

INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN

Nº 28 - Febrero 2020



CAPECO





CAPECO

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

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

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

COMITÉ EDITORIAL

Ing. Humberto Martínez Díaz
Arq. Enrique Espinosa Becerra
Ing. Luis Isasi Cayo
Ing. Jorge Zapata Ríos
Ing. Alberto Aramayo Pinazo
Ing. Adolfo Paredes Acosta

ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO
Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce
Cusco: Ing. Jorge Callo Marin
Lambayeque: Ing. Germán Mori Tuesta
Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo
Piura: Ing. Rosa Pérez Gutiérrez

COORDINADOR GENERAL

Mg. Alonso León Siu

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Ing. Guido Valdivia Rodríguez
MBA.CEFA Edgardo Montero Sarmiento
Eco. Jordan Valer Fores
Sr. Jorge Scotto Arredondo

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN

Mkt. Lizette Alcalá Gutiérrez

FECHA DE PUBLICACIÓN

Febrero 2020

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

PRESENTACIÓN	5
TENDENCIAS	
Empresas del sector construcción esperan que sus operaciones crezcan 3.78% en el 2020	6
INDICADORES	
Sector construcción creció sólo 1.5% el 2019, muy por debajo de lo esperado	20
INMOBILIARIA	
Acceso a la vivienda en Lima Metropolitana depende sustancialmente de la disponibilidad de subsidios	37
LABORAL	
Gobierno establece medidas contraproducentes sobre seguridad y salud en obras de construcción	45
MATERIALES	
Potencialidades del comercio internacional de materiales y acabados de construcción (MAC) en el Perú	52



**INFORME ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nº 28 - Febrero 2020



CAPECO

Presentación

En la presente edición # 28 del Informe Económico de la Construcción (IEC) se muestra los resultados de la encuesta de expectativas de las empresas del sector construcción sobre el desempeño de la actividad en el sexto bimestre del 2019, así como los resultados globales del año 2019 y las proyecciones para el 2020. Además, se analizan temas como las perspectivas respecto al desempeño por cada uno de los 3 segmentos del sector (Edificadores, Infraestructura y Proveedores), 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 diciembre del 2019, 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 al cierre del 2019. Se destaca la caída de -12.6% de la ejecución de la obra pública en el segundo semestre, lo cual explica el magro resultado en el crecimiento para el sector construcción de solo 1.5% en el año 2019. De otro lado, se analiza integralmente el desempeño logrado por el sector Vivienda durante el año 2019, destacándose los nuevos records históricos alcanzados por la Vivienda Social (Programas del Fondo Mivivienda), entre otros temas y proyecciones.

Asimismo, se desarrolla un artículo respecto a la problemática de acceso a la vivienda, basado en la aplicación de un indicador de uso internacional, denominado PIR (Price Income Ratio), que relaciona el precio de la vivienda con los ingresos anuales del hogar. Aprovechando la valiosa información que se recoge anualmente del censo de edificaciones (Oferta) y sondeo de hogares (Demanda) que año a año CAPECO desarrolla en Lima Metropolitana, se ha hecho un análisis de la evolución de este indicador, para evaluar el acceso a la vivienda en Lima Metropolitana y sus principales zonas urbanas. Los resultados son preocupantes, si además se agrega el análisis de sensibilidad practicado a la base de los hogares aplicado en la último 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana de CAPECO para el año 2019.

CAPECO presenta también un análisis del Decreto de Urgencia N° 044 - 2019, el que considera contraproducente para mejorar y fortalecer la protección de la salud y vida de los trabajadores, en especial de lo que constituyen el régimen de construcción civil. Además, el gremio solicita la modificación radical de este decreto considerando las condiciones específicas del sector construcción. Esto debido a que elude la existencia del Régimen Especial de Seguridad y Salud en el Trabajo para el sector construcción, asimismo, se basa en una interpretación parcial del contexto de la actividad constructora, recurre de manera excesiva e injustificada a la paralización de obra ante la ocurrencia de un accidente, provocando un impacto económico negativo, entre otros aspectos.

En último término, se presenta un análisis de la evolución del comercio exterior (Importación y Exportación) de los principales materiales de construcción, acabados y líneas ferreteras de los últimos cinco años. Igualmente se muestran cuales son los principales mercados de importación y exportación a nivel de países con una perspectiva estadística de los últimos 8 años.

