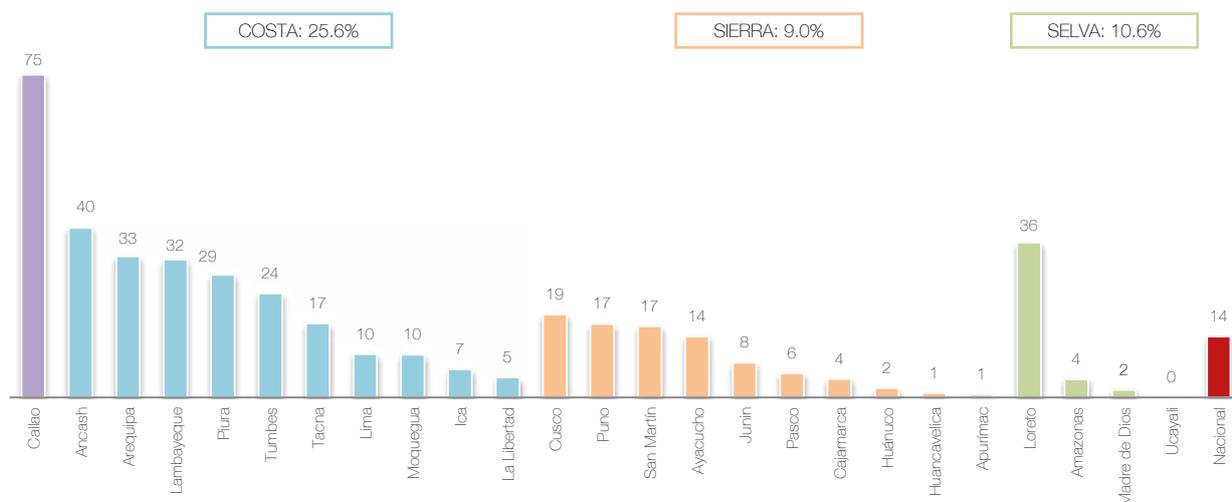
Fuente: Intervenciones en la Red Vial Nacional (Provias).

Red Vial Departamental (RVD)

La RVD está conformada por 26 028 Km. a lo largo de todo el país. Según las estadísticas del MTC, el porcentaje de vías pavimentadas de la RVD es de 14% a nivel nacional. Con información disponible al año 2017, se observa en el siguiente gráfico, que cuatro de los 24 departamentos carecen de infraestructura dentro de dicha red (Apurímac, Huancavelica, Ayacucho y Ucayali), mientras que Lambayeque es la región con mayor proporción de pavimentación de la RVD, con una tasa de 40% (Figura 6).

Ahora bien, según el punto de vista de especialistas en transporte, el porcentaje de vías pavimentadas no es un

FIGURA N° 6: PORCENTAJE DE LA RED VIAL DEPARTAMENTAL PAVIMENTADA, Julio 2017 (Por departamentos)



Fuente: MTC

indicador suficiente del estado de la infraestructura, debido a que, por el menor tráfico vehicular, una parte de dichas vías no necesitaría de pavimentación, solo de afirmado

En cuanto a las inversiones, se ha observado un incremento en el orden de 16.3% anual en promedio, como se muestra en la figura 7. De forma particular, se observa un quiebre en las inversiones para finales del 2006, que coincide con la creación de Provías descentralizado así como con leyes de flexibilización del SNIP.

Red Vial Local o Vecinal (RVL o RVV)

La Red Vial Local (RVL), está conformada por 91 844 Km. Según Provías descentralizado, 70% de la red estaba en condiciones de intransitabilidad al año 2008; esto se explica por la falta de mantenimiento, las difíciles condiciones topográficas y la debilidad institucional de las municipalidades.

