



# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº 19 - Julio 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](http://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. Jorge Iturrizaga Santos  
Sr. Martín Bedoya Benavides  
Ing. Humberto Martínez Díaz  
Ing. Guido Valdivia Rodríguez

#### **COORDINADOR GENERAL**

Mg. Alonso León Siu

#### **COLABORADORES**

Ec. Harry Aquije Ballon  
Sr. Jorge Scotto Arredondo  
Mkt. Lizette Alcalá Gutiérrez  
Ing. Herles Loayza Casimiro  
Ing. José Luis Ayllón Carreño  
Lic. Germán Loyaga Aliaga

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Julio 2018

Fotos de Portada:

Construcción de la residencial San Felipe (1964). Libro MEMORIAS DE LIMA  
De haciendas a pueblos y distritos. Juan Günther Doering y Henry Mitrani Reaño.  
Panorámica Lima 2014 | Fuente: ANDINA, Carlos Lezama  
<http://www.andina.com.pe/agencia/noticia-municipio-lima-presentara-plan-metropolitano-desarrollo-urbano-al-2035-537194.aspx>

# ÍNDICE

<b>PRESENTACIÓN</b>	<b>5</b>
---------------------	----------

## **TENDENCIAS**

Aumenta expectativa de crecimiento de la construcción para el 2018	<b>6</b>
--	----------

## **INDICADORES**

Construcción consolidó su crecimiento en el segundo bimestre del 2018	<b>16</b>
---	-----------

## **EDIFICACIONES**

El reto de la simplificación administrativa en la construcción	<b>23</b>
--	-----------

## **MERCADOS**

El mercado de revestimientos cerámicos: Una industria innovadora y muy competitiva	<b>31</b>
--	-----------



---

# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

---

Nº 19 - Julio 2018



**CAPECO**



CONSTRUYENDO  
PARA TODA LA VIDA



## Presentación

La decimonovena 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 tercer 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 abril 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 base al más reciente informe Doing Business difundido por el Banco Mundial, se evalúa la situación del Perú en comparación con otros 18 países de América Latina, respecto a los cuatro indicadores que tienen una relación directa con el mercado inmobiliario: manejo de permisos de construcción, obtención de electricidad, registro de propiedades y acceso al crédito.

Finalmente, se describe el perfil del mercado de productos cerámicos en nuestro país a través de indicadores claves como el consumo interno, producción, exportaciones, importaciones, nivel de precios y la facturación de las principales empresas fabricantes nacionales.

Mg. Alonso León Siu  
Coordinador General del IEC

Sobre todo por mejores perspectivas en el segmento de infraestructura

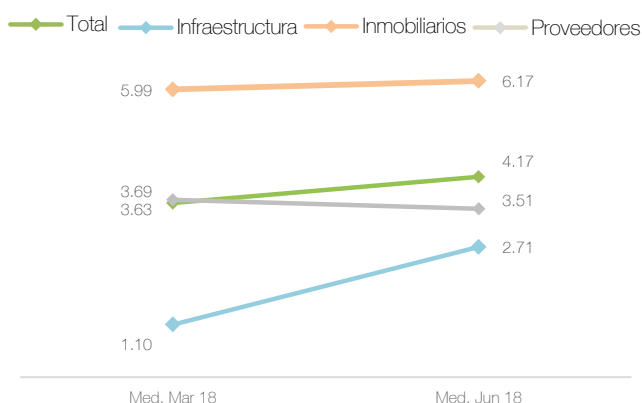
## Aumenta expectativa de crecimiento de la construcción para el 2018

La actividad de las empresas del sector construcción creció 4.17% en promedio durante el segundo bimestre del 2018, respecto al mismo periodo de 2017, de acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO para la presente edición del Informe Económico de la Construcción (Figura 1). Este resultado se encuentra por encima del aumento de 3.69% que las empresas encuestadas esperaban alcanzar en este periodo, según lo reportado en el IEC N° 18.

Solo los proveedores de materiales obtuvieron un resultado promedio ligeramente menor del que esperaban alcanzar en este periodo: 3.51% vs 3.69%. Por el contrario, las constructoras de infraestructura y las inmobiliarias mostraron mejores números que los estimados hace dos meses.

Al efectuar un análisis más detallado sobre la variación del nivel de operaciones de las empresas en los meses de abril y mayo, se confirma esta tendencia en el comportamiento de sus operaciones, pero con algunos matices (Figura 2). El 77% de las empresas señaló que sus operaciones aumentaron, frente al 10% que manifestó que no habían aumentado y el 12% que declaró que decrecieron. En el segmento de proveedores se reportó la más alta proporción de empresas que tuvieron un desempeño positivo (82%), seguido del de promotores inmobiliarios (76%) y finalmente

FIGURA N° 1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN [Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %]

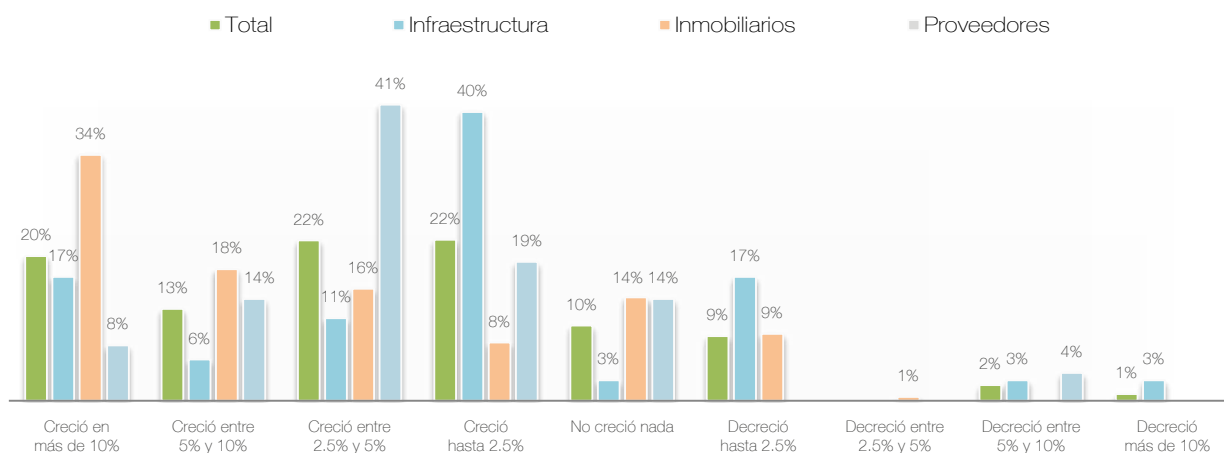


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

el de empresas de infraestructura (74%). El 20% de las empresas manifestó que su incremento fue por lo menos del 10%, proporción que es significativamente mayor entre los promotores inmobiliarios (34%) y bastante menor entre los proveedores de bienes y servicios (8%).

La expectativa sobre el nivel de operaciones del tercer bimestre es ligeramente mejor (4.24%) que el alcanzado en el segundo (Figura 3), sin embargo las tendencias al interior

FIGURA N°2: SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN [Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %]

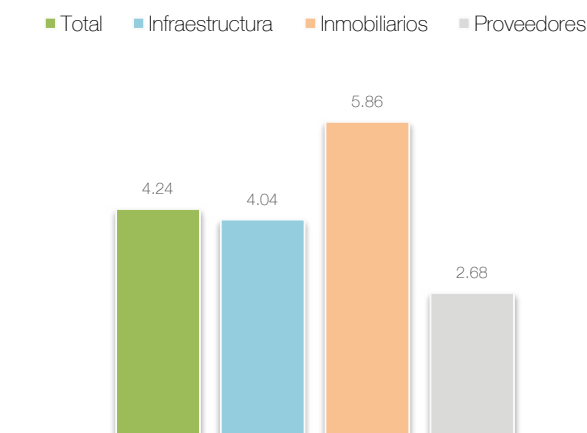


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

de los tres segmentos es distinta: mientras que los proveedores de materiales son mucho más conservadores en sus expectativas (+2.68%); los promotores inmobiliarios son los más optimistas sobre sus operaciones durante mayo y junio (+5.68%), aunque su previsión de crecimiento es algo menor que el obtenido en el bimestre anterior; y las constructoras de infraestructura estiman que su nivel de actividad aumentará bastante más en este periodo (+4.04%) que en el anterior.

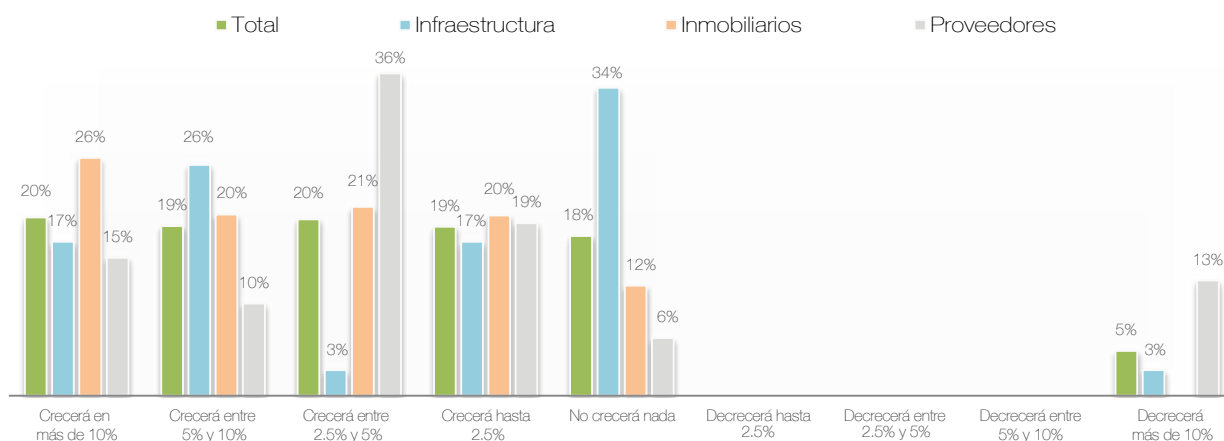
El 77% de las empresas espera que sus operaciones crezcan en el tercer bimestre de 2018, registro similar al obtenido en el segundo bimestre, el 18% estima que se mantendrán y el 5% indica que se reducirán (Figura 4). El 39% señala que el aumento será de 5% o más, proporción que es mayor entre los promotores inmobiliarios (46%) que entre las empresas de infraestructura (43%) y los proveedores de bienes y servicios (25%).

FIGURA N°3: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Tercer bimestre 2018 vs. Tercer bimestre 2017 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 4: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Tercer bimestre 2018 vs. Tercer bimestre 2017 - %)

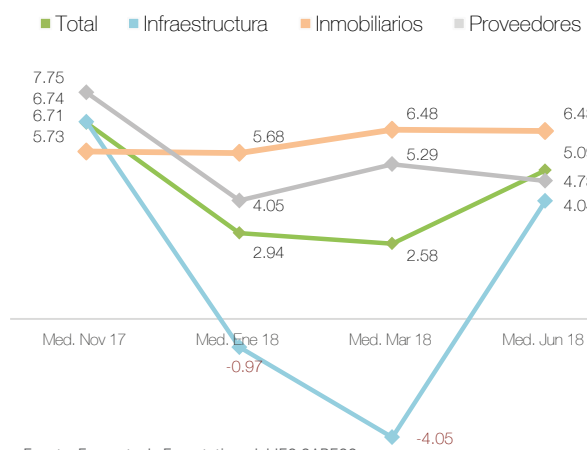


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los promotores inmobiliarios (88%) y las empresas proveedoras (81%) tienen una mayor perspectiva de crecimiento para el tercer bimestre de 2018. Las de infraestructura, por su parte, registran una expectativa menor (63%).

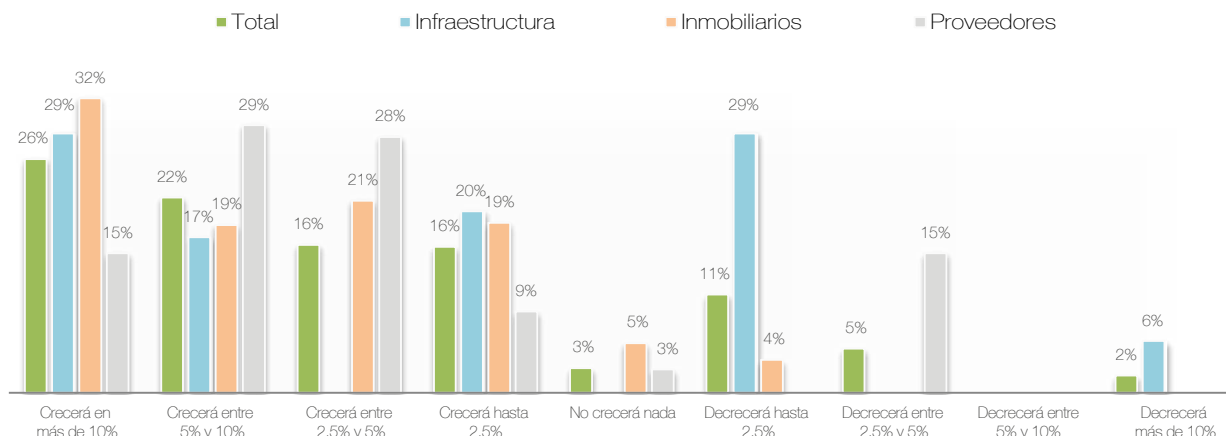
Las empresas encuestadas han mejorado sensiblemente las perspectivas de crecimiento de su nivel de operaciones para el presente año, pues ahora esperan que su nivel de operaciones crezca en 5.09% en promedio con relación al 2017, muy superior al 2.94% registrado en enero 2018 y casi el doble del promedio estimado en marzo (Figura 5). Este incremento se sustenta sobre todo por el significativo cambio de perspectivas que se ha presentado entre las empresas de infraestructura, que pasaron de una posición pesimista en las dos mediciones anteriores (que llegó a

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 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 DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

-4.05% en marzo) a una previsión de crecimiento de 4.04% en la más reciente encuesta. Esta alza de casi ocho puntos porcentuales contrasta con la ligera caída en las proyecciones que se ha producido en los otros dos segmentos, aunque ambas se mantienen en el espacio positivo: + 6.43% en promedio entre los promotores inmobiliarios y +4.73% entre los proveedores.

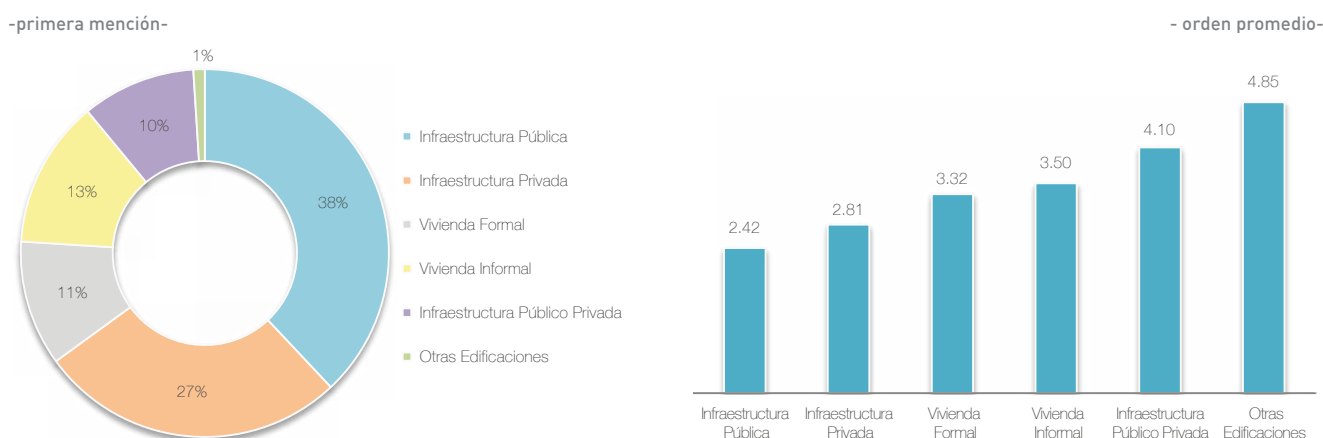
Un análisis pormenorizado de las perspectivas de las empresas evidencia que el 80% de ellas considera que el nivel de sus operaciones se incrementará en el 2018 con respecto al 2017, proporción que se eleva a 91% entre los promotores inmobiliarios, a 82% entre los proveedores y se reduce a 66% en el segmento de constructores de infraestructura, como se desprende de la Figura 6. El 48% de las empresas estima que este crecimiento será superior al 5%, percepción que igualmente es más alta entre los promotores inmobiliarios (51%) respecto a las que presentan en el

segmento de infraestructura (46%) y en el de proveedores (45%). El 18% de las empresas, por el contrario, considera que su actividad se reducirá y el 2% señala que se mantendrá igual que el año anterior.

De otro lado, casi cuatro de cada diez empresas entrevistadas señala que las obras de infraestructura pública será el rubro de la construcción que presentará mayor dinamismo en el 2018, mientras que 27% cree que lo será la infraestructura privada y 13% le concede esa condición a la vivienda informal (Figura 7). Pese a ello, debe recordarse que en la anterior investigación del IEC, la percepción de que la infraestructura pública va a ser la más dinámica este año la compartían seis de cada diez encuestados.

Utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, se confirma la expectativa más positiva que se tiene en torno a las obras de infraestructura pública

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

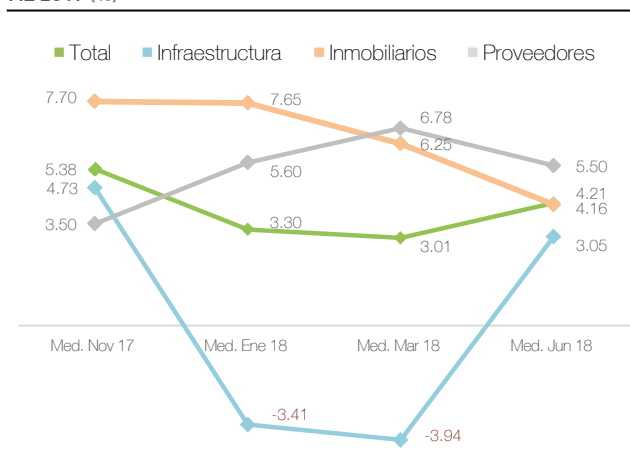


ca para el 2018, debiendo destacarse, que el puntaje obtenido por las obras públicas (2.42) es ligeramente mayor que el registrado en la anterior medición del IEC (2.20). Vale la pena mencionar que las posiciones de los tipos de construcción se mantienen respecto a la medición del IEC 18, a excepción de vivienda formal y vivienda Informal (que intercambiaron posiciones).

De otro lado, las empresas del sector construcción han mejorado relativamente la percepción sobre sus planes de inversión para el desarrollo de nuevos proyectos durante presente año: esperan que este tipo de inversión crezca un 4.16% en promedio respecto al 2017 (Figura 8). Esta expectativa positiva ha revertido la tendencia a la reducción de las tasas de crecimiento registrada en las tres mediciones anteriores del IEC: 5.38% en noviembre 2017, 3.30% en enero y 3.01% en marzo de 2018. El segmento de proveedores de bienes y servicios es el que registra una mayor expectativa de crecimiento (5.50%, en promedio), aunque esto implica una leve ralentización de las perspectivas que se tenía en este segmento del mercado en las tres investigaciones previas. De igual forma, dentro del segmento de promotores inmobiliarios ha disminuido la proyección de crecimiento de la inversión en nuestros proyectos (4.16%, en promedio) respecto a la medición anterior (6.25%) manteniéndose la tendencia decreciente registrada en las encuestas anteriores y ubicándose por segunda vez consecutiva por debajo de las expectativas de los proveedores.

Muy por el contrario, las expectativas de las empresas de infraestructura pasaron a ser las más pesimistas para el nivel de inversión anual (-3.41%) en la medición de enero de 2018 y (-3.94%) en el mes de marzo a una perspectiva positiva (3.05%) casi 7% de incremento respecto a la medición

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

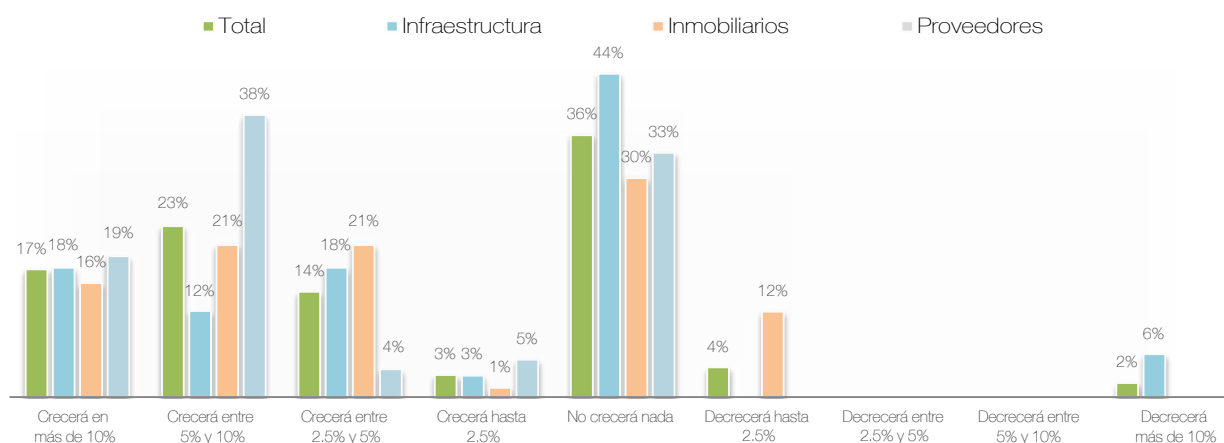


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

anterior, acercándose a las perspectivas recogidas en los otros dos segmentos, situación que no ocurría desde hace 3 mediciones del IEC.

Un análisis pormenorizado de las perspectivas de las empresas evidencia que el 58% 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 (67%) que entre los promotores inmobiliarios (58%), y en una menor medida las empresas de infraestructura (50%), como se desprende de la Figura 9. El 41% de las empresas estima que el aumento de la nueva inversión será igual o superior al 5%, percepción que igualmente es más alta entre los proveedores (58%) que entre los promotores inmobiliarios (36%) y las empresas de infraestructura (29%). Por el contrario, sólo el 6% de las empresas cree que su inversión en nuevos proyectos se

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



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

reducirá, debiendo relevarse que en el segmento de proveedores de bienes y servicios ninguna empresa tiene esta percepción. Finalmente, es importante indicar que el 36% de empresas manifiesta que la inversión en proyectos nuevos se mantendrá en el mismo nivel que el del 2017.

### Infraestructura

Los contratistas de infraestructura estiman que el 76% de sus ingresos en el 2018 se obtendrán de obras localizadas en el interior del país (Figura 10), mientras que el 21% provenirían de proyectos ubicados en Lima Metropolitana y el 3% de obras que se ejecuten fuera del país.

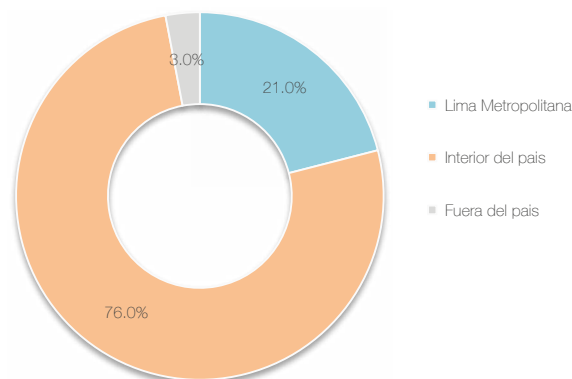
Para identificar la percepción de las empresas constructoras respecto del tipo de obras de infraestructura más susceptibles de ser desarrolladas mediante el mecanismo de asociaciones público-privadas durante el 2018 se utilizó una escala de 1 a 7, en la que 1 significa un mayor interés y 7 un menor interés. En la Figura 11 se aprecia que la construcción de carreteras es la que generan un mayor interés, seguida por los proyectos de servicios de agua y desagüe y los establecimientos de salud.

### Desarrollo Inmobiliario

El 52% de las unidades de vivienda que los promotores inmobiliarios esperan vender en el presente año serán del segmento no social, mientras que el 33% corresponderá a Mivivienda y apenas el 14% a Techo Propio (Figura 12). En relación a la anterior medición del IEC efectuada en el mes de marzo de 2018 se ha reducido la perspectiva de venta de viviendas sociales, dos puntos porcentuales en el caso de Mivivienda y tres en el de Techo Propio.

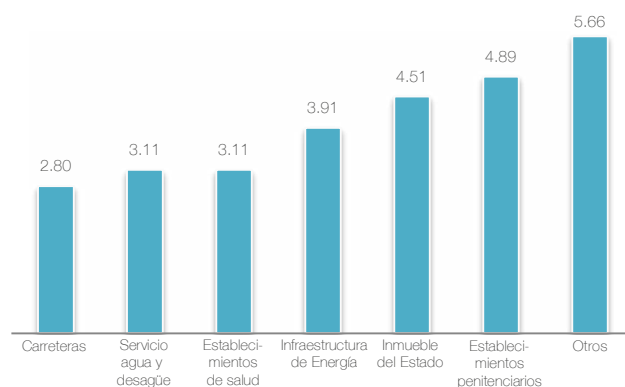
En el segundo bimestre del presente año, las ventas de unidades de vivienda se incrementaron en promedio 6.17% respecto al mismo periodo del 2017, mayor en 18 décimas porcentuales al que se estimó en la anterior medición del IEC (Figura 13). En los tres segmentos del mercado habitacional se produjo un comportamiento similar, aunque fue ligeramente más alto en la vivienda no social (6.25%) y más bajo en Techo Propio (5.83%), pese a que en el estudio de marzo, las inmobiliarias entrevistadas habían manifestado que este último segmento iba a presentar el mejor desempeño de ventas en el periodo marzo-abril 2018 (+7.75%).

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



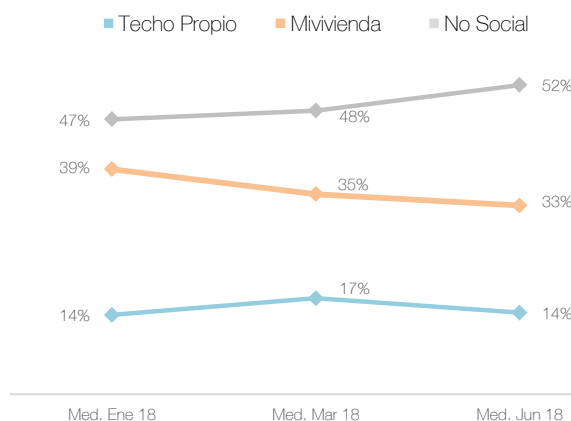
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

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



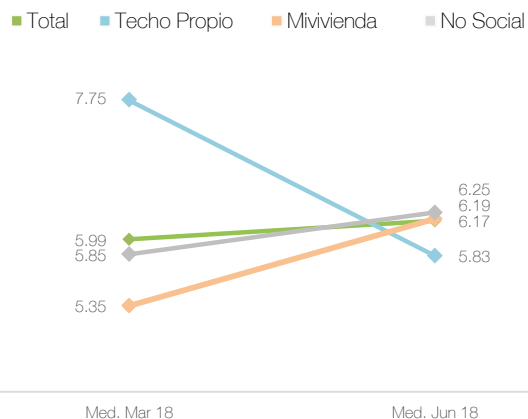
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

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

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

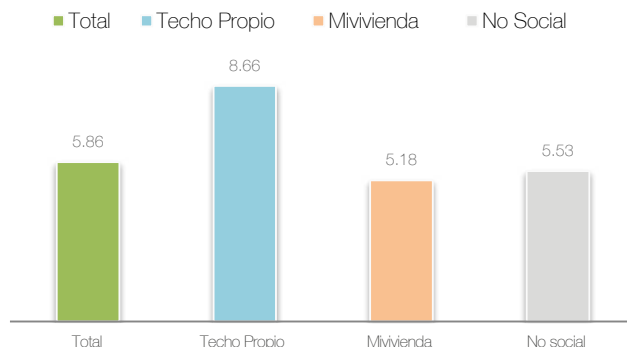


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otro lado, el 76% de los promotores inmobiliarios manifestó que las ventas de viviendas se incrementaron en el segundo bimestre del 2018, respecto al mismo periodo del 2017 (Figura 14), proporción que se elevó a 87% en el segmento Mivivienda y se situó en 48% en el caso de Techo Propio. El 52% de las empresas estima que este crecimiento en la venta fue superior al 5%, percepción que es más alta en el segmento de Mivivienda (62%), Techo Propio (48%) y No social (47%). El 14% de los promotores inmobiliarios considera que la venta de viviendas no se incrementó y el 10% que sufrió un retroceso.

De acuerdo con las perspectivas expresadas por los promotores inmobiliarios, la venta de viviendas en unidades crecería 5.86% en promedio durante el tercer bimestre de 2018, si se le compara con la obtenida en igual periodo el año anterior (Figura 15), siendo el segmento de Techo Propio el que presentaría una mayor alza promedio (8.66%).

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

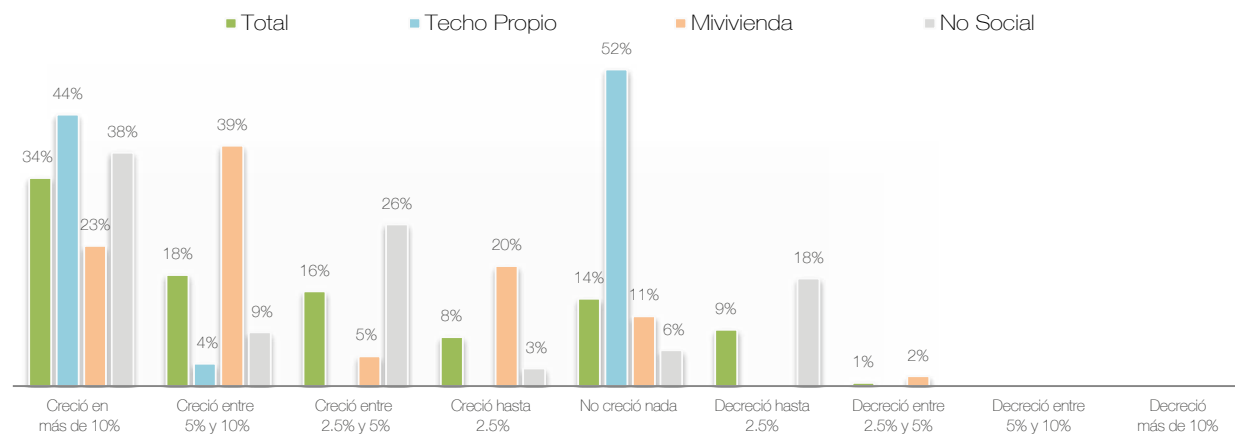


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Complementariamente, la investigación ha determinado que el 88% de los promotores inmobiliarios piensa que la venta de unidades de vivienda en sus proyectos se incrementará en el tercer bimestre del 2018 respecto del mismo periodo del año anterior (Figura 16), siendo esta expectativa mayor en el segmento de Techo Propio (93%), seguido de Mivivienda (89%), y de vivienda no social (86%). El 12% de los promotores inmobiliarios, por el contrario, cree que sus ventas no variarían, sobre todo en el segmento de vivienda no social (14%). Por último, es muy significativo que ninguna empresa encuestada considere que sus ventas de vivienda van a disminuir.

De otro lado, el sondeo ha estimado que la venta de unidades de vivienda aumentarán un promedio de 6.43% en el 2018 respecto al año pasado. Tal proyección es inferior en sólo cinco centésimas a la estimada en el estudio de marzo, pero se ha incrementado significativamente en el segmento de vivienda social: +9.12% en el caso de Techo Propio y 6.54% en el de Mivivienda, ambos indicadores por encima del promedio.