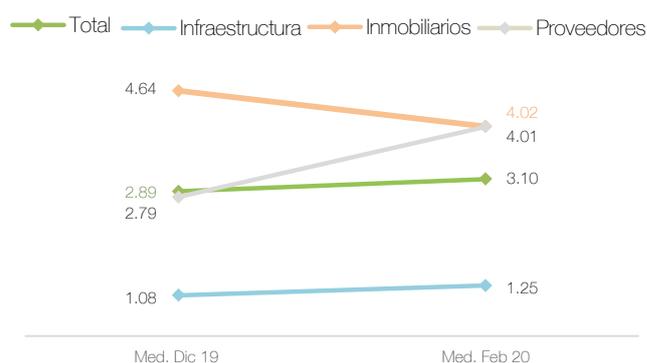
Tasa ligeramente más alta que la obtenida el 2019

Empresas del sector construcción esperan que sus operaciones crezcan 3.78% en el 2020

I. NIVEL DE OPERACIÓN EN LAS EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas aplicada a un panel de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios, para la 28ª edición del Informe Económico de la Construcción – IEC CAPECO, el nivel de operaciones de las empresas que trabajan en la construcción aumentó en 3.10% en el sexto bimestre del 2019, respecto al mismo periodo del 2018 (**Figura 1**). Este resultado es ligeramente mayor al 2.89% que las mismas empresas entrevistadas estimaban alcanzar en este bimestre, como fue registrado en el IEC N° 27, aunque los desempeños reales divergen de las expectativas en los tres segmentos que conforman el sector construcción. Así, los constructores de infraestructura manifestaron que sus operaciones crecieron 1.25%, 0.17 puntos porcentuales más de lo esperado en la medición previa, y los proveedores de bienes y servicios alcanzaron un incremento de 4.01% en sus operaciones, es decir, 44% superior a la proyección declarada hace dos meses. Los promotores inmobiliarios en cambio, tuvieron un aumento de 4.02%, 13% menor en comparación a lo que estimaban.

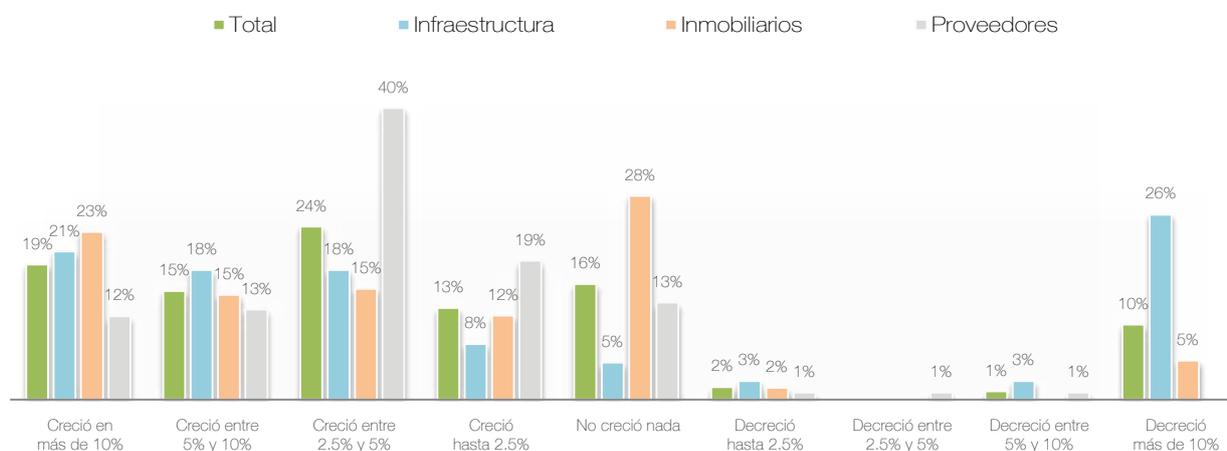
FIGURA N° 1: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN [Sexto bimestre 2019 vs. Sexto bimestre 2018 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Cuando se analiza más profundamente la variación del ritmo de actividad de las empresas en el sexto bimestre del año pasado, se observa en general que existe una marcada dispersión de resultados. Así, el 38% de los constructores de infraestructura señalaron que sus operaciones se incrementaron en más de 5%, mientras que un 31% declaró que se redujeron y un 5% de este segmento indicó que sus actividades no sufrieron variación, en todos los casos comparados con el sexto bimestre del 2018 (**Figura 2**).