Respecto de la inversión ejecutada en proyectos de infraestructura de la RVL, entre 2000 y 2010 se observó un gran crecimiento (24.4% anual en promedio) debido, al igual que en la RVV, a la creación de Provías descentralizado (Figura 8). Sin embargo, el problema del mantenimiento se mantiene como el principal causante del deterioro de las vías vecinales, de manera análoga a las vías regionales.

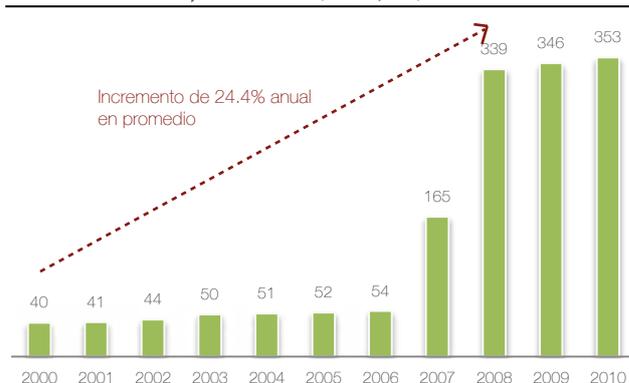
En resumen, se observa que la calidad de las redes viales en el Perú es aún deficiente en los tres niveles. Si bien la RVN ha recibido un fuerte apoyo gubernamental a nivel de planificación e inversiones, en términos de calidad existen necesidades de pavimentación y un mantenimiento permanente, sobre todo si se revisa la situación a nivel departamental y

FIGURA N° 7: EVOLUCIÓN DE LAS INVERSIONES EN LA RVD, 2000-2010 (en US\$ MM)



Fuente: Dirección General de Caminos y Ferrocarriles - MTC. Elaboración: APOYO Consultoría.

FIGURA N° 8: EVOLUCIÓN DEL NIVEL DE INVERSIONES EN LA RED VIAL VECINAL, 2000 - 2010 (en US\$MM)



Fuente: Dirección General de Caminos y Ferrocarriles - MTC. Elaboración: APOYO Consultoría.

local. Cabe precisar que en la RVD y la RVL, dado que las vías requieren un menor nivel de pavimentación, la inversión debe orientarse más al mantenimiento y conservación de vías afirmadas.

Planeamiento de la infraestructura de carreteras

En octubre del 2012 se publicó el (PEI 2012-2016) del Ministerio de Transporte y comunicaciones, en donde planeaban alcanzar el 85% de vías nacionales asfaltadas para el 2016, lo que habría significado pavimentar 7 600 km de carretera aproximadamente, mientras que la meta del bicentenario implica 13 000 km adicionales al 2021. En ese sentido, la meta del Gobierno era ambiciosa porque significa lograr el 58% de lo trazado por el CEPLAN a cinco años del bicentenario.

FIGURA N° 9: COMPARACIÓN DE LAS METAS DEL PLAN BICENTENARIO Y EL PLAN DE GOBIERNO

Entidad	Meta (Km. Asfaltados)	Kilometros Adicionales	Año Meta
CEPLAN	22 500	13 055	2021
GOBIERNO	21 213	7 611	2016

Fuente: Plan Estratégico Institucional del MTC.

La meta trazada por el Gobierno necesitaba de un crecimiento que triplique el promedio del último quinquenio. En los últimos 5 años, la variación anual promedio de kilómetros de vía asfaltados fue de 2.66%; si se hubiera seguido un crecimiento sostenido con esta tasa, al 2016 se habría tenido 14 568 km de vía asfaltada (Figura 10). Esto significaría 6 650 kilómetros menos de los que se propone el Gobierno. En ese sentido, si se quisiera cumplir con el 85% de vías asfaltadas, se debería haber crecido sostenidamente a una tasa de 9.3% anual, lo que parece no haberse alcanzado.

Sobre el contenido de los planes regionales concertados en materia de infraestructura vial, se encontró que 14 regiones tienen metas para el sector, 20 cuentan con proyectos de infraestructura vial e integración territorial, nueve tienen proyectos sin indicadores de resultado y solo dos integran su plan de desarrollo vial al plan de desarrollo concertado regional (Figura 11).