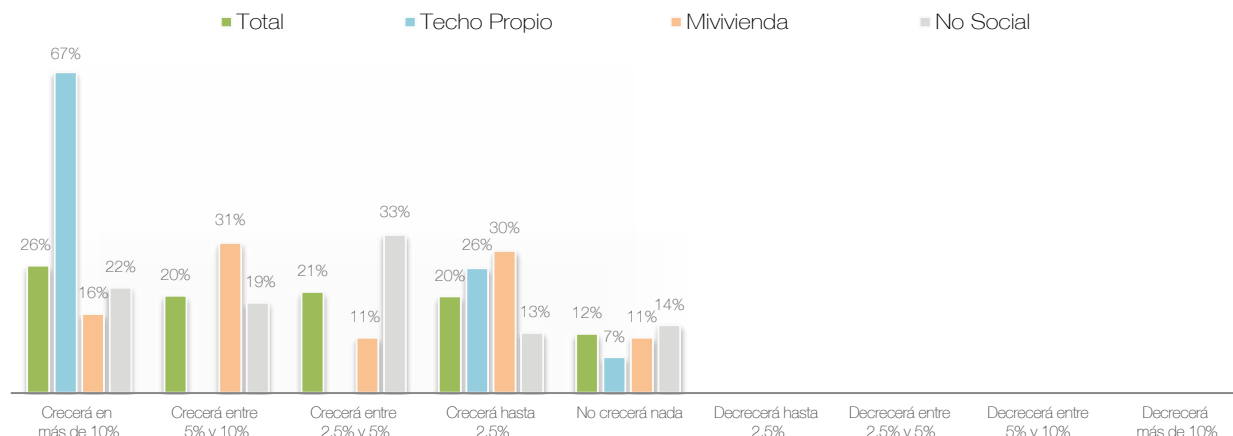
**FIGURA N° 14: SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO, POR RANGOS** [Segundo bimestre 2018 vs. Segundo bimestre 2017 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

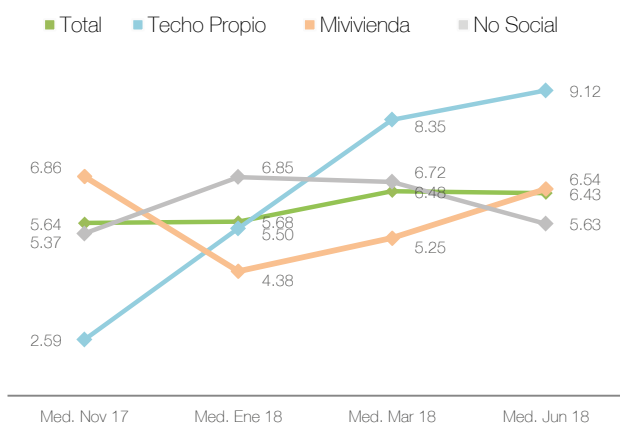
Elaboración: CAPECO

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



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**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 (%)**

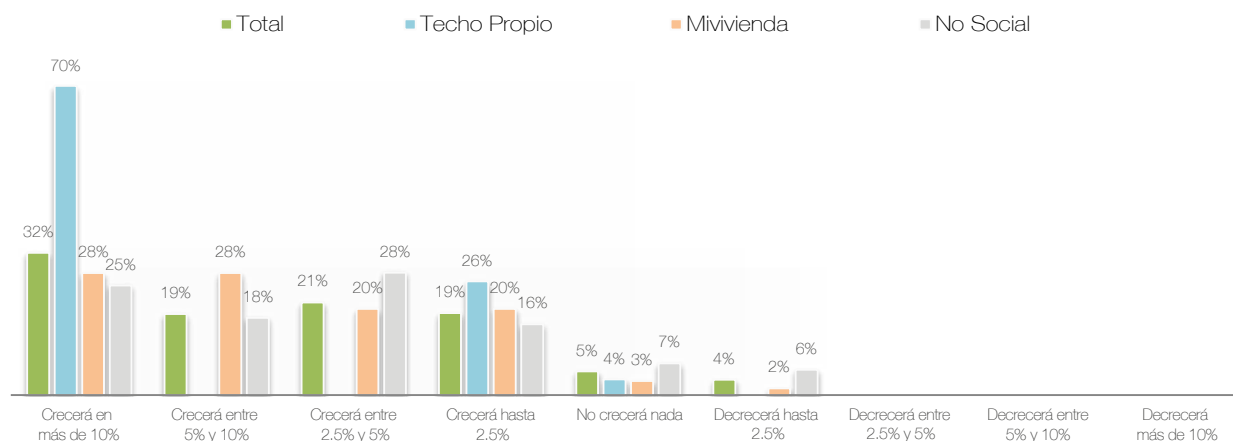


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En esa línea, el estudio ha detectado que el 91% 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 positiva coincidente en los tres segmentos habitacionales, aunque relativamente mayor en el segmento de Techo Propio (96%). Por el contrario, sólo el 5% de los promotores inmobiliarios piensa que sus ventas no van a aumentar y el 4% estima que disminuirán este año.

Según los promotores inmobiliarios encuestados, los precios de las viviendas en soles crecieron en un 2.34% en promedio durante el semestre noviembre2017-abril2018, proporción que es menor a la que se habría estimado en la anterior medición del IEC (2.65%), tal como se muestra en la Figura 19. Es importante precisar que, de acuerdo a lo mostrado en la Figura 20, el 58% de las empresas sostiene que se presentó un incremento de precios de viviendas

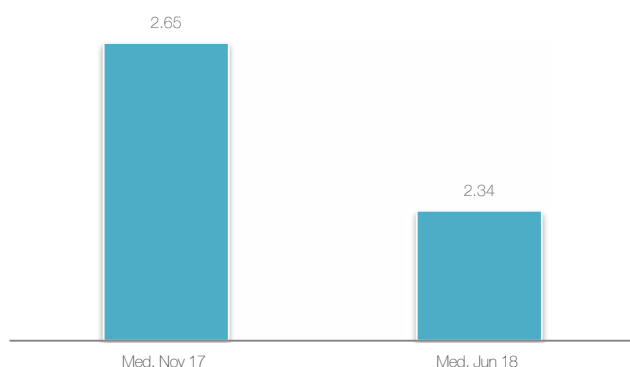
**FIGURA N° 18: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2018, RESPECTO AL 2017, POR RANGOS (%)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

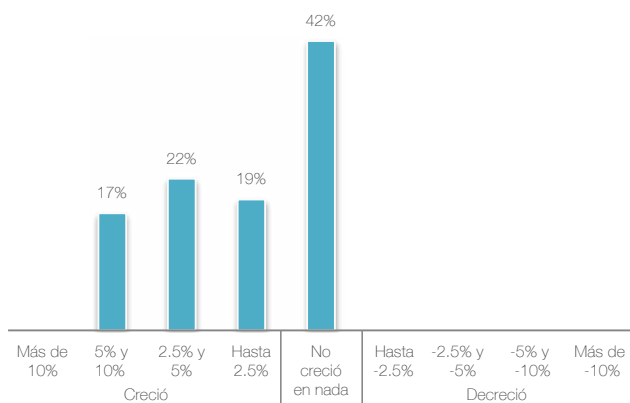
ventas en el periodo noviembre2017-abril2018, la gran mayoría en una proporción menor al 10%. El 42% por su parte, indicó que los precios no variaron y ninguno señaló que se redujeron.

**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

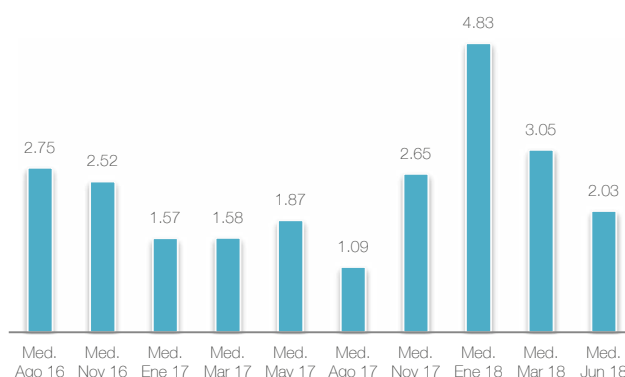
**FIGURA N° 20: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (NOVIEMBRE 2017 – ABRIL 2018), POR RANGOS (%)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

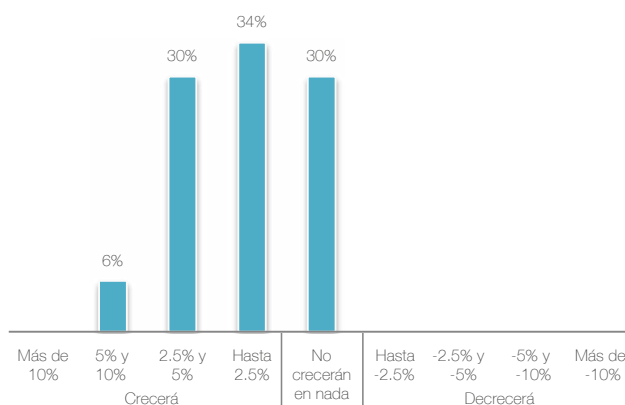
Hay que señalar, por último, que los promotores inmobiliarios esperan que el precio de las viviendas se incremente en 2.03% en los próximos seis meses (Figura 21). Esta expectativa es menor que la reportada en marzo de este año, pero mayor que la registrada a lo largo del 2017, lo que da cuenta que se estaría atenuando la presión al alza en los precios en este año. En esta última medición, el 70% de los entrevistados estima que los precios subirán, de los cuales solamente el 6% considera que crecerán entre el 5% al 10% y un 30% cree que no sufrirán variación alguna (Figura 22).

**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 (MAYO-OCTUBRE 2018), POR RANGOS (En %)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

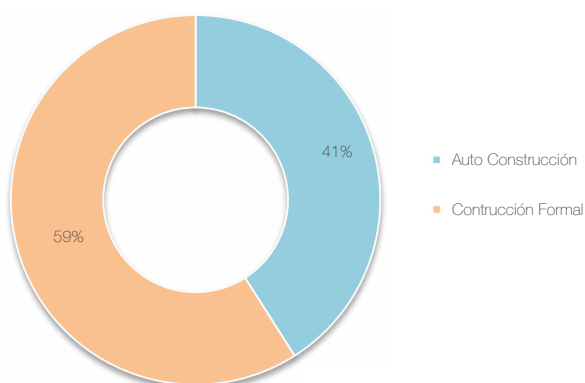
## Materiales y servicios de construcción

El 59% 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). De otro lado, 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 1.67% promedio, por encima del 1.07% de aumento real que reportaron seis meses después.

En la figura 25 se aprecia que el 85% de los proveedores de bienes y servicios han señalado que el precio de los materiales creció en los últimos seis meses y apenas 1% manifestó que disminuyó.

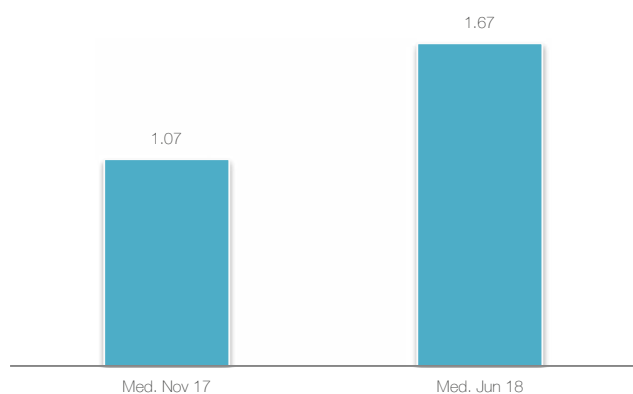


**FIGURA N° 23: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2018 (%)**



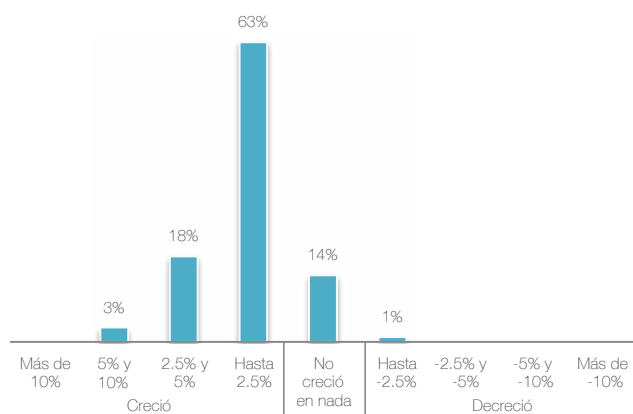
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**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

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



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

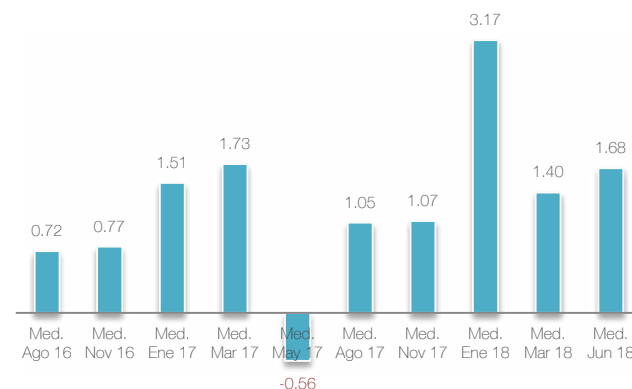
Los proveedores de materiales y servicios esperan, a marzo de este año, que el precio de sus productos, en promedio, se incremente en 1.68% en los próximos seis meses (Figura 26). Esta expectativa es mayor que la registrada en la anterior medición del IEC y menor que la primera medición del año 2018, pero a la vez, es mayor que las tres anteriores mediciones efectuadas en el año 2017.

Finalmente, en la Figura 27 se aprecia que el 53% de los proveedores de bienes y servicios estima que el precio de los materiales crecerá en los próximos seis meses. El 6% manifiesta que este incremento, en promedio, será igual o mayor al 5%. El 47% de los proveedores, por el contrario, considera que el precio de los materiales no se incrementará (46%) o disminuirá (1%).

En resumen, al cierre de este primer semestre del 2018, el nivel de actividad del sector construcción ha continuado el rumbo de crecimiento que viene desde mediados del año pasado y las empresas esperan que en los últimos seis meses de este año esta tendencia positiva se consolide. Entre marzo y junio, la tasa de incremento ha bordeado el 4.2% en promedio y se espera que el resultado a fin del año bordeará el 5.1%.

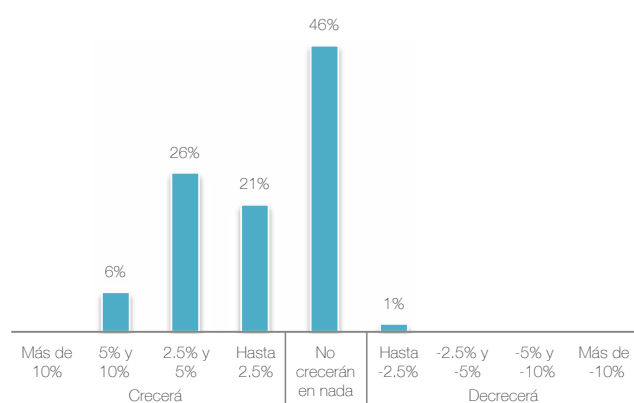
Respecto a lo que esperaban las empresas hace dos meses, la previsión de crecimiento sectorial prácticamente se ha duplicado, fundamentalmente por el abrupto cambio en las perspectivas del segmento de infraestructura, que pasó de una caída de 4% a una subida de la misma magnitud. Existe un consenso entre entidades oficiales como el BCRP y el MEF y analistas privados de que la inversión pública seguirá siendo el principal motor de la consolidación de la recuperación del sector construcción.

**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

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



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las expectativas empresariales recogidas en este estudio parecen coincidir con este pronóstico: 38% de entrevistados señaló que la construcción de infraestructura pública será el rubro que tendrá mejor desempeño en el presente año.

Sin embargo, el segmento inmobiliario sigue teniendo un comportamiento muy positivo: una proyección de crecimiento superior a 6% en su nivel de operación y en la venta de viviendas. El segmento de vivienda social, aunque aparentemente ha crecido 2% menos de lo que se esperaba en el último bimestre, explicará casi la mitad de la venta de unidades de vivienda en el 2018, previéndose un crecimiento en las ventas en el segmento Techo Propio mayor al 9%. A este objetivo contribuirá la reciente modificación de las normas de este programa disponiendo el aumento de los precios máximos de las viviendas a financiar, del monto de los subsidios y en particular, del límite de ingresos de las familias que pueden beneficiarse de estos subsidios. Este mejor desempeño, empero, está lejos de las metas planteadas por el Ministerio de Vivienda para este ejercicio (6 800 viviendas).

También es factible el crecimiento de las ventas en el segmento Mivivienda. La expectativa de una mayor coloca-

ción de viviendas de alrededor de 7% parece bastante conservadora si se tiene en cuenta que los desembolsos de créditos dentro de este programa han tenido una progresión creciente y en una magnitud mucho mayor a la estimada por los promotores inmobiliarios en esta investigación. De otro lado, se espera que el segmento de vivienda no social presentará un alza cercana a 6% en sus niveles de venta, algo menor a la que se esperaba hace dos meses. La relativa estabilidad de precios de viviendas (se espera un alza de +4.42% para este año) puede contribuir a que estas metas puedan ser alcanzadas.

En cambio, los proveedores de materiales han reajustado ligeramente sus proyecciones de desempeño para el presente año, después de un primer semestre con un incremento cercano al 3% en su nivel de actividad. Esta percepción relativamente menos optimista (si se le compara con las de los promotores inmobiliarios y de los contratistas de infraestructura) podría estar anunciando un desempeño exiguo (no necesariamente un en el segmento de la construcción no formal que – según lo detectado por esta investigación- explicaría el 38% de las ventas de las empresas proveedoras. Ello también explicaría la perspectiva de bajo incremento de los precios de materiales para este año (+3.38%).

Pese a este mayor optimismo del sector empresarial de la construcción, para CAPECO el resultado sectorial para este año y para los que faltan para culminar el gobierno del Presidente Vizcarra dependerá en gran medida de la efectividad del Poder Ejecutivo para gestionar los principales componentes de la inversión pública (Reconstrucción, Panamericanos, proyectos retrasados o paralizados) y en promover la inversión privada especialmente en vivienda, infraestructura y minería. Para ello es necesario atender los desafíos coyunturales (implementación de la Ley 30737, elecciones regionales y municipales, conflictos sociales por oposición a megaproyectos) y estructurales (insuficiencia de oferta de vivienda y edificaciones urbanas, ausencia de planes sectoriales y territoriales, ineficiencia de normas de contratación).