FIGURA N°2: SITUACIÓN REAL DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN [Sexto bimestre 2019 vs. Sexto bimestre 2018 - %]



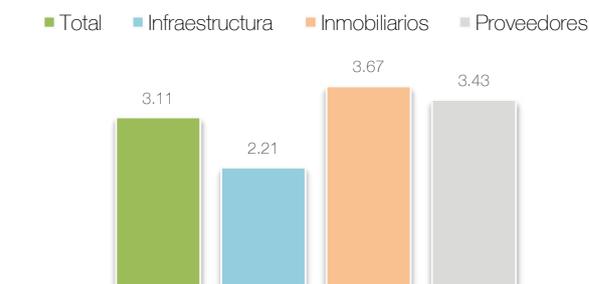
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Entre los promotores inmobiliarios (al igual que las empresas constructoras), un 38% afirmó que sus operaciones crecieron más de 5%, un 28% señaló que no presentaron variación y sólo un 7% manifestó que decrecieron. En el segmento de proveedores, un 84% habría incrementado su nivel de operaciones, un 13% lo mantuvo, mientras que sólo un 3% adujo que éste disminuyó. Esta dispersión ha hecho que la variación promedio sobre el total de empresas también sea muy diferenciada: 37% creció hasta un 5%, un 16% no presentó variación y un 14% declaró que su nivel de operaciones sufrió un decrecimiento.

Para el primer bimestre del 2020, las empresas del sector en general, en términos relativos, cuentan con expectativas de crecimiento prácticamente iguales respecto a los dos meses anteriores (noviembre-diciembre 2019). Así, las empresas constructoras creen que sus operaciones crecerán 2.21%, 0.96 puntos porcentuales más que el sexto bimestre del año anterior. Las promotoras inmobiliarias y los proveedores consideran que sus niveles de operaciones aumentarían en 3.67% (sexto bimestre: 4.02%) y 3.43% (vs. 4.01%), respectivamente (**Figura 3**).

El 73% de las empresas considera que sus operaciones se incrementarán en el primer bimestre de este año respecto a igual periodo del 2019 (el 50% considera que aumentarán hasta un 5%); un 14% cree que se reducirán y el 13% estima que no variarán (**Figura 4**). El 84% de los proveedores de materiales y servicios aspiran a una subida del nivel de actividades (53% proyecta que tal mejora será entre 2.5% y 5%), en tanto que un 13% afirma que no sufrirá variación y sólo un 3% piensa que decrecerá. Entre los constructores de infraestructura, el 54% prevé un alza en sus ventas hasta un 5%, el 26% espera una merma, mientras que un 5%

FIGURA N° 3: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2020 vs. Primer bimestre 2019 - %)



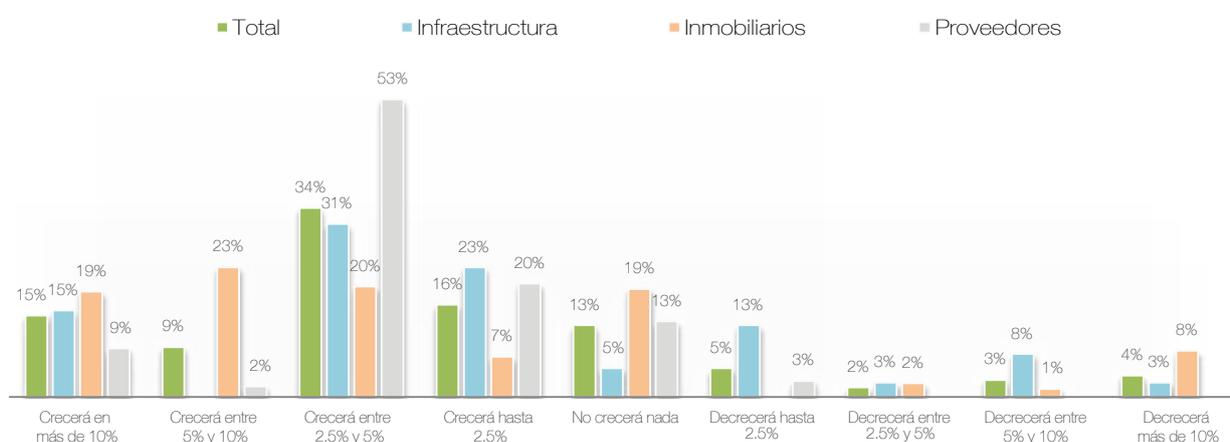
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