FIGURA N° 10: EVOLUCIÓN PROYECTADA DE PAVIMENTACIÓN VS. EVOLUCIÓN NECESARIA PARA ALCANZAR LA META DEL GOBIERNO DE PAVIMENTACIÓN EN LA RED VIAL NACIONAL

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Crecimiento proyectado de la RVN pavimentada	12 445	12 776	13 116	13 465	13 823	14 191	14 568
Crecimiento necesario de la RVN pavimentada para alcanzar las metas del gobierno	12 445	13 602	14 867	16 250	17 761	19 413	21 218

Fuente: Indicadores de transporte - CEPLAN.
Elaboración: APOYO Consultoría.

Campos de acción para el desarrollo de la infraestructura vial

Sobre la base de las entrevistas sostenidas con representantes clave del sector transportes, además del diagnóstico de la evolución de la infraestructura del sector, y la revisión del plan sectorial vigente, se han identificado una serie de oportunidades de mejora para incrementar la calidad de la infraestructura vial. Estas se describen a continuación:

1. Reducir los sobrecostos en la ejecución de proyectos de inversión en redes viales

Uno de los problemas centrales encontrados en el sector es la ineficiencia en la ejecución de inversiones de la RVN, la RVD y la RVL; así, durante el año 2011, se han generado mayores costos por 66% en los proyectos de infraestructura vial. Estos sobrecostos se deben a la ineficiencia en la administración de la ejecución de los proyectos, a la limitada capacidad técnica de los formuladores de estudios de pre-inversión, y a que la normativa de contratación pública abre espacios para la discrecionalidad de decisiones en manos de funcionarios y por la corrupción.

Dentro de la administración subnacional de inversiones, la ejecución directa sigue siendo una modalidad importante, sobre todo a nivel de Gobiernos Locales. Esto constituye un problema de eficiencia en la ejecución de obras, pues, dada la inexperiencia de los Gobiernos Locales en la ejecución de proyectos, sobre todo en los casos de redes viales, se generan retrasos y sobrecostos innecesarios. Además, existe el peligro de corrupción y malversación de fondos, lo cual merma la calidad de las inversiones realizadas.

Por tanto, se debe promover un cambio en el modelo de gestión de la infraestructura en el país. Es importante generar conciencia en los Gobiernos Subnacionales