Pese a ello, la previsión del BCR para todo el año se redujo un punto

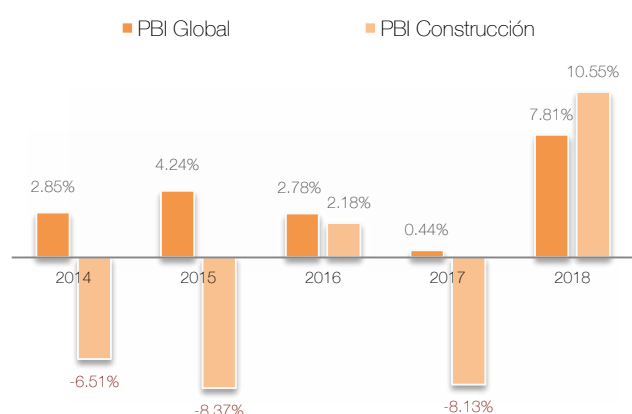
## Construcción consolidó su crecimiento en el segundo bimestre del 2018

En abril 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 10.55% respecto al mismo mes del año anterior (Figura 1). Un desempeño positivo de tanta magnitud en el mes de abril no se alcanzaba desde el 2013 en que registró 32.09%. En los cuatro años anteriores se presentó una fuerte contracción en la actividad constructora en el mes de abril, a excepción del año 2016 en que aumentó ligeramente. De otro lado, es importante reseñar que el PBI global

también mostró un crecimiento importante respecto al mismo mes del año anterior (7.81%), la cifra más alta desde abril 2013 (8.82%), a pesar de lo cual, por primera vez en los últimos cinco años, esta resulta inferior a la del sector construcción.

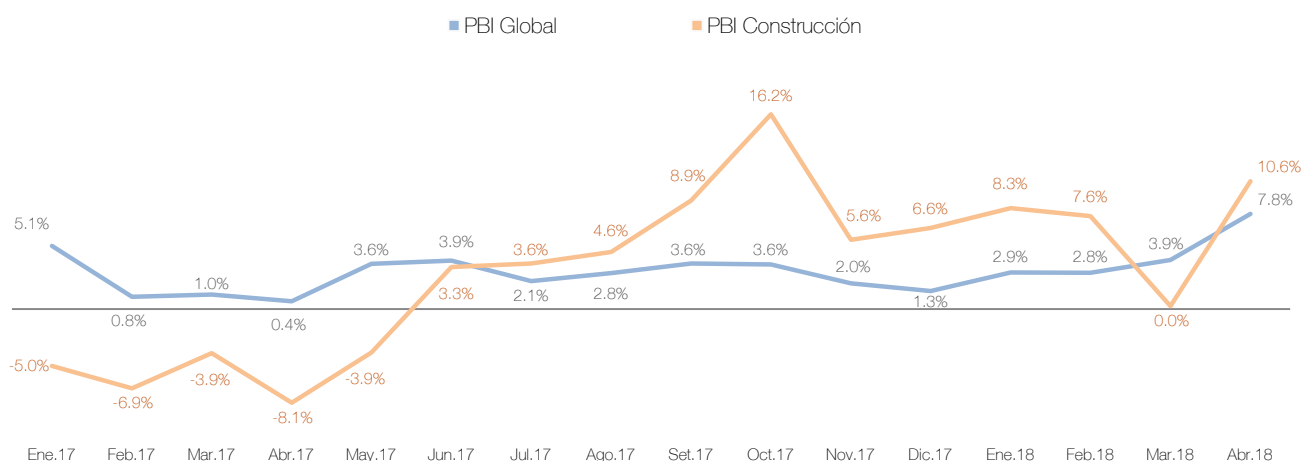
Con este resultado, la construcción sumó once meses de crecimiento ininterrumpido (Figura 2), luego de haber presentado caídas sucesivas durante tres trimestres consecutivos. El resultado de abril ha sido el segundo más alto del último año después del 16.2% que se obtuvo en octubre 2017. Además, el 10.55% de abril revierte de forma vigorosa el crecimiento marginal (0.03%) registrado en el mes anterior. Desde que el sector retomó la senda del crecimiento, solo en dos meses el PBI de la construcción alcanzó un desempeño menor que el del PBI global: junio 2017 y marzo 2018. Ello, no obstante, es importante reseñar que el desempeño de abril también está influido por un rebote estadístico, teniendo en cuenta que en abril 2017 la actividad constructora tuvo una caída de 8.1% su peor resultado de los últimos quince meses. De cara a lo que queda del año, el mantenimiento de altas tasas de crecimiento sectorial demandará un mayor esfuerzo, teniendo en cuenta que en los últimos siete meses del año pasado se dio un alza significativa y persistente del PBI construcción.

FIGURA N° 1: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018 [Periodo: Abril]



Fuente: INEI.

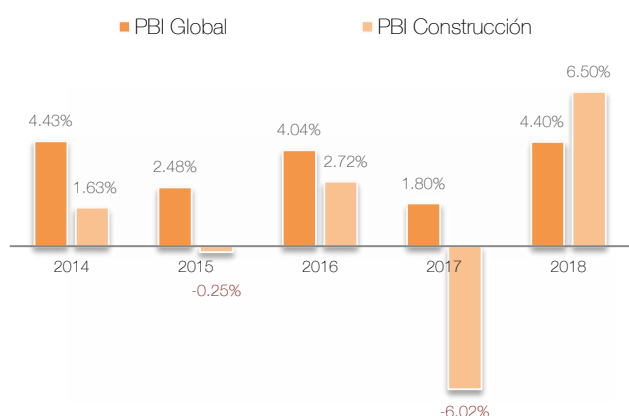
FIGURA N° 2: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2018 [Evolución mensual porcentual]



Fuente: INEI.

En el periodo enero-abril 2018 la actividad constructora alcanzó una tasa de crecimiento de 6.50% (Figura 3), que representa su mejor resultado en los últimos cinco años y una clara reversión respecto a la importante caída ocurrida en el 2017 (-6.02%). En el primer cuatrimestre de este año, el incremento del PBI construcción ha sido mayor que el del PBI global, comportamiento distinto al que se presentó en igual periodo de los cuatro años previos.

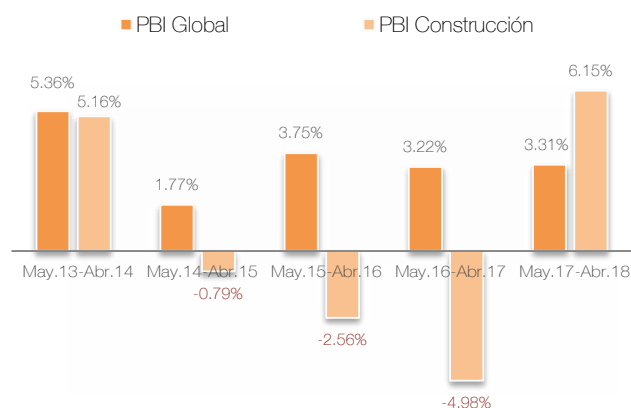
**FIGURA N° 3: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2014 – 2018**  
(Periodo: Enero - Abril)



Fuente: INEI.

En la Figura 4 se observa que en los últimos doce meses (may17-abr18) el PBI de la construcción ha crecido en 6.15%, alcanzando un mejor desempeño que el PBI global. Este crecimiento es el más importante de los últimos cinco periodos interanuales e invierte la caída sostenida que tuvo lugar en los tres años previos. Es la primera vez en el último quinquenio que la actividad constructora anualizada alcanzó un mejor desempeño que la economía global en el país, la que a su vez ha

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



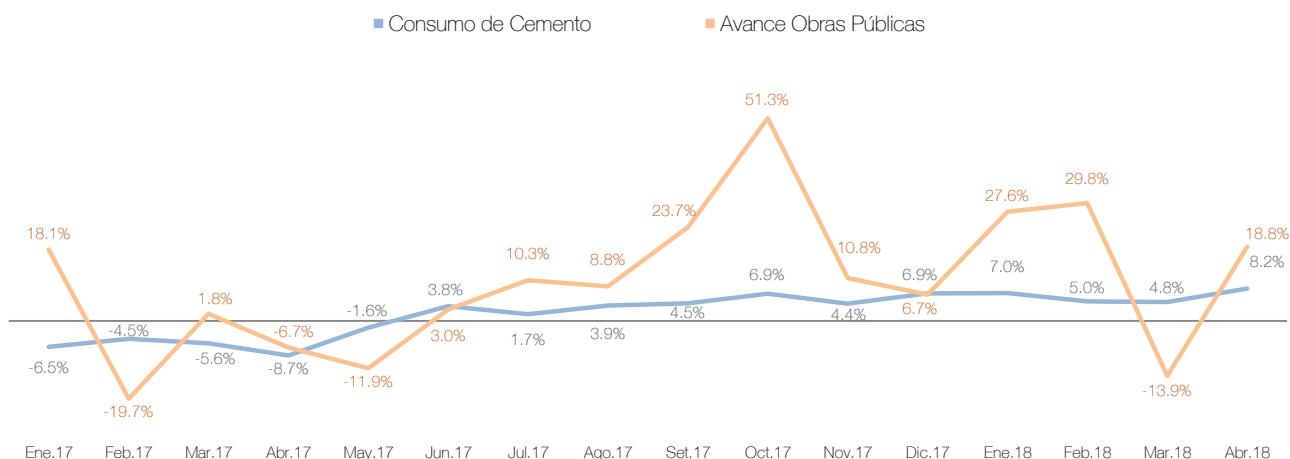
Fuente: INEI.

mostrado un incremento similar de alrededor de 3% por año.

En el análisis por componentes del PBI de la construcción se observa que el crecimiento sectorial del mes de abril se sustenta en un desempeño muy favorable alcanzado tanto en los dos principales sub-indicadores sectoriales (Figura 5). El consumo de cemento sumó once meses de desempeño positivo al aumentar en 8.2%, su mejor resultado desde julio de 2013 en que alcanzó la misma tasa positiva. Este resultado, sin embargo, se ve matizado porque en abril de 2017 se dio la baja más significativa de los últimos quince meses [-8.7%].

Por su lado, el avance de obra pública subió en 18.2% en abril de este año, la séptima vez en los últimos doce meses que este indicador supera los dos dígitos de incremento, que revierte la dura caída del mes anterior [-13.9%] y contrasta con el pobre desempeño obtenido en abril 2017 (-6.7%).

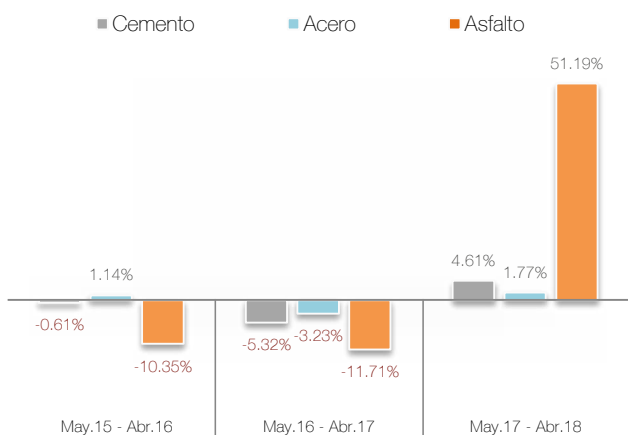
**FIGURA N° 5: PBI DE LA CONSTRUCCIÓN POR COMPONENTES: 2017 – 2018**



Fuente: INEI.

En la Figura 6 se observa que los tres principales insumos de la construcción mostraron un desempeño favorable en el periodo interanual may17-abr18, superando las tasas negativas o reducidas de los dos periodos anteriores. Destaca el 51.19% de mayor consumo de asfalto, que contrasta con la caída acumulada de poco más de 21% que se presentó en el bienio anterior. El cemento aumentó su consumo en 4.61%, revirtiendo parcialmente la contracción de 5.32% del periodo anual anterior, mientras que el acero tuvo una leve alza (1.77%), que invierte la reducción del periodo previo (-3.23%).

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



Fuente: INEI.

### PRECIO DE LOS PRINCIPALES INSUMOS

De los cinco principales insumos de construcción, el acero presentó un aumento de precios en mayo 2018, el cemento y la mano de obra los mantuvieron y la loseta y los ladrillos lo redujeron.

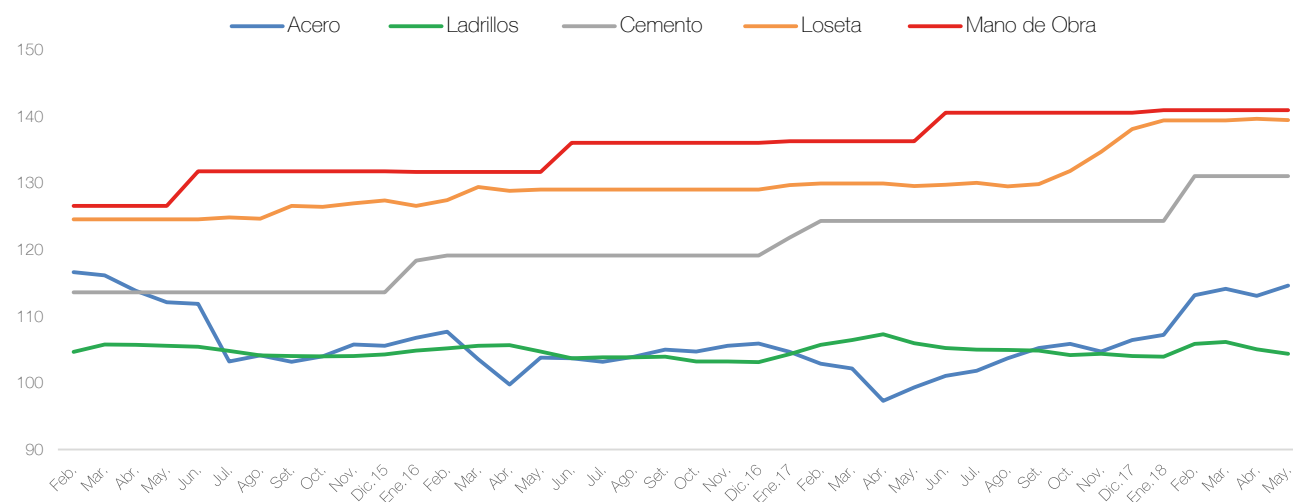
El costo de la mano de obra de construcción sigue invariable desde junio 2017 en que creció 4.27%, como producto de la aprobación del pliego sindical entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Los salarios del sector construcción han subido 40.91% en términos corrientes, desde diciembre de 2009, siendo éste el rubro que más se ha incrementado en este periodo de tiempo.

El precio de la loseta bajó en mayo, acumulando un alza de 7.46% en los últimos doce meses, tendencia que se ha atemperado significativamente en los primeros cinco meses del 2018, en los que prácticamente no hubo variación (+0.05%). Comparado con el mes base (diciembre 2009), el precio de este producto creció 39.42%, siendo el insumo que, registra un mayor incremento después de los salarios.

El cemento mantuvo constante su precio de venta en el mes de mayo de 2018, luego de que en febrero se incrementó en poco más de 5%. 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.

El precio del acero ha incrementado su precio en 1.33% en mayo, acumulando un alza de 6.89% en los primeros cinco meses de 2018, siendo el insumo de la construcción que más ha aumentado en los últimos doce meses (13.42%). En relación al año base, el precio de este material registra un crecimiento de 14.57%, siendo uno de los insumos cuyo precio menos se han incrementado entre todos los evaluados, aunque ha presentado una notable volatilidad.

FIGURA N°7: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2018 (Índice Base: Diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI.



El precio del ladrillo por el contrario de los otros insumos en los últimos doce meses ha registrado una reducción de -0.62% en mayo 2018, acumulando dos meses a la baja (-1.66%). Comparado con el año base, el precio del ladrillo registra un alza de 4.37%, resultando en el insumo que menos ha incrementado su precio entre todos los evaluados.

## INVERSIÓN

El último Reporte de Inflación publicado por el Banco Central de Reserva en junio pasado, señala que la inversión bruta fija alcanzaría el 23.0% del PBI en el año 2018, seis décimas porcentuales más del nivel alcanzado el año anterior. Dos tercios de este incremento se deberían al aumento de la inversión pública (Figura 8). De cumplirse con este pronóstico, se rompería un cuatrienio de reducción consecutiva de la inversión bruta, situándose en un nivel similar al alcanzado en el año 2009.

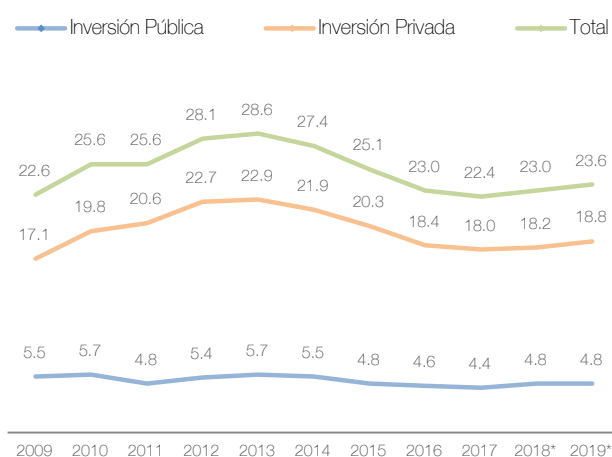
Al respecto, se debe señalar que la inversión privada es la que más se ha afectado, pues ha caído casi 5 puntos del PBI entre los años 2013 y 2017, previendo el instituto emisor que apenas se recuperará 6 décimas hacia el 2019. La obra pública también se redujo en el último quinquenio, pero en una proporción sensiblemente menor (1.3% del producto), estimándose un incremento de 4 décimas el 2018 y una estabilización en el 2019.