un 5%, el 26% espera una merma, mientras que un 5% proyecta que se mantengan. Finalmente, 42% de los promotores inmobiliarios subirían sus niveles de ventas por encima de un 5%, un 19% los mantendrían iguales a los obtenidos en enero-febrero del año pasado; mientras que un 12% considera que se reducirían.

Comparadas con las expectativas de las empresas en el 2019 en relación con el 2018 recogidas hace dos meses, el nivel de operaciones obtenido en la presente investigación es más optimista: 3.32% vs 2.79% (**Figura 5**). Si bien es cierto, los proveedores aumentaron su nivel de operaciones a 5.12%, duplicando su proyección medida en diciembre del 2019, las promotoras inmobiliarias presentaron un crecimiento levemente menor a su proyección del anterior estudio, pasando de 6.02% a 5.48%; e inclusive los constructores continuaron con su tendencia negativa: -0.74% (IEC N°27: -0.26%).

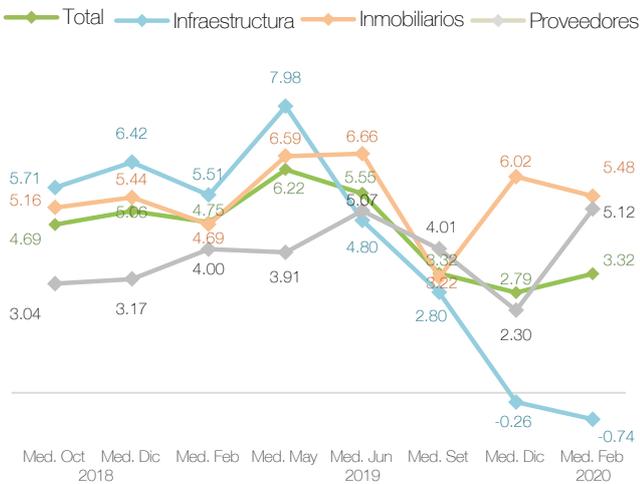
El 73% de las empresas que conforman el panel indica que sus operaciones en el año 2019 aumentaron en relación con el año anterior, pero más de la mitad de ellas comenta que

FIGURA N° 4: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Primer bimestre 2020 vs. Primer bimestre 2019 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

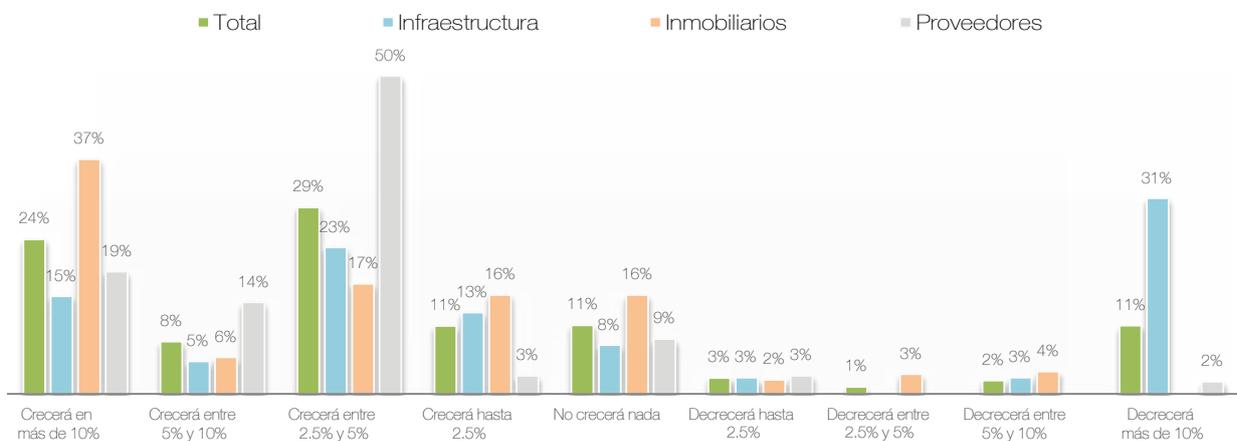
tal crecimiento fue igual o inferior a 5%, el 11% que no sufrieron variación y un 17% que disminuyeron (Figura 6). Entre los ejecutores de obras de infraestructura, el 56% señala que su nivel de operaciones se incrementó (el 36% considera que tal mejora sería de hasta 5%), mientras que un 33% declara que se redujo entre un 5% y 10%, y el 8% restante que no se sufrió variación. Por su parte, el 76% de las promotoras inmobiliarias considera que sus ventas se incrementaron, e incluso casi la mitad de ellos menciona que tal aumento ha sido superior al 10%; en tanto que el 16% afirma que se mantuvieron y un 9% que sus ventas decrecieron en el 2019. Por último, el 87% de proveedores de materiales y servicios de construcción señala que su nivel de actividad fue superior que el año previo, pero seis de cada diez de ellos considera que tal incremento no superó el 5%.