FIGURA N° 11: RESUMEN DE LOS PLANES REGIONALES CONCERTADOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA VIAL

Gobierno Regional	Periodo del Plan de Desarrollo	¿Tiene Metas?	¿Tiene proyectos identificados	¿Tiene proyectos identificados	N° de proyectos identificados
Amazonas	2009 - 2021	Sí	450 km. de vías mejoradas o rehabilitadas para el 2021.	Sí	25
Ancash	2008 - 2021	No	No	Sí	24
Apurímac	2010 - 2021	Sí	4 286.91 km. de vías regionales afirmadas	No	-
Arequipa	2003 - 2011	No	No	No	-
Ayacucho	2007 - 2024	Sí	(i) Nacionales: 585 km. asfaltados y 382 afirmados; (ii) Regionales: 40 km. asfaltados; 723.75 afirmados; (iii) Vecinales: 28.50 km. asfaltados y 1980.99 afirmados.	Sí	17
Cajamarca	2010 - 2021	No	No	Sí	12
Callao	2011 - 2021	No	No	Sí	22
Cusco	2010 - 2021	Sí	(i) Regionales: 300 km. asfaltados (ii) Vecinales: 550 km. afirmados (iii) 6 000 km. de mantenimiento rutinario.	Sí	48
Huancavelica	2008 - 2015	No	No	Sí	13
Huánuco	2009 - 2021	Sí	(i) Regionales: 672 km. asfaltados (ii) Vecinales: 550 km. afirmados (iii) 200 km. de mantenimiento rutinario.	Sí	25
Ica	2007 - 2011	Sí	725 km. de vías regionales construidas y/o rehabilitadas.	Sí	7
Junín	2008 - 2015	No	No	Sí	124
La Libertad	2010 - 2021	Sí	Interconexión de las 12 provincias con carreteras asfaltadas y en buen estado. Interconexión de las capitales provinciales con carreteras en buen estado y con mantenimiento permanente.	No	-
Lambayeque	2011 - 2021	Sí	63% de la red vial asfaltada.	Sí	18
Lima	2008 - 2021	Sí	Cumplir y desarrollar los Proyectos del Plan Vial Departamental Participativo (PVDP).	Sí	4
Loreto	2008 - 2021	No	No	Sí	4
Madre de Dios	2007 - 2021	No	No	No	No
Moquegua	2003 - 2021	No	No	Sí	7
Pasco	2008 - 2015	Sí	Mejoramiento del 50% de la red asfaltada	Sí	17
Piura	2007 - 2021	Sí	Expandir o ampliar en 242 Km las vías regionales, con prioridad en las zonas de Sierra.	No	-
Puno	2009 - 2021	Sí	60 % del espacio regional articulado e integrado. Y 60% de carreteras adecuadamente asfaltadas.	Sí	42
San Martín	2008 - 2015	No	No	Sí	49
Tacna	2005 - 2012	No	No	Sí	12
Tumbes	2011 - 2015	Sí	242 km. de carreteras nuevas asfaltadas	Sí	5
Ucayali	2011 - 2021	Sí	80 % de implementación del Plan Vial Departamental 2009 -2018. Y 60 % de implementación del Plan Vial Vecinal	Sí	10

Elaboración: APOYO Consultoría.

acerca de los beneficios de tercerizar la ejecución de obras hacia empresas con mayor experiencia en el rubro de interés o de instruir sobre esquemas de ejecución alternativos (APP, obras por impuestos, entre otros). Asimismo, es necesario desarrollar un acompañamiento permanente de los Gobiernos Subnacionales para la ejecución de inversiones.

Por otro lado, la promoción de una *carrera de administración pública* permitiría incrementar la eficiencia en la inversión de proyectos de infraestructura. En primer lugar, garantizar la calidad de los profesionales y técnicos evitaría que muchos estudios de inversión tengan deficiencias como las que se observan actualmente: errónea tramitación por demanda (estimación de tráfico), errónea tramitación por oferta (asfalto, afirmado, trocha, etc.), implementación inadecuada de bifurcaciones, etc., las cuales terminan retrasando y/o elevando el costo del proyecto. En segundo lugar, se evitaría la alta rotación de los profesionales, y los sueldos más atractivos disminuirían los riesgos de ineficiencia en el trabajo realizado. La reducción de los niveles de rotación permitiría, a su vez, una continuidad en la ejecución de planeamiento de inversiones, al margen de los cambios de Gobierno. Sin embargo, los desafíos son mayores puesto que se requiere modificar las normas de contratación de obras públicas buscando reducir la discrecionalidad de los funcionarios, estandarizar requisitos, promover la participación de otros actores en las tareas de control de obras y de generación de información en las diferentes etapas de la gestión vial. Se requiere además adoptar la tecnología BIM para asegurar la gestión de infraestructura no solo en las etapas de diseño y construcción sino también en la de operación.

2. Agilizar los procedimientos para el saneamiento legal de tierras en el ámbito de los proyectos

El saneamiento legal de tierras constituye una condición necesaria para la adecuada ejecución de los proyectos de inversión. En el caso específico del sector transportes, el incumplimiento de plazos para la liberación de tierras –ya sea por problemas de informalidad, la falta de negociación para comprar tierras a propietarios, etc–, perjudica el cumplimiento de plazos en la ejecución de los mismos.