En términos relativos, el BCR estima que la inversión privada crecerá 5.5% en el 2018 y 7.5% en el 2019, revirtiendo la caída acumulada de casi 5.5% del bienio previo, mientras que la inversión pública crecerá 12.6% este año y 5.0% el próximo, lo que implicaría un significativo cambio de tendencia respecto a la presentada en el periodo 2016-2017 (-2.5%).

## VIVIENDA SOCIAL

En cuanto al número de créditos hipotecarios desembolsados por el Fondo Mivivienda (FMV S.A.), durante los primeros cuatro meses del 2018, hay que señalar que registró un avance de 15.45% respecto del primer cuatrimestre de 2017 (Figura 9), pero debe indicarse que este último periodo estuvo marcado por la incertidumbre provocada por la decisión del Ministerio de Vivienda de reducir el precio máximo de la vivienda susceptible de ser financiado a través del Crédito Mivivienda de 70 a 38 UITs, lo que explicó la más

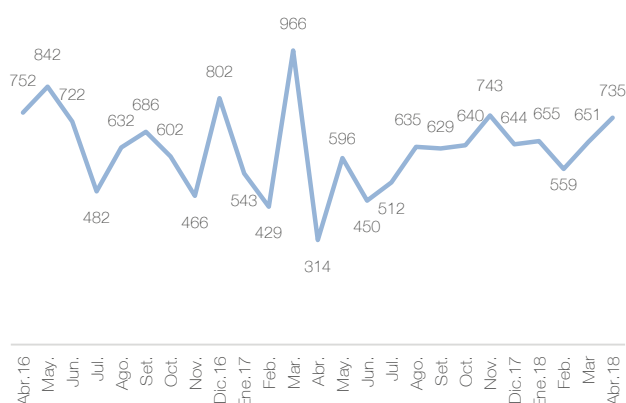
FIGURA N° 8: INVERSIÓN BRUTA FIJA: 2007 – 2019 [% del PBI real]



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación Junio 2018

\*Estimado

FIGURA N° 9: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 2016 – 2018 (Número de créditos por mes)

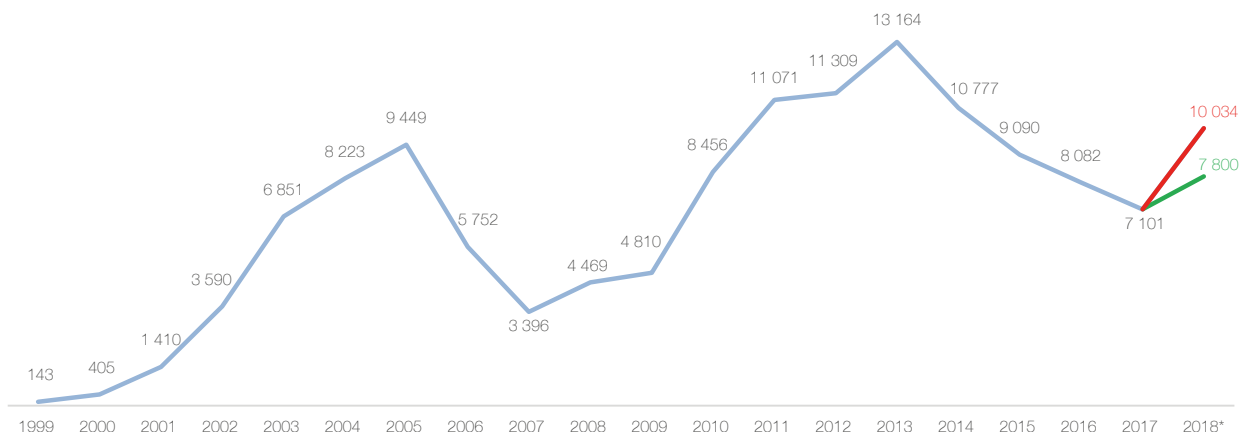


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

importante retracción de colocaciones Mivivienda de los últimos cinco años: -21.% respecto a enero-diciembre del 2016.

El Ministerio de Vivienda ha estimado que se colocarán 10 mil créditos Mivivienda en el presente año, lo cual implicaría un incremento de 41.0% respecto a los desembolsados en el 2017 y alcanzar un nivel de operaciones similar al que se presentó en el año 2014. Si se mantiene el promedio de operaciones efectivizadas en los últimos cuatro meses, cabría esperar un aumento de 10% a fin de año (7 800 préstamos desembolsados), pero si se toma en cuenta la tasa de crecimiento mensual producido en dicho periodo (2.9%) sí se podría cumplir el objetivo propuesto por el gobierno (Figura 10).

FIGURA N° 10: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 1999 – 2018\* [Número de créditos]

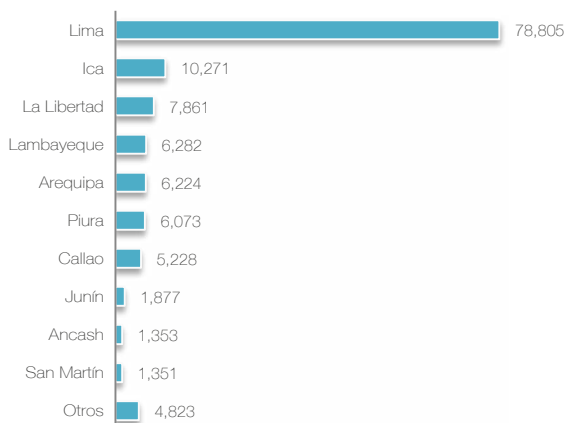


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

\* Proyectado

Lima concentra el 60.55% de los 130 148 créditos otorgados por el FMV desde el año 1999 en que esta entidad inició sus operaciones (Figura 11), seguida a lo lejos por Ica con 10,271 (7.89%), La Libertad con un acumulado de 7,861 (6.04%), Lambayeque con 6,282 (4.83%) y Arequipa con 6,224 (4.78%). Es importante señalar que en los últimos dos años, la proporción de créditos otorgados fuera de Lima llegó al 48%.

FIGURA N° 11: DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA, SEGÚN DEPARTAMENTO (Al 30 de abril de 2018)

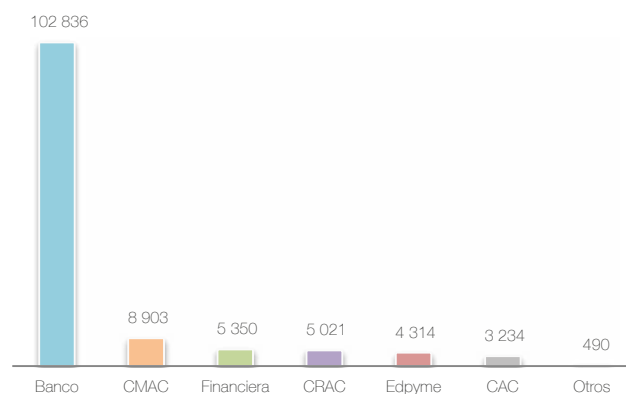


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

\* Proyectado

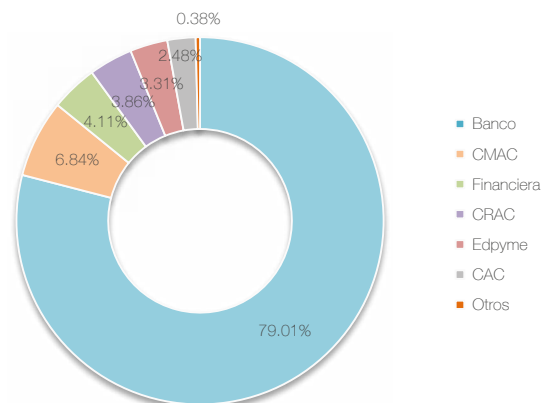
A través del FMV S.A. se ha logrado al 30 de abril de 2018 un total de 130,148 colocaciones de créditos de instituciones financieras (Figuras 12 y 13), que han sido otorgadas mayoritariamente por las instituciones bancarias con 102,836 colocaciones (79.01%), en tanto que el 20.99% restante fue otorgado por empresas financieras y cajas municipales de ahorro y crédito. Sin embargo, en los últimos dos años, la

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



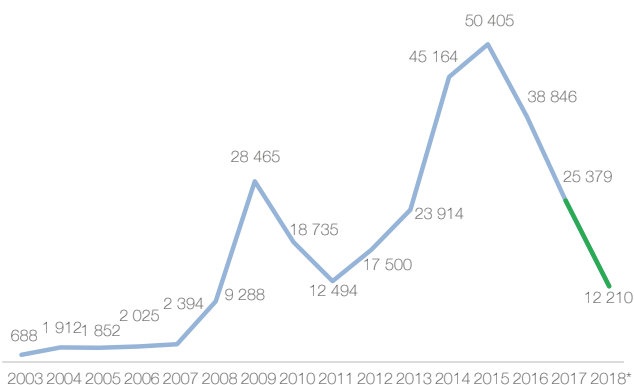
Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

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



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

FIGURA N° 14: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES (2003-2018\*)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

\* Estimado

proporción de créditos desembolsados por los bancos se ha reducido a 64%.

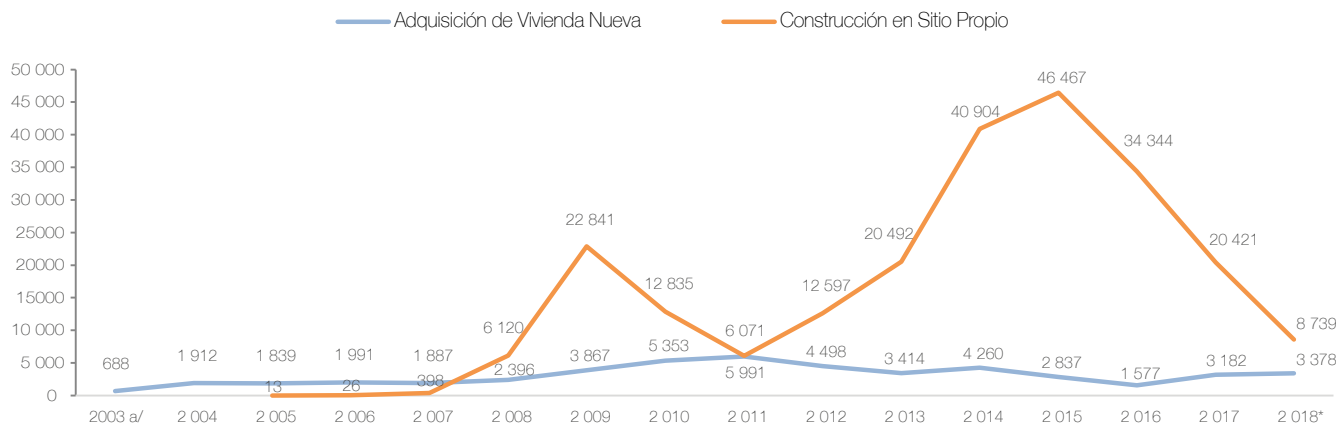
En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2013 al 30 de abril de 2018 el FMV S.A. entregó un total acumulado de 283,104 bonos familiares habitacionales (BFH). Al analizar la evolución anual (Figura 14) puede apreciarse que la dinámica sufrió una fuerte caída luego del pico de 50,404 BFH entregados en el año 2015 en que concluyó una considerable expansión que se inició en el año 2011. En los siguientes años 2016 y 2017 se registró un retroceso del orden de 22.93% y 34.67% respectivamente en el número de BFH otorgados. En los cuatro primeros meses de 2018 se han otorgado 4,070 BFH, lo que implicaría que a fin de año se podría estar superando los 12 mil desembolsos, muy lejos de la meta de 32 mil establecida por el Ministerio de Vivienda.

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 79.98% 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 que se inició en el año 2011. Posteriormente en los años 2016 y 2017 se registró un retroceso de 26.09% y 40.54% en el número de desembolsos. En los primeros cuatro meses de 2018 se han desembolsado 2,913 bonos, lo que implicaría un nivel de colocación anual de poco más de 8 700 BFH, es decir el 35% de los 25 200 estimados por el Ministerio de Vivienda para el presente año.

En la modalidad de **adquisición de vivienda nueva** se concentra el 16.54% 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. En los primeros cuatro meses de 2018 se ha efectuado el desembolso de 1,126 bonos. De mantenerse este volumen de operaciones, se terminaría el presente año con unos 3 400 bonos desembolsados, es decir la mitad de lo proyectado por el Ministerio de Vivienda.

En conclusión, abril ha sido el mejor mes del año para la construcción, con una tasa de crecimiento de 10.55%, terminando el primer cuatrimestre con un alza de 6.50%. Ambos resultados, sin embargo, están parcialmente influidos por el efecto estadístico de las caídas significativas que presentadas en los periodos comparables del año anterior: -8.10 y -6.02%, respectivamente.

FIGURA N° 15: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003-2018\*)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

\* Estimado

El Banco Central de Reserva ha ajustado las cifras de crecimiento del PBI sectorial para el presente año, pasando del 8.5% estimado en marzo a 7.5% en junio, ello en razón de la reducción en su estimación del desempeño de la inversión pública (de 14.2% a 12.6%), lo que refleja la dificultad para recuperar el nivel de ejecución de la obra estatal, afectada tanto por aspectos coyunturales –como los problemas para reanudar obras impactadas por posibles casos de corrupción– como estructurales, en esencia la obsolescencia e ineficacia del actual modelo de gestión de la obra pública.

La nueva meta planteada por el ente emisor también se vería dificultada por el hecho de que en el segundo semestre del 2018, ya no existirá el efecto estadístico que ha beneficiado el nivel de actividad sectorial que se ha presentado en la primera parte del año.

El mercado inmobiliario y la construcción de infraestructura vial siguen teniendo expectativas de crecimiento muy importantes en el presente año. Mivivienda podría llegar a las 10 mil operaciones proyectadas por el Ministerio de Vivienda, casi 3 mil más que las que se desembolsaron en el 2017. En Techo Propio las metas parecen estar lejos de cumplirse. Lo mismo ocurre con las unidades habitacionales que se espera construir en el Plan de Reconstrucción con cambios.

Para el 2019, el crecimiento de la construcción dependerá de la recuperación de la inversión privada, algo que todavía no se puede asegurar completamente.

## A propósito del Doing Business 2018

# El reto de la simplificación administrativa en la construcción

El Banco Mundial difunde todos los años el informe Doing Business que mide las regulaciones que favorecen o restringen la actividad empresarial en la mayoría de países del mundo. El reporte permite efectuar un seguimiento de la competitividad de cada país (o economía según la definición del Banco Mundial). El informe del 2018, decimoquinta edición anual consecutiva, presenta indicadores cuantitativos sobre las reformas empresariales y la protección de los derechos de propiedad que son comparables entre 190 economías, desde Afganistán hasta Zimbabue.

En la Figura 1, se puede observar los aspectos específicos que mide cada uno de los diez indicadores que define el ranking del Doing Business.

Para el desarrollo del presente artículo, se analizará la situación del Perú en comparación con otros 18 países de

América Latina, respecto a cuatro indicadores que tienen una relación directa con el mercado inmobiliario: manejo de permisos de construcción, obtención de electricidad, registro de la propiedad y acceso a crédito.

### Metodología

Como señala el propio Banco Mundial, el Doing Business está diseñado para ser una forma fácilmente replicable de comparación de aspectos específicos en la regulación de negocios en todas las economías bajo estudio. Sus ventajas y limitaciones deben ser entendidas al usar los datos.

Asegurar la comparabilidad de los datos a través de un conjunto global de economías es una consideración central para los indicadores de Doing Business, que se desarrollan en torno a escenarios estandarizados de casos con supuestos específicos.

Una de estas suposiciones es la ubicación de un negocio estandarizado -el tema del estudio de caso de Doing Business- en la ciudad de negocios más grande de la economía.

La realidad es que las regulaciones de negocios y su aplicación pueden diferir dentro de un país, particularmente en los estados federales y grandes economías. Doing Business reconoce las limitaciones de los escenarios estandarizados de casos y suposiciones. Pero mientras que tales supuestos vienen a expensas de la generalidad, también ayudan a asegurar la comparabilidad de los datos.

En la Figura 2 se observa un listado de las ventajas y limitaciones en relación a la metodología empleada para este reporte.

### Doing Business en América Latina

Dentro las 19 economías de América Latina con datos de investigación, los países de la Alianza del Pacífico ocupan los cuatro primeros lugares en el ranking global del Doing

FIGURA N°1: INDICADORES DEL INFORME DOING BUSINESS

Indicador	Qué mide
Apertura de un negocio	Procedimientos, tiempo, costo y capital mínimo pagado para iniciar una sociedad de responsabilidad limitada.
Manejo de permisos de construcción	Procedimientos, tiempo y costo para completar todos los trámites para construir un almacén y los mecanismos de control de calidad y seguridad en el sistema de permisos de construcción.
Obtención de electricidad	Procedimientos, tiempo y costo para conectarse a la red eléctrica, confiabilidad del suministro eléctrico y transparencia de tarifas.
Registro de la Propiedad	Procedimientos, tiempo y costo para transferir una propiedad y la calidad del sistema de administración de tierras.
Obtención de crédito	Leyes de garantías mobiliarias y sistemas de información crediticia.
Protección de los Inversionistas minoritarios	Derechos de los accionistas minoritarios en las operaciones vinculadas y en el gobierno corporativo.
Pago de impuestos	Pagos, tiempo y tasa impositiva total para que una empresa cumpla con todas las regulaciones tributarias, así como los procesos posteriores a la presentación.
Comercio transfronterizo	Tiempo y costo para exportar el producto de la ventaja comparativa.
Cumplimiento de contratos	Tiempo y costo para resolver un conflicto comercial y la calidad de los procesos judiciales.
Resolución de la insolvencia	Tiempo, costo, resultado y tasa de recuperación para una insolvencia comercial y la solidez del marco legal para la insolvencia.