Por otra parte, el 28% de las empresas entrevistadas considera que la construcción informal de vivienda ha sido el rubro de la construcción que presentó un mayor dinamismo el año anterior, tres puntos porcentuales menos que en la medición anterior, pero manteniendo su posición. El 25% de los encuestados afirma que el siguiente rubro que tuvo mejor desempeño fue la infraestructura pública, lo que implicó una disminución también de tres puntos porcentuales en comparación al estudio de hace dos meses (Figura 7). La infraestructura público-privada aparece en el tercer lugar con una elección del 21% de empresas, relegando a la infraestructura privada a una ubicación inferior.

De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, el desempeño más positivo para el 2019 se presentó en torno a las obras de la vivienda informal, alcanzando un puntaje de 2.65 (3.18 en la medición precedente y ubicado en una cuarta posición), seguido inmediatamente por la infraestructura pública con una calificación promedio de 2.75, superior a lo obtenido en el IEC N°27 (3.13). La infraestructura público-privada que se encontraba en el quinto lugar en el estudio de diciembre del 2019 con un puntaje de 4.18, subió dos posiciones (2.77). Por su parte, la infraestructura privada, respecto a la encuesta anterior, cayó tres ubicaciones ubicándose en el cuarto lugar con una puntuación de 3.51.

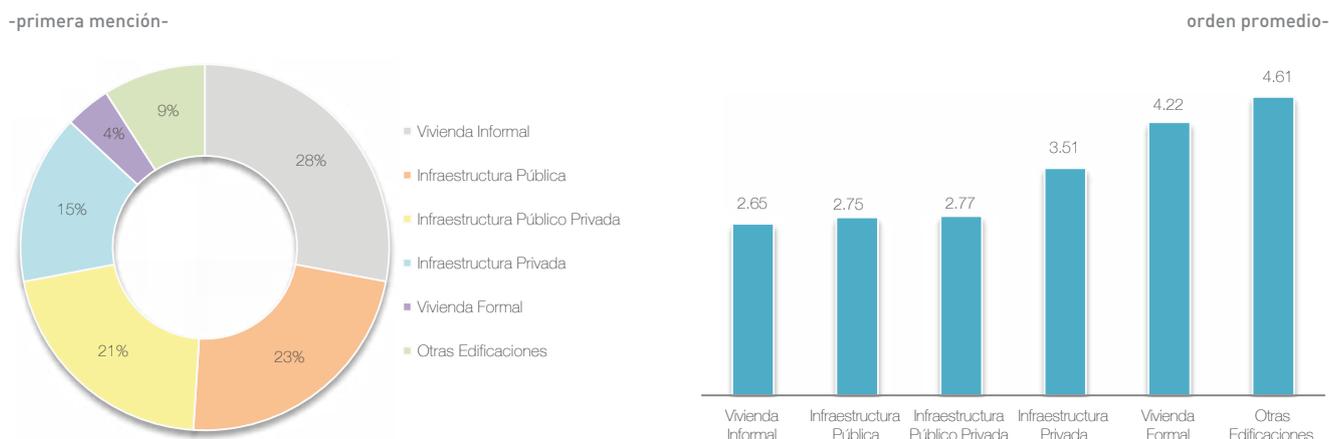
Las empresas encuestadas estiman un incremento de su nivel de operaciones para el 2020 de 3.78% (Figura 8) en relación al año anterior, resultado ligeramente inferior al 3.96% registrado en la medición de hace dos meses. Los segmentos del sector cuentan con tendencias diferentes de desempeño: los promotores inmobiliarios disminuyeron su proyección de crecimiento (4.77%) en un 42% en comparación