Evidentemente, estos retrasos generan costos innecesarios para la empresa privada, lo cual podría desincen-

tivar el ingreso de nuevos capitales privados. Por ello, se propone una evaluación exhaustiva de los procedimientos legales de saneamiento de tierras, con el fin de agilizar los procesos de inversión. En esta línea debería explorarse la posibilidad de evitar la expropiación, mediante la asignación de tierras a los propietarios a expropiar por un valor equivalente (o mayor) al de sus predios. Ello implica necesariamente vincular los proyectos de infraestructura vial con intervenciones de planificación territorial, con lo que además se rentabiliza la inversión en infraestructura (al incorporar población y actividades económicas en sus áreas aledañas) y se promueve el desarrollo económico y social de las circunscripciones servidas por las vías puestas en servicio.

3. Incrementar la disponibilidad de fuentes de financiamiento para desarrollar una cultura de mantenimiento de vías en las RVD y RVL.

En el caso de las regiones, la cultura de mantenimiento de vías se desincentiva con la escasa disponibilidad de recursos destinados para este fin. A la fecha, el mantenimiento se considera un tipo de gasto corriente, por lo que no puede utilizarse los fondos del canon destinados a financiar inversiones. Por lo tanto, el mantenimiento se financia con los recursos directamente recaudados más las transferencias de Provías Descentralizado. Estos montos aún son insuficientes para un adecuado mantenimiento.

Según Provías Descentralizado, luego de 10 años de experiencia en el tema, es factible mantener un sistema de mantenimiento rutinario, consustancial a cada proyecto, que mantenga la transitabilidad de la vía. Sin embargo, deben encontrarse mecanismos de financiamiento sostenibles basados en aportes del Gobierno Central y de los beneficiarios directos. . Otro mecanismo alternativo que podrían incrementar el financiamiento en mantenimiento de vías es el uso de un porcentaje de las transferencias por canon o el empleo de recursos proveniente de las valorizaciones de suelos en zonas aledañas.

4. Replantear la definición y cumplimiento de funciones de las entidades clave en el sector transportes en el marco de un proceso de APP

Otro problema se genera en el conflicto de intereses existente entre Proinversión (vendedor), los sectores (dueños) y la empresa concesionante (arrendador) en el

marco de un proceso de inversión mediante la modalidad de APP.

De acuerdo con las entrevistas realizadas, bajo el modo de operación actual en los procesos de concesión, Proinversión realiza todo lo necesario para concesionar el proyecto al privado, con el fin de elevar los proyectos de inversión con participación privada, aún si esto implica cargarles niveles de riesgo menores a los que maximizan el bienestar de la sociedad. Este objetivo, en muchos casos, entra en conflicto con el del regulador quien, por su parte, busca “maximizar el bienestar de los usuarios” mediante una revisión del cumplimiento de los contratos de concesión. En algunos casos, existe el riesgo, por el interés de acumular inversiones, de establecer contratos poco factibles en términos de las tarifas adjudicadas a los usuarios finales, lo cual genera dificultades para el ente regulador.

En la práctica, esto se evidencia con el pronunciamiento que hace Ositran solicitando una opinión vinculante desde el inicio del diseño en los proyectos de infraestructura. El objetivo del Gobierno de maximizar el número de contratos colisiona con el objetivo del regulador, que es maximizar la calidad de los mismos.

5. Mantener especial cuidado en el cumplimiento de los compromisos asumidos por el Estado dentro de su participación en las APP, de modo tal que se preserve la imagen del modelo de concesiones ante los usuarios.

El no trabajar en la buena imagen de las concesiones puestas en marcha puede restarle legitimidad a todas las futuras iniciativas de intervención público - privadas.