Fuente: Doing Business 2018

Elaboración: CAPECO



FIGURA N°2: VENTAJAS Y LIMITACIONES DE LA METODOLOGÍA DOING BUSINESS

Características	Ventajas	Limitaciones
Uso de escenarios estandarizados de casos	Hace que los datos comparables entre las economías y la metodología sean transparentes, utilizando escenarios de casos comunes a nivel mundial.	Reduce el alcance de los datos. Sólo se pueden seguir sistemáticamente las reformas reglamentarias en las áreas medidas. Los escenarios de casos pueden no ser los más comunes en una economía particular.
Enfoque en la ciudad de negocios más grande	Hace la recolección de datos manejable (rentable) y datos comparables.	Reduce la representatividad de los datos para una economía si hay diferencias significativas entre los lugares.
Orientación al sector doméstico y formal	Mantiene la atención en el sector formal, donde las regulaciones son relevantes y las firmas son más productivas.	Incapaz de reflejar la realidad para el sector informal, importante cuando es grande, o para las empresas extranjeras que enfrentan un conjunto diferente de restricciones.
Alta dependencia de encuestas a expertos	Asegura que los datos reflejen el conocimiento de aquellos con mayor experiencia en la realización de tipos de transacciones medidos.	Indicadores menos capaces de captar variaciones en las experiencias de los empresarios.
Enfoque en la ley	Hace que los indicadores sean "accionables" - porque la ley es lo que los políticos pueden cambiar.	En caso de falta de cumplimiento sistemático de la ley, los cambios normativos no lograrán los resultados deseados.

Fuente: Doing Business 2018

Elaboración: CAPECO

Business: México en el puesto 49 del ranking – es la mejor clasificada de la región, seguida de Chile que ocupa el 55, Perú el 58 y Colombia el 59 (ver Figura 3). Solo cinco países se encuentran en el "tercio superior" del ranking (los miembros de la Alianza del Pacífico y Costa Rica).

Debe señalarse, sin embargo, que tres de los cuatros países cedieron posiciones respecto a la medición del Doing Business del año precedente: México bajó dos puestos, Perú cuatro puestos y Colombia seis puestos. Por otro lado, Chile fue el único país de la Alianza del Pacífico que mejoró su ubicación al subir dos posiciones.

Por otro lado, las cuatro economías de América Latina que alcanzan las ubicaciones más bajas son Venezuela (188), Haití (181), Bolivia (152) y Nicaragua (131); tres de las cuales desmejoraron su ubicación en el ranking en relación con el 2017 y solo Haití mantuvo su posición. En general, de las diecinueve economías de la región estudiadas, cuatro mejoraron su posición Costa Rica, Chile, República Dominicana y El Salvador; una mantuvo la misma (Haití) y las otras catorce bajaron de ubicación. Ello revelaría que, comparativamente con otras regiones, el subcontinente latinoamericano ha perdido competitividad durante el último año.

Las economías de la región se desempeñan mejor en el rubro de Acceso a Crédito – con una ubicación promedio de 70 – mientras que en los

FIGURA N°3: RANKING GLOBAL Y DE INDICADORES DEL SECTOR INMOBILIARIO DEL DOING BUSINESS EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2017-2018

Economía	Puesto (1-190)		Manejo de permisos de Construcción		Obtención de Electricidad		Registro de propiedades		Acceso a crédito	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Argentina	116	117	173	171	91	95	114	117	82	77
Bolivia	149	152	152	158	99	101	139	144	133	133
Brasil	123	125	172	170	47	45	128	131	101	105
Chile	57	55	26	15	64	44	58	61	82	90
Colombia	53	59	34	81	74	81	53	60	2	2
Costa Rica	62	61	53	70	27	21	52	49	7	12
Ecuador	114	118	76	105	95	85	69	74	101	105
El Salvador	95	73	156	139	109	88	71	69	44	20
Guatemala	88	97	89	116	19	36	74	85	16	20
Haití	181	181	166	177	139	138	180	180	175	177
Honduras	105	115	84	113	144	144	85	91	7	12
México	47	49	83	87	98	92	101	99	5	6
Nicaragua	127	131	168	174	99	100	146	148	101	105
Panamá	70	79	73	88	23	18	84	83	20	29
Paraguay	106	108	56	72	102	104	76	75	101	122
Perú	54	58	51	61	62	63	37	44	16	20
R. Dominicana	103	99	45	62	148	108	82	79	101	105
Uruguay	90	94	163	161	43	50	110	112	62	68
Venezuela	187	188	137	143	186	186	129	135	118	122

Fuente: Doing Business

Elaboración: CAPECO

los rubros de Obtención de Electricidad, Registro de Propiedades y Manejo de permisos de Construcción el promedio es de 84, 97 y 114, respectivamente.

## Obtención de Electricidad

En el trámite para la provisión del servicio de energía eléctrica, el Perú se ubicó en el puesto 63 del ranking; en el séptimo a nivel latinoamericano, después de Panamá (18), Costa Rica (21), Guatemala (36), Chile (44), Brasil (45) y Uruguay (50); y el segundo entre los países de la Alianza del Pacífico, superando a Colombia (81) y México (92). En toda la región nueve países mejoraron su posición respecto al reporte del 2017; dos la mantuvieron (Honduras y Venezuela) y ocho retrocedieron, entre ellos el Perú que bajó una ubicación.

En la Figura 4 se aprecia que, en los últimos cinco años, el plazo para la obtención de electricidad en Perú se mantuvo constante en 67 días. En el 2014 y en el 2018, once países de América Latina otorgaban dicho servicio en un plazo menor. En promedio, la región ha pasado del puesto 68 al 69 en este quinquenio.

**FIGURA N°4: TIEMPO EN DÍAS PARA LA OBTENCIÓN DE ELECTRICIDAD EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018**

Economías	Obtención de Electricidad - Tiempo (días)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	91	92	92	92	92
Bolivia	42	42	42	42	42
Brasil	44	44	55	64	64
Chile	43	43	43	43	43
Colombia	105	102	109	109	106
Costa Rica	62	55	45	45	45
Ecuador	74	74	74	74	74
El Salvador	65	65	59	59	56
Guatemala	39	39	39	39	44
Haití	60	60	60	60	60
Honduras	39	39	39	39	39
México	108	108	108	100	100
Nicaragua	55	55	55	55	55
Panamá	35	35	35	35	35
Paraguay	67	67	67	67	67
Perú	67	67	67	67	67
R. Dominicana	82	82	82	67	67
Uruguay	48	48	48	48	48
Venezuela, RB	158	178	178	208	208
<b>Promedio</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>69</b>	<b>69</b>

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

En cuanto al gasto que demanda la obtención de electricidad, el Perú ocupa el décimo lugar en la región en el 2018, la

misma posición que alcanzó el 2014 (ver Figura 5). En nuestro país, se cobra actualmente una tasa por acceder al servicio que equivale a 350% el ingreso per cápita, habiéndose reducido en -1.2% respecto a cinco años atrás. En trece países de Latinoamérica se redujo este costo en relación con el ingreso per cápita, en uno se mantuvo (Colombia) y en cinco se incrementó, habiéndose presentado los aumentos más significativos en Panamá (67%) y en Venezuela (1,374%).

**FIGURA N°5: COSTO (COMO % DEL INGRESO PER CÁPITA) PARA LA OBTENCIÓN DE ELECTRICIDAD EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018**

Economías	Obtención de Electricidad Costo como % del ingreso per cápita				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	37	42	25	32	25
Bolivia	952	829	747	687	689
Brasil	35	32	29	58	55
Chile	64	62	72	71	68
Colombia	542	504	475	581	542
Costa Rica	219	196	192	182	168
Ecuador	656	625	601	606	636
El Salvador	549	543	525	513	502
Guatemala	549	515	499	478	551
Haití	3.800	3.496	3.639	3.709	3.522
Honduras	969	918	862	775	791
México	349	346	333	337	314
Nicaragua	1.063	986	959	904	857
Panamá	10	10	9	9	17
Paraguay	203	161	157	152	162
Perú	354	326	325	336	350
R. Dominicana	301	277	257	267	249
Uruguay	17	15	13	13	11
Venezuela, RB	1.134	714	1.783	18.867	16.714
<b>Promedio</b>	<b>621</b>	<b>558</b>	<b>605</b>	<b>1.503</b>	<b>1.380</b>

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

## Registro de Propiedades

El Perú ocupa el primer lugar en la región respecto al registro de propiedades y el puesto 44 entre las 190 economías evaluadas. Los siguientes puestos son ocupados por Costa Rica (49), Colombia (60), Chile (61) y El Salvador (69). México es el país de la Alianza del Pacífico que peor ubicación alcanzó en el 2018 (99). De otro lado, Haití (180), Nicaragua (148), Bolivia (144), Venezuela (135) y Brasil (131) son las economías que peor performance alcanzan en este rubro.

En el último año, Perú fue uno de los doce países latinoamericanos que desmejoró su ubicación en el ranking de registro de propiedades; uno la mantuvo y seis la mejoraron.

Como se aprecia en la Figura 6, el Perú se sitúa desde el 2014 en el primer lugar de la región en cuanto al plazo para registrar la propiedad. Más aun, en nuestro país este trámite toma 8 días, la séptima parte del plazo promedio de los 19 países. Costa Rica (11 días), Colombia (15), Panamá (23) y Guatemala (24) ocupan los siguientes lugares en este rubro. En Bolivia, este procedimiento toma 90 días y en Haití 312 días, los plazos más largos de la región para la inscripción registral.

**FIGURA N°6: TIEMPO EN DÍAS PARA EL TRÁMITE DEL REGISTRO DE PROPIEDADES EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018**

Economías	Registro de propiedades - Tiempo (días)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	52	52	52	52	52
Bolivia	91	90	90	90	90
Brasil	32	32	32	31	31
Chile	29	29	29	29	29
Colombia	15	15	15	15	15
Costa Rica	19	19	19	19	11
Ecuador	38	38	38	38	38
El Salvador	31	31	31	31	31
Guatemala	24	24	24	24	24
Haití	312	312	312	312	312
Honduras	22	22	22	22	29
México	66	65	65	42	39
Nicaragua	56	56	56	56	56
Panamá	30	23	23	23	23
Paraguay	46	46	46	46	46
Perú	8	8	8	8	8
R. Dominicana	45	45	45	45	45
Uruguay	66	66	66	66	66
Venezuela	52	52	52	52	52
<b>Promedio</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	<b>53</b>	<b>52</b>

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

En lo relacionado con el costo del trámite de registro de propiedad, en nuestro país éste equivale al 3.3% del valor del predio, porcentaje que se ha mantenido constante en los últimos cinco años (ver Figura 7). Sin embargo, en este rubro el Perú ocupa el octavo lugar de la región, aunque por debajo del promedio regional (3.92%). Los países que tienen menores costos registrales son Chile (1.2%), Paraguay (1.8%), Colombia (1.9%) y Ecuador (2.1%). Contrariamente,

los que cuentan con costos registrales más altos son Uruguay (7.0%), Haití (6.9%) y Argentina (6.6%).

**FIGURA N° 7: COSTO (COMO % DEL VALOR DE LA PROPIEDAD) PARA EL TRÁMITE DEL REGISTRO DE PROPIEDADES EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018**

Economías	Registro de propiedades Costo (% del valor de la propiedad)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	6.60	6.60	6.60	6.60	6.60
Bolivia	4.70	4.70	4.70	4.70	4.70
Brasil	2.50	2.50	3.10	3.10	3.20
Chile	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
Colombia	2.00	2.00	2.00	2.00	1.90
Costa Rica	3.40	3.40	3.40	3.40	3.40
Ecuador	1.90	1.80	2.10	2.10	2.10
El Salvador	3.80	3.80	3.80	3.80	3.80
Guatemala	3.80	3.80	3.70	3.70	3.70
Haití	7.20	7.10	7.10	7.00	6.90
Honduras	5.70	5.70	5.70	5.70	5.70
México	5.10	5.20	5.20	5.20	5.60
Nicaragua	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
Panamá	2.30	2.40	2.40	2.40	2.40
Paraguay	1.90	1.90	1.90	1.80	1.80
Perú	3.30	3.30	3.30	3.30	3.30
R. Dominicana	3.80	3.70	3.70	3.50	3.40
Uruguay	7.00	7.00	7.00	7.00	7.00
Venezuela	2.50	2.50	2.50	2.70	2.70
<b>Promedio</b>	<b>3.88</b>	<b>3.87</b>	<b>3.92</b>	<b>3.91</b>	<b>3.92</b>

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

## Permisos de Construcción

Nuestro país ostenta el segundo lugar en América Latina en el manejo de permisos de construcción de edificaciones y el puesto 61 en el ranking general de este rubro. En la región es superado únicamente por Chile (15).

Respecto al año anterior, el Perú cae diez puestos, siendo uno de los catorce países latinoamericanos que retrocedió en su ubicación en el ranking, mientras que solamente cinco mejoraron su posición (Chile, El Salvador, Uruguay, Brasil y Argentina).

El Doing Business también estima el plazo establecido legalmente que toma completar todos los procedimientos administrativos vinculados a la edificación, desde la obtención de la documentación para la presentación de proyectos

hasta la conformidad de las obras. Según el informe, en nuestro país este plazo es de 188 días hábiles, ligeramente por debajo del promedio regional (197) y ocupando el duodécimo lugar en este rubro (ver Figura 8). Los países en los que estos procedimientos son más expeditivos son México (82 días), Honduras (94), Haití (98) y Panamá (105). Los que tienen los procedimientos más largos son Bolivia (322 días), Argentina (347), Brasil (434) y Venezuela (434).

Respecto al año 2014, cuatro países redujeron el plazo de manejo de las licencias de edificación, otros doce no lo variaron (entre ellos el Perú) y tres lo incrementaron (Bolivia, Guatemala y Venezuela).

FIGURA N° 8: PLAZO (EN DÍAS) PARA EL MANEJO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018

Economías	Manejo de permisos de construcción - Tiempo (días)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	347	347	347	347	347
Bolivia	274	274	274	322	322
Brasil	434	434	434	434	434
Chile	133	133	133	133	133
Colombia	132	132	132	132	132
Costa Rica	135	135	135	135	135
Ecuador	132	132	132	132	132
El Salvador	123	123	123	123	123
Guatemala	144	144	144	144	205
Haití	98	98	98	98	98
Honduras	128	94	94	94	94
México	100	100	100	82	82
Nicaragua	225	225	225	225	225
Panamá	105	105	105	105	105
Paraguay	121	121	121	121	121
Perú	188	188	188	188	188
R. Dominicana	214	184	184	184	184
Uruguay	251	251	251	251	251
Venezuela, RB	381	381	381	434	434
<b>Promedio</b>	<b>193</b>	<b>190</b>	<b>190</b>	<b>194</b>	<b>197</b>

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

El Perú es el tercer país de la región que tiene el costo más bajo en el manejo de los permisos de construcción de edificaciones. La Figura 9 muestra que dicho costo equivale al 1.1% del ingreso per cápita, el que se ha mantenido en el último quinquenio, salvo en el año 2014 en que se incrementó a 1.2%. Solo en Brasil (0.8%) y Uruguay (1.0%), la tasa por permisos es menor y es algo mayor que en nuestro país en

Chile (1.3%), Bolivia (1.4%) y Paraguay (1.6%). Los costos administrativos más altos se dan en Colombia (7.2%), Honduras (7.5%), México (9.9%) y Haití (21.6%).

En el último quinquenio, catorce países han reducido sus tasas administrativas por trámites de permisos de edificación y cinco las incrementaron (Bolivia, Honduras, México, República Dominicana y Uruguay). El promedio de la región bajó de 4.89% en el 2014 a 4.52% en el 2018.

FIGURA N° 9: COSTO (EN % DEL INGRESO PER CÁPITA) PARA EL MANEJO DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018

Economías	Manejo de permisos - Costo [% de ingreso per cápita]				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	4.20	3.70	2.80	3.00	3.10
Bolivia	1.20	1.10	1.50	1.40	1.40
Brasil	1.00	0.90	0.80	0.80	0.80
Chile	1.70	1.60	1.50	1.40	1.30
Colombia	8.20	7.90	7.70	7.30	7.20
Costa Rica	2.20	2.10	2.10	2.00	2.00
Ecuador	2.00	2.00	1.80	1.80	1.90
El Salvador	6.00	5.90	5.70	5.30	5.20
Guatemala	8.20	7.40	7.20	6.80	7.00
Haití	25.10	23.40	22.50	21.90	21.60
Honduras	5.60	8.70	8.10	7.30	7.50
México	9.10	10.50	10.50	10.00	9.90
Nicaragua	7.70	7.10	6.90	6.50	6.10
Panamá	2.80	2.70	2.70	2.50	2.50
Paraguay	2.10	1.70	1.70	1.60	1.60
Perú	1.20	1.10	1.10	1.10	1.10
R. Dominicana	1.40	2.00	1.80	3.10	2.80
Uruguay	0.90	0.80	1.20	1.10	1.00
Venezuela, RB	2.30	1.60	1.40	1.80	1.80
<b>Promedio</b>	<b>4.89</b>	<b>4.85</b>	<b>4.68</b>	<b>4.56</b>	<b>4.52</b>

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

## Acceso a Crédito

En los indicadores relacionados a la obtención de crédito el Perú tiene un mejor desempeño que los países de América Latina y el Caribe, y que los países de la OCDE (ver Figura 10).