FIGURA N° 6: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

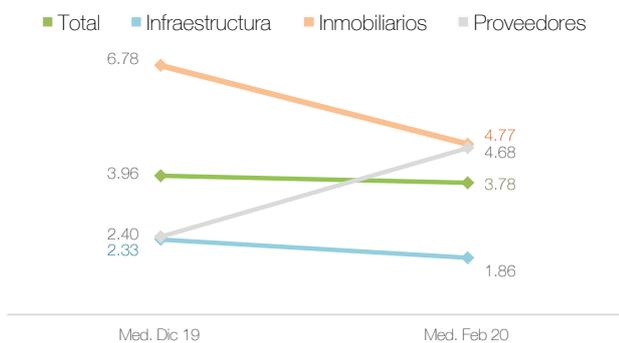
FIGURA N° 7: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2019, RESPECTO AL 2018



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

a lo esperado en la edición previa (6.78%), los constructores de infraestructura creen que sus operaciones aumentarán en 1.86%, 0.25 puntos porcentuales menos que lo declarado en el último bimestre del 2019; mientras que los proveedores de

FIGURA N°8: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019 [%]

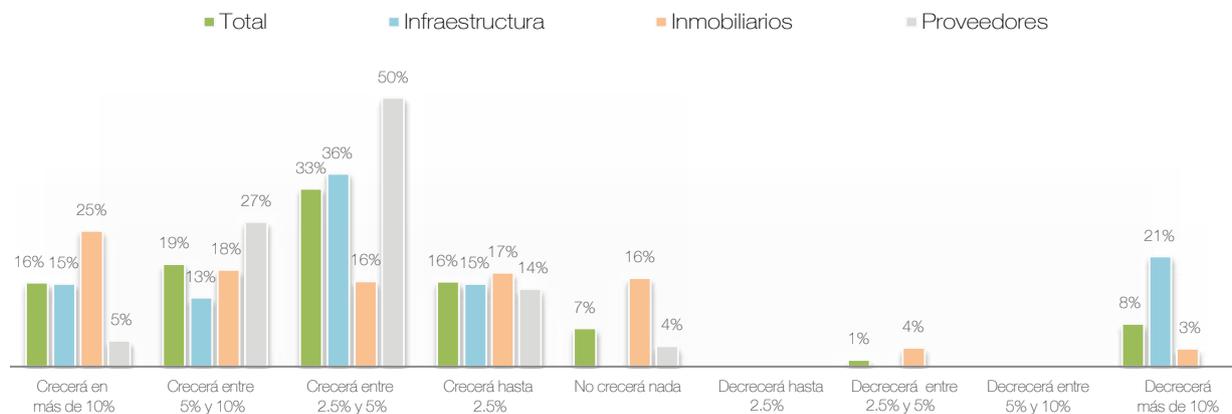


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

materiales y servicios consideran que tendrán un incremento de 4.68%, casi duplicando lo esperado en el IEC N°27 (2.40%).

El 84% de las empresas que conforman el panel piensa que sus operaciones aumentarán para el año 2020, en relación con el presente año, pero más de la mitad de ellas estima que tal crecimiento será igual o inferior a 5%; el 7% cree que no sufrirían variación y un 9% estima que se reducirán (Figura 9). Por su parte, el 79% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron que sus operaciones se incrementarían en el presente año (el 51% cree que aumentarían hasta un 5%). El 77% de las promotoras inmobiliarias espera que sus ventas se incrementen, e incluso uno de cada dos de ellos considera que tal aumento será superior al 5%; en tanto que el 16% afirma que venderá lo mismo, y el 7% piensa que facturará menos que en el 2019. Por último, el 96% de proveedores señala que su nivel de actividad sería mejor el 2020 (64% de ellos estiman que dicho aumento será hasta un 5%), mientras que el 4% restante declaró que se mantendría.