De este modo, es importante desarrollar iniciativas que salvaguarden la imagen de las concesiones. En primer lugar, es necesario solucionar lo más pronto posible, y de manera transparente ante la población, los inconvenientes en la ejecución de inversiones que retrasen los proyectos. En segundo lugar, es importante generar conciencia en la población acerca de las implicancias de todo proceso de concesión: si bien las tarifas de algunos servicios (como los peajes, por ejemplo), pueden elevarse, esto es una consecuencia natural de elevar la calidad de los servicios brindados. Además, esta acción garantizaría la sostenibilidad futura de proyectos con potencial de ser concesiones, lo cual serviría como incentivo para las inversiones de un número mayor de empresas privadas.

6. Promover la articulación de los gobiernos subnacionales para elaborar proyectos en conjunto.

Como se ha señalado, las vías regionales se encuentran deterioradas por falta de mantenimiento. Esto implica grandes necesidades de financiamiento que llegan a ser prohibitivas para muchas regiones, sobre todo cuando algunas vías son de carácter interregional. Una solución proporcionada por el MTC fue el de “reclasificar” momentáneamente las vías regionales en nacionales para que sea el gobierno nacional y no el regional el que se encargue del proyecto. Esta falta de articulación de los Gobiernos Regionales y Locales para enfrentar en conjunto el problema del financiamiento en vías bajo su jurisdicción se debe muchas veces a regionalismos que evitan los espacios de comunicación con otras regiones y con el sector privado.

Es importante en esta línea, promover un nuevo modelo de planificación sectorial y territorial, en base a macro-regiones, que permita superar los problemas derivados de la descentralización en base a departamentos que ha mostrado su total ineficacia. Ello implicaría además el fortalecimiento del rol del CEPLAN.

7. Promover la ejecución de obras de infraestructura bajo el mecanismo de obras por impuesto.

La “Ley de Obras por Impuestos”, busca acelerar la ejecución de obras de infraestructura pública prioritarias en todo el país.

Esta Ley permite a una empresa privada, en forma individual o en consorcio, financiar y ejecutar proyectos públicos priorizados por el Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales y Universidades Públicas para luego, con cargo a su impuesto a la renta de 3era categoría, recuperar el monto total de la inversión. A su vez, las entidades públicas correspondientes pagan el financiamiento sin intereses a cuenta de sus recursos de inversión, incluyendo los provenientes de canon, sobrecanon, regalías, rentas de aduana y participaciones, hasta diez años después de culminada la obra. A través de obras por impuestos también se puede financiar estudios de preinversión y expedientes técnicos de obras. Sería muy importante que a través de este mecanismo se pueda también financiar la implementación de Planes de Desarrollo Urbano y Territorial que faciliten la mejor utilización de las tierras aledañas a las carreteras, de forma que se pueda aprovechar las

potencialidades del territorio y hacer más eficiente el nivel de servicio de la infraestructura vial.

Perspectivas de la inversión en infraestructura en 2018

En el presente año, varios proyectos de infraestructura iniciarían construcción. Por ejemplo, la ampliación del Aeropuerto Jorge Chávez empezaría construcción en el segundo semestre de 2018, luego de que el Servicio Nacional de Certificación Ambiental para las inversiones sostenibles (Senace) apruebe la modificación de su EIA y Lima Airport Partners (LAP) concluya el proceso de selección de la empresa constructora. Asimismo, el proyecto Chavimochic, que se encuentra paralizado desde enero de 2017 y que tuvo un avance físico de 37% hasta diciembre 2016, reanudará su construcción una vez que se firme la adenda N° 2, la cual ya cuenta con opinión favorable del MEF y ProInversión, y se concrete la venta del proyecto. Por otro lado, existen proyectos que acelerarán su ejecución conforme superen las dificultades que limitan su ejecución. Por ejemplo, la Línea 2 del Metro de Lima, conforme se mejoren los avances en la adquisición de terrenos, la aprobación de EDI (Estudios definitivos de ingeniería) y la liberación de interferencias, incrementaría su inversión en 2018. Al respecto, se han observado avances en la adquisición de predios (477 predios de los 544 predios necesarios), en la aprobación de EDI (45 de los 120 necesarios) y en la liberación de interferencias (30 estructuras de 73 requeridas). A la par, el MTC y AATE, en coordinación con el concesionario, se encuentra en proceso de evaluación de una propuesta de adenda, la cual permitiría mejorar el ritmo de ejecución del proyecto a través de la redefinición del cronograma de entrega de áreas de concesión, el cronograma de ejecución de obra y el plan de desarrollo de los EDI. Asimismo, el proyecto Majes Siguan, que tiene un avance físico de 14% a diciembre 2017, iniciará la construcción del Túnel Transandino y la Represa de Angostura en 2018.