En el Índice de fortaleza de los derechos legales, el Perú (8) obtiene un puntaje superior a lo observado en América Latina y el Caribe (5.3) y en los países de la OCDE (6.0). Un comportamiento similar se observa en el Índice de alcance

de la información crediticia. Respecto a la cobertura de registros públicos el Perú llega al 37.4% de adultos, mayor al promedio de América Latina y el Caribe que es 14.0%, y mayor al promedio de los países de la OCDE que es 18.3%. Asimismo, en la cobertura de organismos privados, nuestro país alcanza el 100%, mientras que, los países de América Latina y el Caribe y de la OCDE registran 43.1% y 63.7%, respectivamente.

**FIGURA N° 10: UBICACIÓN DEL PERÚ EN LOS INDICADORES DE ACCESO A CRÉDITO**

Indicador	Perú	América Latina y el Caribe	OCDE	Mejor desempeño general
Índice de fortaleza de los derechos legales (0-12)	8	5.3	6.0	12.00 (4 países)
Índice de alcance de la información crediticia (0-8)	8	4.8	6.6	8.00 (34 países)
Cobertura de registros públicos (% de adultos)	37.4	14.0	18.3	100.00 (3 países)
Cobertura de organismos privados (% de adultos)	100.0	43.1	63.7	100.00 (23 países)

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

**FIGURA N° 11: ÍNDICE DE FORTALEZA DE LOS DERECHOS LEGALES (0-12) EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018**

Economías	Índice de fortaleza de los derechos legales (0-12)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	3	3	3	3	3
Bolivia	0	0	0	0	0
Brasil	2	2	2	2	2
Chile	4	12	4	4	4
Colombia	4	4	12	12	12
Costa Rica	2	2	10	10	10
Ecuador	1	1	1	1	1
El Salvador	3	3	9	9	9
Guatemala	9	9	9	9	9
Haití	2	2	2	2	2
Honduras	9	9	9	9	9
México	7	8	10	10	10
Nicaragua	1	1	1	1	1
Panamá	4	7	7	7	7
Paraguay	2	1	1	1	1
Perú	8	8	8	8	8
R. Dominicana	1	1	1	1	1
Uruguay	4	4	4	4	4
Venezuela, RB	1	1	1	1	1
Promedio	3.53	4.11	4.95	4.95	4.95

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO

En el acceso a crédito nuestro país se ubica en el puesto 20 del ranking y ocupa el quinto lugar en América Latina, después de Colombia (2), México (6), Costa Rica (12) y Honduras (12). En toda la región solo dos países mejoraron su posición respecto al reporte del 2017 (Argentina y El Salvador); dos la mantuvieron (Bolivia y Colombia) y quince retrocedieron, entre ellos el Perú que bajó cuatro ubicaciones.

Como se aprecia en la Figura 11, el puntaje que obtuvo el Perú en el índice de fortaleza de los derechos legales en los últimos cinco años fue de 8; sin embargo, su ubicación en el ranking de la región ha caído pasando del tercer lugar en el año 2014 a la séptima posición que ocupa actualmente. Los países mejor ubicados son Colombia (12), México (10), Costa Rica (10) y Guatemala (9). Por otro lado, los que ocupan las últimas posiciones son Nicaragua (1), República Dominicana (1), Venezuela (1) y Bolivia (0).

En relación al índice de alcance de la información crediticia el Perú (8) obtuvo el máximo puntaje en los últimos cinco años (ver Figura 12) y se ubica en el primer lugar junto a

**FIGURA N° 12: ÍNDICE DE ALCANCE DE LA INFORMACIÓN CREDITICIA (0-8) EN ECONOMÍAS DE AMÉRICA LATINA 2014-2018**

Economías	Índice de alcance de la información crediticia (0-8)				
	2014	2015	2016	2017	2018
Argentina	8	8	8	8	8
Bolivia	7	7	7	7	7
Brasil	7	7	7	7	7
Chile	6	6	6	6	6
Colombia	7	7	7	7	7
Costa Rica	7	7	7	7	7
Ecuador	8	8	8	8	8
El Salvador	7	7	7	7	7
Guatemala	7	7	7	7	7
Haití	0	0	0	0	0
Honduras	8	8	8	8	8
México	8	8	8	8	8
Nicaragua	7	8	8	8	8
Panamá	8	8	8	8	8
Paraguay	8	8	8	7	7
Perú	8	8	8	8	8
R. Dominicana	8	8	8	8	8
Uruguay	7	8	8	8	8
Venezuela, RB	7	7	7	7	7
Promedio	7.00	7.11	7.11	7.05	7.05

Fuente: Base de datos Doing Business

Elaboración: CAPECO



Argentina, Ecuador, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, República Dominicana y Uruguay. Mientras que, los países que ocuparon las últimas ubicaciones son Chile (6) y Haití (0). El promedio de la región se ha incrementado ligeramente respecto al año 2014 y ha pasado de 7.00 a 7.05.

## Conclusiones

Pese a las limitaciones de la metodología empleada por el Banco Mundial para elaborar el Doing Business - especialmente que la medición se concentre en las ciudades más importantes de cada país y que corresponda a los requisitos establecidos legalmente y no los que se presentan en la realidad - el más reciente reporte del Banco Mundial revela un relativo estancamiento en la mejora de los trámites vinculados a la construcción (obtención de energía, inscripción registral de propiedades, trámites para la edificación y acceso a crédito).

Es particularmente alentador que el Perú ocupe el primer lugar entre los diecinueve países latinoamericanos en el registro de propiedades, el segundo en trámites administrativos vinculados a la construcción de edificios, el quinto en acceso al crédito y el séptimo en la obtención de servicios de energía. Sin embargo, debe tenerse en cuenta que América Latina no es precisamente la región que más innovaciones desarrolla en el ámbito del incentivo a los negocios, lo cual se refleja en la caída de la mayoría de países ocurrida en el último año, tanto en el ranking global Doing Business, como en los cuatro indicadores más vinculados a la actividad constructora. Nuestro país ha caído en los cuatro indicadores en el 2018.

Es indispensable considerar que los buenos resultados alcanzados por nuestro país -como el plazo para el registro de propiedades o el costo de los trámites asociados a las obras de construcción - se refieren a las exigencias legalmente reconocidas y no a los plazos, costos y requisitos reales. De esta manera, el principal desafío para nuestro país es que se cumplan las condiciones legales establecidas.

La normativa vigente establece dos consideraciones de orden obligatorio, primero que las tasas deben reflejar el costo efectivo de la prestación, servicio o procedimiento administrativo a seguir. Y, segundo, que el costo de las tasas por concepto de procedimientos administrativos o derechos no debe exceder el valor de una (1) Unidad Impositiva Tributaria (UIT), hay que evitar que esto se pierda por iniciativas como el Proyecto de Ley N° 2713/2017-CR que propone que

los derechos correspondientes a la licencia de habilitación urbana sean aplicados en función del metro cuadrado de área vendible y que los derechos correspondientes a la licencia de edificación sean determinados en función del valor de la obra. Al respecto, CAPECO ha elevado una carta al Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República donde señala que las propuestas contenidas en dicho proyecto de ley resultan inviables, toda vez que la aprobación de la tasa por concepto de Licencia de Habilitaciones Urbanas y/o Edificación en función del metro cuadrado vendible o del valor de la obra constituirían barreras burocráticas ilegales que afectarían gravemente a los agentes del mercado.

Dentro de un Plan de Acción Inmediata cuyo objetivo es asegurar el cumplimiento de la meta inicial de 28 mil viviendas nuevas en el año 2018 en el marco del Nuevo Crédito Mivivienda y del Programa Techo Propio - Modalidad de vivienda nueva y mejorar las intervenciones de vivienda rural y mejoramiento urbano, CAPECO ha planteado al Ministerio de Vivienda una serie de iniciativas específicas relacionadas con la simplificación administrativa. Junto con ello, el Plan considera necesario impulsar la provisión de suelo, el otorgamiento de factibilidades de servicios, la sostenibilidad de los programas de crédito y subsidio para viviendas sociales y el aseguramiento de la seguridad jurídica, personal y de los procesos productivos en la actividad constructora.

Volviendo a la simplificación administrativa, CAPECO propone el fortalecimiento de la Comisión Multisectorial Permanente para la Evaluación de Predios con fines de Vivienda Social constituida por Decreto Supremo N° 026-2017-VI-VIENDA, la cual tiene por objeto emitir informes técnicos que contribuyan a promover y facilitar el acceso de la población a la vivienda social, así como realizar el seguimiento de sus recomendaciones; de manera tal, que también sea encargada de facilitar los trámites para el desarrollo de proyectos habitacionales que ofrezcan viviendas sociales. Esta Comisión integrada por representantes del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Viceministerio de Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales del Ministerio de Cultura, el Viceministerio de Interculturalidad del Ministerio de Cultura, el Viceministerio de Poblaciones Vulnerables del Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP y el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres, deberá tener además la facultad de facilitar

los trámites para el otorgamiento de cambios de zonificación, factibilidades de servicios e inscripción registral, entre otros. Respecto a la factibilidad de servicios, la necesidad de implementar este mecanismo de facilitación para proyectos inmobiliarios que tengan un componente de vivienda social se explica en el hecho que el Doing Business ha mostrado el relativo estancamiento de los procedimientos que se aplican en nuestro país para la dotación de electricidad y aunque no es objeto de la investigación desarrollada por el Banco Mundial, se sabe que la obtención de factibilidades de servicio de agua presenta todavía mayores debilidades.

En cuanto a la inscripción registral pese a que la evaluación de este estudio sigue siendo positiva para nuestro país, la participación de la Comisión Multisectorial Permanente para la Evaluación de Predios con fines de Vivienda Social se justifica porque en una apreciable mayoría de casos los proyectos de vivienda social se desarrollan sobre terrenos en áreas de expansión o que deben ser objeto de procesos de reurbanización o densificación, cuyo tratamiento registral es más complejo lo que muchas veces motiva demoras, imprevisibilidad y mayores costos en la tramitación de la inscripción, independización o subdivisión de predios.

A fin de reducir los plazos y costos de tramitación de permisos y garantizar la predictibilidad de los procedimientos administrativos, se propone crear un Grupo de Tareas integrado por funcionarios de la Dirección de Políticas y Normas del Viceministerio de Vivienda y de la Procuraduría del Ministerio de Vivienda, que permita identificar barreras burocráticas ilegales o irrazonables que sean impuestas por municipalidades y otras entidades que emiten autorizaciones para la ejecución de obras de habilitación urbana e iniciar, de oficio, procesos de denuncia ante el INDECOPI para que disponga la eliminación o inaplicación de las barreras y la aplicación de sanciones legales, tal como dispone el artículo 4, numeral 10 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Otra medida que CAPECO propone es la conformación de un Comité Técnico Especializado, integrado por arquitectos e ingenieros independientes y de amplia experiencia, que se encargue de emitir opinión vinculante cuando se presenten discrepancias en la aplicación del Reglamento Nacional de Edificaciones, de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible y, en general de toda norma que regule procedimientos técnicos y administrativos del sector construcción, tal y como dispone

el artículo 36 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Asimismo, se sugiere la suscripción de Convenios de Cooperación con el Colegio de Ingenieros del Perú y con el Colegio de Arquitectos del Perú, con el propósito de implementar al más breve plazo posible los procesos de selección, capacitación, acreditación y seguimiento de Revisores Urbanos y de Inspectores Municipales de Obra.

En el segmento de vivienda social, CAPECO propone la creación de un Equipo de Sectoristas que tendrían a su cargo la identificación, apoyo y seguimiento a estos proyectos, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de metas de producción habitacional. De esta manera, los promotores inmobiliarios que decidan incursionar en el segmento de vivienda social tendrán una vía rápida para comunicar la aparición de cuellos de botella que afecten el desarrollo de sus proyectos y tendrán en el sectorista a su principal aliado para superar dichas trabas.

En cuanto al otorgamiento de créditos el Doing Business refleja la fortaleza del marco institucional que rige esta actividad lo cual puede contribuir sensiblemente a favorecer la extensión del crédito hipotecario en el mercado de la vivienda social; sin embargo, como se ha señalado en el Informe sobre Crédito del IEC 16 esto implica otros desafíos que escapan del objeto de análisis de este reporte.

Es evidente que la mejora de los procedimientos administrativos que rigen la actividad constructora en nuestro país continúa siendo un desafío crítico para impulsar un mercado inmobiliario sostenible, siendo de particular importancia para el desarrollo de una oferta adecuada de vivienda social. Como se ha podido apreciar, existen alternativas rápidas de implementar para encarar este reto, lo que exige una clara voluntad política en particular desde el Ministerio de Vivienda, una estrategia de coordinación entre las diferentes instancias públicas que participan en las diferentes etapas de estos procedimientos y la institucionalización de espacios de consenso entre el Estado y las entidades privadas que actúan en este mercado.

## El mercado de revestimientos cerámicos

# Una industria innovadora y muy competitiva

### Introducción

La producción y la comercialización de acabados en el país están fuertemente relacionadas con el crecimiento económico, el desarrollo del mercado inmobiliario y el aumento de los ingresos de las familias. Ello en la medida que este mercado está dividido en dos segmentos claramente diferenciados: el de la industria de la edificación y el del mejoramiento o construcción progresiva; el primero vinculado a la inversión inmobiliaria en viviendas, locales comerciales, industriales, corporativos o de servicios, mientras que el segundo relacionado con la inversión que desarrollan las familias para acondicionar, ampliar o completar sus viviendas.

En este segundo segmento existe un fuerte componente informal, entendiendo que –según estimaciones efectuadas por CAPECO – el 70% de las viviendas en nuestro país se construyen fuera de la formalidad, es decir que se localizan en lugares inseguros, carecen asistencia profesional en el diseño, ejecución y supervisión de obras, son edificadas utilizando materiales de baja calidad y/o no se formalizan en las municipalidades o registros públicos. Se estima que este segmento concentra el 25% de la inversión inmobiliaria en vivienda: un estudio del mercado informal de vivienda desarrollado por Arellano Marketing para CAPECO en 2013

estimó que solo en Lima Metropolitana ese año se invirtió más de 4,200 millones de soles en la construcción informal de viviendas (Figura N°1).

CAPECO ha insistido desde hace mucho tiempo en definir a esta forma de proveerse de vivienda y otras edificaciones como “construcción informal” (o “auto-gestión de la construcción”) y no como “auto-construcción”, porque la gran mayoría de quienes recurren a esta modalidad tercerizan el diseño y la ejecución de obras a maestros de obra o albañiles y solo una pequeña proporción emprende estas tareas sin ayuda de otras personas, como demuestra un reciente estudio encargado por Aceros Arequipa a la agencia de investigación de mercado Ipsos (Figura N° 2).

**FIGURA N° 2: PARTICIPACIÓN EN EL TRABAJO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (%)**



Fuente: Ipsos – Aceros Arequipa, 2018.

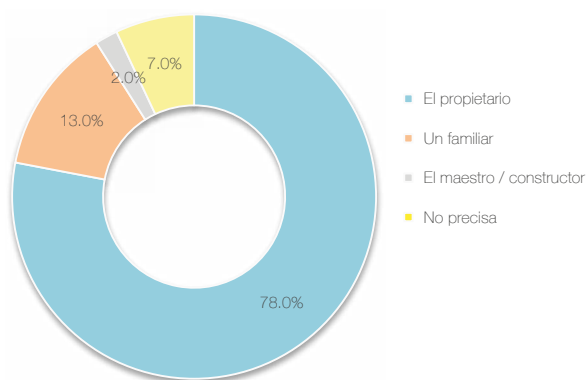
**FIGURA N° 1: MERCADO INFORMAL DE VIVIENDA EN LIMA METROPOLITANA**

	TOTAL	CALLAO	LIMA NORTE	LIMA CENTRO	LIMA ESTE	LIMA SUR
Penetración de la autoconstrucción (% de la población de Lima)*	12.8%	2.2%	16.6%	8.3%	11.6%	7.0%
Viviendas con obras de autoconstrucción (# de viviendas de Lima, en el último año)*	273 781	5 323	93 474	48 373	48 333	23 816
Metros cuadrados construidos en promedio por obra (m²)	53.9	56.8	61.3	45.97	55.3	45.3
Autoconstrucción realizada (m² en Lima, en el último año)	14 768 037	302 130	5 727 847	2 223 551	2 670 448	1 077 954
Autoconstrucción totalmente formal** (m² construidos formalmente en Lima en el último año)	443 401	(***)	(***)	(***)	(***)	(***)
Gasto promedio por obra (S/.)	15 806	11 454	9 930	24 873	19 136	17 083
Monto invertido en autoconstrucciones (miles de S7. en Lima, en el último año)	4 327 468	60 975	928 175	1 203 171	924 910	406 857

Fuente: Arellano Marketing para CAPECO - Estudio del mercado informal de vivienda en Lima Metropolitana, 2013

Como resulta obvio, las personas que participan en la edificación informal de sus viviendas que no tienen experiencia o conocimiento de técnicas de construcción, sólo desarrollan tareas de apoyo en este proceso (de lo contrario, pondrían en riesgo su propiedad o sus vidas) y recurren a la "ayuda de otras personas" para aquellas más complicadas (cimientos, muros portantes, vigas, columnas, techos, escaleras). El estudio de Arellano Marketing ya mencionado detectó que la participación de las familias en la construcción se dirige a supervisar el trabajo de los maestros de obra así como a comprar y resguardar los materiales. Un estudio del mercado de vivienda en hogares de bajos ingresos de Lima Metropolitana por el Instituto Ciudades Siglo XXI de la Universidad Ricardo Palma en el 2008, mostró que el 91% de quienes construyen informalmente se encargan directamente de la adquisición de materiales o transfieren esta responsabilidad a un familiar cercano (Figura 3).