FIGURA N° 9: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN PARA EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019, POR RANGOS DE VARIACIÓN [%]

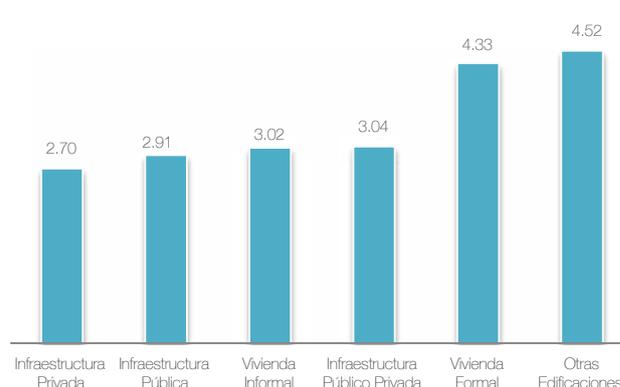
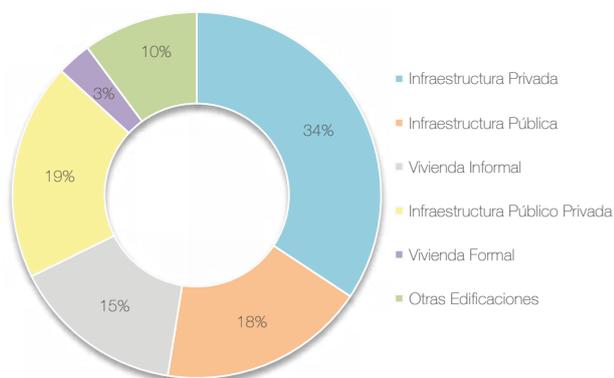


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 10: PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2020, RESPECTO AL 2019 (%)

-primera mención-

orden promedio-



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

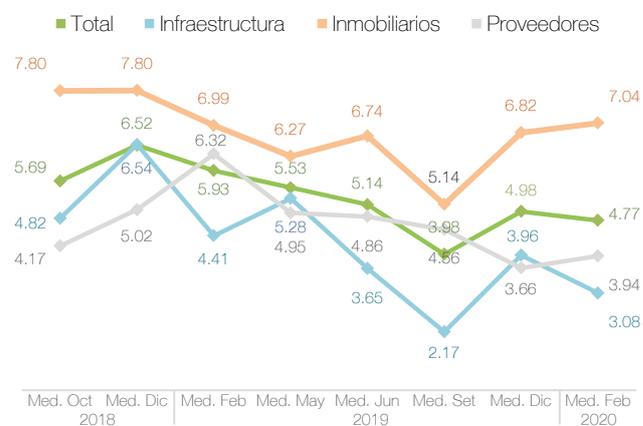
Para el año 2020, el 34% de las empresas entrevistadas considera que la infraestructura privada será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo, subiendo dos posiciones respecto a la medición anterior. El 19% de los encuestados afirma que el siguiente rubro que tendrá mejor desempeño será la infraestructura pública-privada, lo que implicó una disminución de dos puntos porcentuales en comparación al estudio de hace dos meses (Figura 10). La infraestructura pública aparece en el tercer lugar con una elección del 18% de empresas, dejando el liderazgo de la lista del IEC N°27.

De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, el desempeño más positivo para el presente año se presentaría en torno a las obras de infraestructura privada, alcanzando un puntaje de 2.70 (2.81 en la medición precedente y ubicado en la segunda posición), seguido inmediatamente por la infraestructura pública con una calificación promedio de 2.91, menor a la obtenida en el IEC N°27 (2.43). La vivienda informal (puntaje de 3.02) y la infraestructura público-privada (3.04) subieron un puesto en cada caso, respecto al estudio de diciembre del 2019: al tercer y cuarto lugar respectivamente

Las empresas entrevistadas indicaron que la inversión en nuevos proyectos durante el 2019 se incrementó en 4.77% respecto al año anterior, cifra inferior a lo estimado en la medición de hace dos meses (4.98%). Como se aprecia en la Figura 11, Con algunos matices, esta propensión al alza se presentó en dos de los tres sub-sectores en que se divide la actividad constructora. En el caso de las promotoras inmobiliarias, el nivel de inversión aumentó en 7.04%, superando las expectativas de las cinco últimas encuestas. Por su parte, los proveedores alcanzaron un crecimiento de 3.94%,

siendo 0.28 puntos porcentuales mayor a lo previsto en los resultados del IEC N°27. Contrariamente, las empresas constructoras de infraestructura mencionaron que su nivel de inversión en nuevos proyectos aumentó (3.08%) menos de lo proyectado en la medición anterior (3.96%).