Adicionalmente, ante el riesgo de paralización de inversiones tanto pública como privada por los casos "Lavo Jato" y "club de la construcción" se requiere implementar en el plazo más breve posible la Ley N° 30737, la cual restituye la capacidad operativa de las empresas constructoras. Actualmente, se está trabajando en el reglamento de esta Ley.

Ley N° 30737, Ley que asegura el pago inmediato de la reparación civil a favor del Estado peruano en casos de corrupción y delitos conexos. La Ley N° 30737 busca garantizar la continuidad de los proyectos de inversión y el pago de la reparación civil al Estado. El 12 de marzo de 2018, se

publicó la Ley N° 30737 que reemplaza el D.U. N° 003-2017 y el 9 de abril se publicó en el Diario Oficial El Peruano su reglamento (D.S. 096-2018-EF). Esta Ley tiene tres principales propósitos: (i) garantizar la continuidad de los proyectos de inversión, (ii) garantizar la continuidad de la cadena de pagos sin descuidar el cobro de la reparación civil y (iii) fomentar la colaboración eficaz por parte de las empresas involucradas.

1. Continuidad de los proyectos de inversión

La medida hace explícita que, a diferencia del D.U. N° 003-2017, si una empresa adquiere activos de empresas condenadas, no será afectada por las acciones de estas una vez realizada la venta, siempre que siga los procedimientos establecidos en la norma. De esta manera, se brinda seguridad jurídica como incentivo a los compradores respecto a los activos que se adquieren. Asimismo, la Ley establece medidas diferenciadas para cada empresa según su grado de culpabilidad. Es así que, las empresas se clasifican en: (i) condenadas por corrupción y las vinculadas a estas, (ii) socias o asociadas de las empresas anteriores, e (iii) investigadas por presuntos delitos (como las empresas del "club de la construcción"). Sumado a ello, la Ley excluye de cualquier retención o prohibición a las micro, pequeñas y medianas empresas que hayan sido proveedoras de las empresas condenadas, siempre que no superen acreencias por más de 100 UIT.

2. Continuidad de la cadena de pagos y cobro de la reparación civil

Para garantizar este propósito, la Ley establece la obligación de crear un fideicomiso para los tres tipos de empresas (Figura 12). Sin embargo, se distinguen dos tipos de fideicomiso: un fideicomiso de retención para las empresas condenadas (retiene el pago del precio de venta de los bienes y activos) y un fideicomiso de garantía para las empresas socias e investigadas (previene el requerimiento de pagos en caso de ser sancionadas). Estos fideicomisos se financiarán de distintas maneras de acuerdo al tipo de empresa en cuestión y deberán cubrir el monto de reparación civil, calculada por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, más la deuda tributaria exigible. La creación del fideicomiso estará a cargo del citado ministerio y se realizará sobre bienes, activos, derechos, acciones, flujos ciertos o participaciones, los cuales serán administrados por el Banco de la Nación o banca privada.

Adicionalmente, a las empresas socias e investigadas, se les permite acogerse a un programa de cumplimiento para cubrir el monto exigido de fideicomiso en un lapso de cinco años, en caso de no contar con recursos suficientes.