FIGURA N° 3: ENCARGADOS DE LA COMPRA DE MATERIALES EN OBRA



Fuente: Instituto Ciudades Siglo XXI – URP. Estudio mercado de vivienda en hogares de bajos ingresos de Lima Metropolitana, 2008

Es probablemente por esta característica del mercado que la compra formal de materiales y acabados es el único de los componentes del proceso constructivo que las personas que edifican informalmente al que le conceden relevancia, como se demuestra en el estudio desarrollado por Arellano Marketing arriba reseñado (Figura N° 4).

El segmento de la construcción habitacional formal se divide en dos sub-segmentos: el de la vivienda social (20% del número de viviendas y 30% de la inversión inmobiliaria) y el de la vivienda no social (10% del número de viviendas y 45% de la inversión). En este segmento, la mayor parte de los materiales y acabados es adquirida por los promotores o constructores, mientras que una proporción menor corresponde a los propietarios, aunque con matices en cada sub-segmento. En el caso de la vivienda social, es muy frecuente que las unidades habitacionales sean entregadas con acabados mínimos, debiendo entonces los propietarios efectuar inversiones posteriores para dotar a sus viviendas de los acabados adicionales que consideran indispensables. En el caso de la vivienda no social, los propietarios acostumbran remodelar o reacondicionar sus viviendas periódicamente, por un afán estético o modernizador.

**Los acabados cerámicos**

Los productos cerámicos han ido consolidando en el tiempo su presencia en las viviendas de las familias peruanas. En una primera etapa, reemplazando a las losetas de cemento o vinílicas en las zonas de servicio (baños, cocinas, patios, cuartos de servicio); luego sustituyendo a la madera machihembrada y al parquet en los ambientes principales (comedor, sala, dormitorios) y más recientemente, supliendo a la pintura o a la ausencia de tarrajeo en las fachadas interiores y exteriores.

FIGURA N° 4: PERCEPCIÓN SOBRE REQUISITOS DE LA FORMALIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN

REQUISITOS DE FORMALIDAD	CONOCIMIENTO	VALORACIÓN	CUMPLIMIENTO
TÍTULO DE PROPIEDAD	⊖	⊕	⊖
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	⊕	⊖	⊖
PLANOS ELABORADOS POR UN PROFESIONAL	⊖	⊕	⊖
DIRECCIÓN DE OBRA POR UN PROFESIONAL	⊖	⊖	⊖
COMPRA FORMAL DE MATERIALES	⊕	⊕	⊕

Quienes no cumplen con estos requisitos no los considerarían necesarios porque sus obras son pequeñas y no ameritarían el costo

Fuente: Arellano Marketing para CAPECO - Estudio del mercado informal de vivienda en Lima Metropolitana, 2013

En la Figura N° 5, se muestra información del Estudio de Demanda de Vivienda en Lima Metropolitana que efectuó CAPECO en el 2017, donde se aprecia con claridad esta creciente preferencia por el acabado cerámico, lo cual se explica en una serie de razones: menor precio, mayor durabilidad, existencia de mano de obra calificada, menor costo de mantenimiento, variedad de modelos y texturas. En el caso del enchape de fachadas, se prefiere el cerámico también por su mejor adaptabilidad a condiciones urbanas y sociales adversas, como la colindancia con pistas y veredas de tierra o la existencia de grupos de “graffiteros” o vándalos que efectúan pintas o deterioran deliberadamente las fachadas.

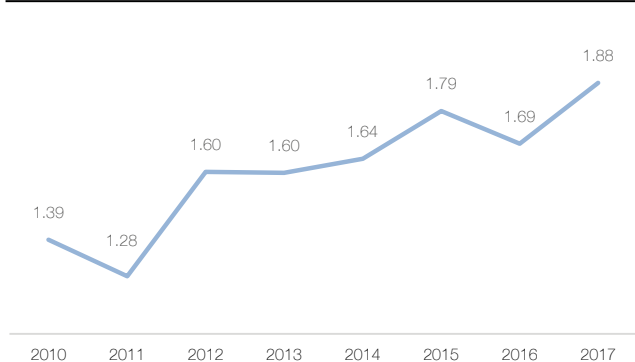
**FIGURA N° 5: PREFERENCIA POR MATERIALES PARA PISOS EN VIVIENDAS**

Material	Sala Comedor	Dormitorio	Baños	Cocina
Cerámicos	34.8%	22.8%	71.1%	70.4%
Parquet	27.8%	37.0%	3.2%	3.4%
Porcelanato	9.5%	5.0%	7.4%	8.5%
Vinílicos	8.2%	8.4%	5.5%	6.4%
Laminados	6.6%	7.3%	2.5%	2.0%
Cemento	4.7%	4.7%	4.3%	4.0%
Alfombra / Tapizón	3.8%	10.1%	2.4%	1.0%
Otros	4.6%	4.7%	3.6%	4.3%

Fuente: CAPECO - Estudio de Demanda de Vivienda en Lima Metropolitana, 2017

Esta tendencia hacia el mayor uso de acabados cerámicos en nuestro país se aprecia en el crecimiento de consumo per-cápita de pisos y enchapes de este material, que pasó de 1.39 a 1.88 m<sup>2</sup>/habitante entre los años 2010 y 2017, lo que implica una tasa anual promedio de incremento de 3.81%. Como se aprecia en la Figura N° 6, en este periodo solo se observaron caídas en los años 2011 y 2016: 8.1% y 5.7%, respectivamente.

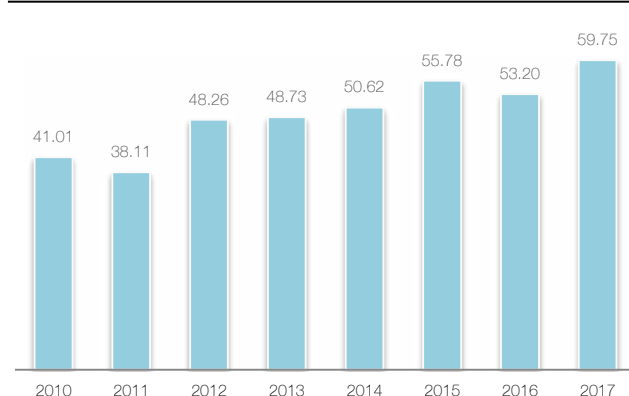
**FIGURA N° 6: CONSUMO PER-CÁPITA DE PISOS Y ENCHAPES CERÁMICOS (en m<sup>2</sup>/hab.)**



Fuente: INEI y Ministerio de la Producción

Una conclusión similar puede inferirse cuando se analizan las cifras del consumo aparente de estos productos cerámicos, que pasó de poco más de 41 millones de metros cuadrados en el 2010 a casi 60 millones en el 2017, es decir un crecimiento promedio anual de 4.82% (Figura N° 7). Sólo en los años 2011 y 2016 se presentaron tasas negativas en el consumo aparente: -7.08% y -4.63%, respectivamente.

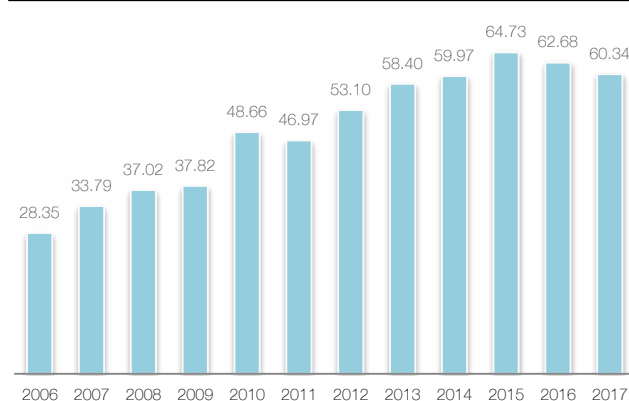
**FIGURA N° 7: CONSUMO APARENTE DE PISOS Y ENCHAPES CERÁMICOS (en millones de m<sup>2</sup>)**



Fuente: Anuario Estadístico Industrial, Mipyme y Comercio Interno del Ministerio de la Producción

La producción nacional de baldosas y enchapes cerámicos en el año 2017 alcanzó los 60.34 millones de m<sup>2</sup> (Ver Figura N° 8). En los doce años, la producción aumentó a una tasa promedio anual de 6.49%, pero se aprecia una declinación en los últimos dos años, (3.16% y 3.74% respectivamente).

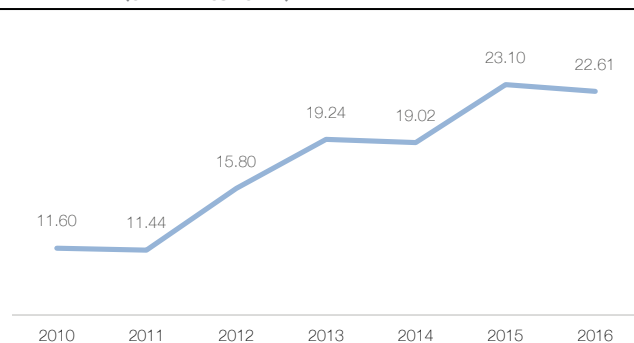
**FIGURA N° 8: PRODUCCIÓN NACIONAL DE PISOS Y ENCHAPES CERÁMICOS (en millones de m<sup>2</sup>)**



Fuente: Anuario Estadístico Industrial, Mipyme y Comercio Interno del Ministerio de la Producción

Por otra parte, la importación de baldosas cerámicas al año 2016 llegó a 22.61 millones de m<sup>2</sup>, habiendo aumentado a una tasa promedio anual de 10.0% en los últimos siete años. En el año 2016, la importación se retrajo en 2.12% (ver Figura N° 9). La tasa más alta de crecimiento se registró en el año 2015: 21.5%.

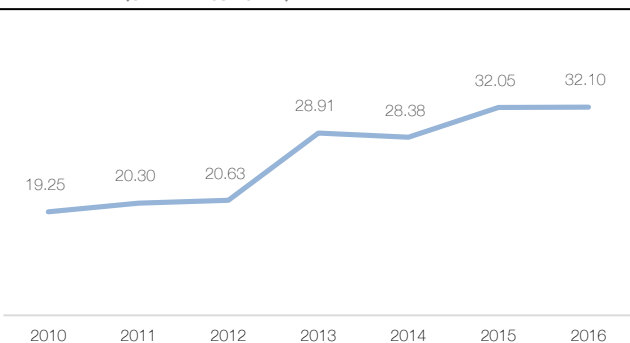
**FIGURA N° 9: IMPORTACIONES DE PISOS Y ENCHAPES CERÁMICOS** (en millones de m<sup>2</sup>)



Fuente: SUNAT

En lo que respecta a las exportaciones de baldosas cerámicas, estas sumaron 32.10 millones de metros cuadrados en el 2016, presentando una tasa de crecimiento promedio de 7.58% anual desde el 2010 (ver Figura N° 10).

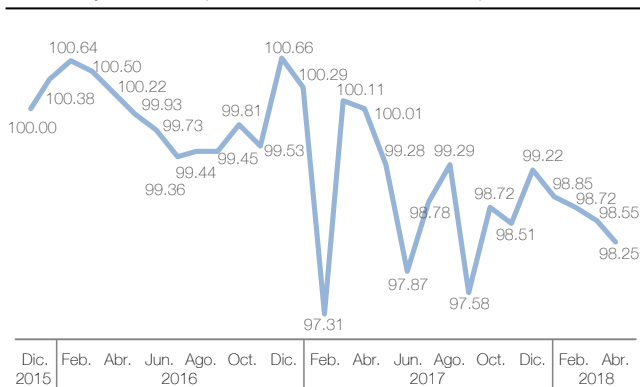
**FIGURA N° 10: EXPORTACIONES DE PISOS Y ENCHAPES CERÁMICOS** (en millones de m<sup>2</sup>)



Fuente: SUNAT

El precio final de los productos cerámicos en los últimos 29 meses, desde diciembre de 2015 hasta abril de 2018, mostró un decremento (caída) promedio mensual de 0.06%, registrando en febrero y setiembre de 2017 las tasas mensuales más bajas de la serie con 2.98% y 1.73% respectivamente, por el reajuste de las empresas proveedoras y la fuerte competencia de productos importados. (Ver Figura N° 11).

**FIGURA N° 11: ÍNDICE DE PRECIOS DE PRODUCTOS CERÁMICOS- Dic. 2015/abril 2018** (Año Base: Diciembre 2015 = 100)



Fuente: INEI

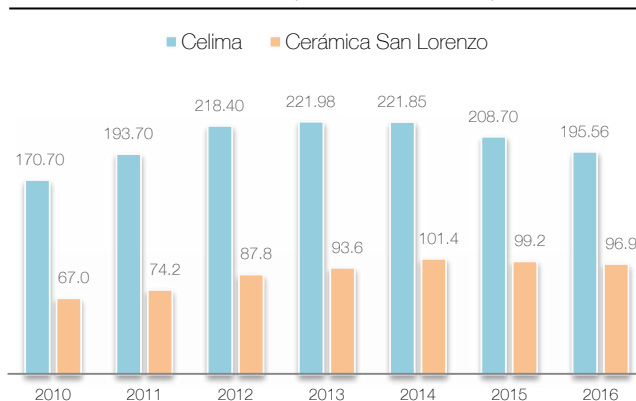
## Las empresas

Los ingresos de las dos principales empresas fabricantes de productos cerámicos, Cerámica Lima (CELIMA) y Cerámica San Lorenzo, han mostrado en el periodo 2010 al 2016 dos tramos diferenciados. CELIMA presenta un primer tramo del año 2010 al 2013 con una tendencia creciente a una tasa anual de 6.79%, y luego un segundo tramo, del entre el 2014 y el 2016, en el que se aprecia una trayectoria descendente a una tasa de de 4.12%. En todo el periodo de 2010 al 2016, se registró una tasa media anual de crecimiento de 1.96%.

Cerámica San Lorenzo también ha experimentado dos etapas distintas. La primera, va del 2010 al 2014, se caracterizó por un aumento de ingresos a una tasa anual de 8.64%; en tanto que la segunda, que incluye el bienio 2015-2016, mostró una ligera caída, aun promedio de 1.17%. En todo el periodo de 2010 al 2016 registró una tasa media anual de crecimiento de 5.41% (Figura N° 12).

Finalmente, se puede apreciar que la facturación de San Lorenzo al año 2010 representaba el 28.19% de la facturación agregada de las dos empresas fabricantes que sumaba 273.7 millones de dólares, mientras que al año 2016 esta proporción llegó al 33.13% para un nivel de ventas acumulada de 292.5 millones de dólares.

**FIGURA N° 12: FACTURACIÓN DE PRINCIPALES PRODUCTORAS DE PRODUCTOS CERÁMICOS** (en millones de dólares)



Fuente: Perú Top 10000 y América Economía

En conclusión, el mercado de productos cerámicos para pisos y paredes en nuestro país se ha venido consolidando en los últimos años a la par del crecimiento de la actividad constructora, tanto formal como informal, y de un cambio favorable en la preferencia a favor de estos productos, respecto a otros que antes ostentaban un mayor respaldo de los consumidores. Sin embargo, en los últimos años se ha producido una merma en el consumo de estos productos, en



línea con las dificultades que ha enfrentado la actividad constructora y la economía peruana en general.

La mayor demanda en el mercado ha sido atendida tanto por la producción nacional como por la importación, aunque siguen siendo las fabricantes nacionales (CELIMA y

San Lorenzo) las líderes del mercado y también muy activas en el mercado de exportación. La importación de productos ha permitido mantener una fuerte competencia entre los distintos actores del mercado, lo que ha influido además en la relativa estabilidad de precios de los últimos cuatro años, en los que se observa una ligera tendencia a la baja.



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



---

# INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

---

Nº 19 - Julio 2018



**CAPECO**



CONSTRUYENDO  
PARA TODA LA VIDA



**CAPECO**



CONSTRUYENDO  
PARA TODA LA VIDA

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