3. Colaboración eficaz

Se crea un mecanismo mediante el cual las empresas socias e investigadas puedan brindar a la fiscalía información relevante respecto a los delitos en cuestión. En efecto, las empresas investigadas podrán acogerse como colaboradores eficaces manifestando su intención de colaborar y poniendo a disposición documentación financiera y acceso a sus instalaciones. Asimismo, de acogerse a este régimen, se les entrega como incentivo a estas empresas la posibilidad de excluirse, parcial o totalmente, de las medidas consideradas en la Ley (Artículo 4.3 de la Ley N° 30737).

El cumplimiento de los tres objetivos planteados por la Ley N° 30737 permitirá la continuidad de proyectos de inversión en diversas regiones del país por un monto de S/ 31 830 millones (Figura 13). La implementación de la Ley N° 30737 en el plazo más breve posible permitirá garantizar la continuidad de la ejecución de estos proyectos, entre los que destacan la Línea 2 del Metro de Lima, Chavimochic y Majes Sigvas II, entre otros (ver cuadro adjunto). El logro de este objetivo depende en gran medida de que en la aplicación puntual (proyecto por proyecto) de la ley y su reglamento se tenga en cuenta las capacidades de pago de las empresas y de que el Poder Judicial y la Procuraduría Pública utilicen criterios similares para el cálculo de la reparación civil, de lo contrario las instituciones financieras no podrán evaluar apropiadamente el riesgo de cada proyecto, y por lo tanto, otorgar las fianzas que garanticen la continuidad de las obras.

FIGURA N° 12: ESTRUCTURA DE LOS FIDEICOMISOS

Tipo de empresa	Tipo de fideicomiso	Fuente de financiamiento del fideicomiso
Tipo 1: Empresas condenadas	Retención	<ul style="list-style-type: none"> • 50% del precio de venta del proyecto • 10% de los pagos provenientes del Estado (PIP o APP)
Tipo 2: Empresas socias	Garantía	Si: <ul style="list-style-type: none"> • PIP: hasta el 10% del monto del contrato • APP: 100% de las utilidades ó 50% del patrimonio neto que le corresponde a la empresa (el mayor)
Tipo 3: Empresas con investigación	Garantía	Si: <ul style="list-style-type: none"> • PIP: hasta el 10% del monto del contrato • APP: 100% de las utilidades que le corresponden a la empresa

Fuente: MEF.

FIGURA N° 13: PRINCIPALES PROYECTOS (Millones de S./.)

Proyecto	Ubicación	Monto (Millones S./.)
Línea 2 del Metro de Lima	Lima y Callao	15 258
Chavimochic	La Libertad	1 528
Majes-Sigvas II	Arequipa	1 447
Línea 1 del Metro de Lima	Lima	1255
Autopista del Sol	La Libertad y Piura	907
Ramiro Priolé	Lima	533
Juegos Panamericanos	Lima	355
Hospital Hermito Valdizán	Huánuco	115
Construcción de puentes	Norte y centro	1559
Otros proyectos	-	8 873
Total		31 830

Fuente: MEF.



CAPECO



EXCON

XXIII EXPOSICIÓN INTERNACIONAL
DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN **2018**

Promoviendo la formalidad

Del 9 al 13 de Octubre

CENTRO DE EXPOSICIONES JOCKEY
Hipódromo de Monterrico

Sponsor Gold:



Apoyo Institucional:



Apoyo Institucional:



Revista Oficial:



Media Partner:



Proveedor Oficial:



CAPECO

T.(511)230.2700 Ext. 205

E. informes@excon.pe

www.excon.pe



IEC

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

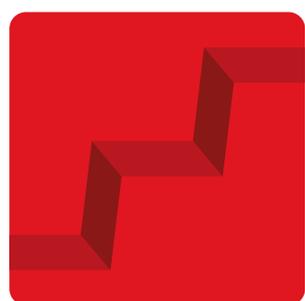
Nº 18 - Mayo 2018



CAPECO



CONSTRUYENDO
PARA TODA LA VIDA



CAPECO



CONSTRUYENDO
PARA TODA LA VIDA

www.capeco.org/iec