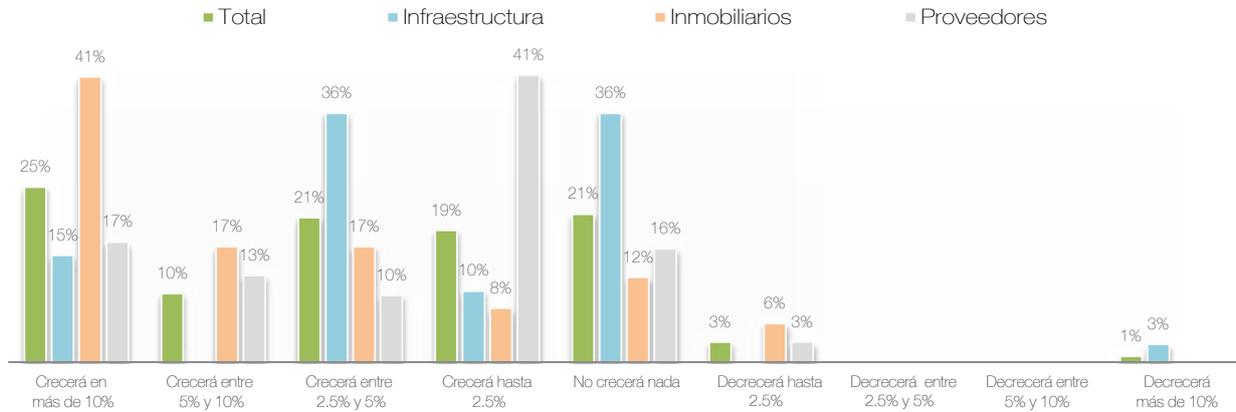
FIGURA N° 11: EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2019, RESPECTO AL 2018 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Un 75% de empresas encuestadas manifiesta que su nivel de inversión en nuevos proyectos se incrementó en el 2019, detectándose que un 40% de ellas considera que el crecimiento no superará el 5%. El 21% de empresas afirma que tales inversiones se mantuvieron y solo un 4% que disminuyó (Figura 12). El 82% del segmento inmobiliario indica que se generó una subida, inclusive siete de cada diez de ellos menciona ésta fue mayor al 5%. De otro lado, los resultados positivos de la inversión en nuevos proyectos involucra al 81% de los proveedores de materiales (51% declara que aumentó en un máximo de 5%), y al 50% de los constructores de infraestructura.

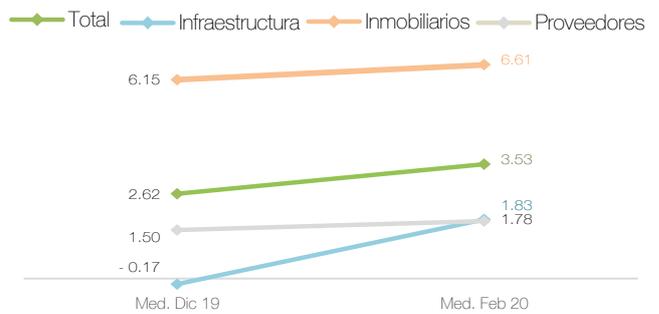
FIGURA N° 12: EXPECTATIVA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2019 RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2020, las expectativas de las empresas por invertir en nuevos proyectos se incrementaron en los tres segmentos de la actividad constructora en comparación a la encuesta tomada hace dos meses. Así, las inmobiliarias creen que se produciría un crecimiento de 6.61% (IEC N°27: 6.15%). Por su parte, las empresas constructoras de infraestructura consideran que sus niveles de inversión en nuevos emprendimientos aumentarán en 1.83%, cambiando la expectativa de decrecimiento (-0.17%) declarada en la medición anterior, como se aprecia en la **Figura 13**. Los proveedores de materiales y servicios consideran que, en su caso, se dará un ligero aumento de 1.78%, similar a lo esperado en diciembre del 2019 (1.50%). El incremento ponderado del sector en general sería de 3.53%, un 35% superior al resultado de la anterior encuesta (2.62%).

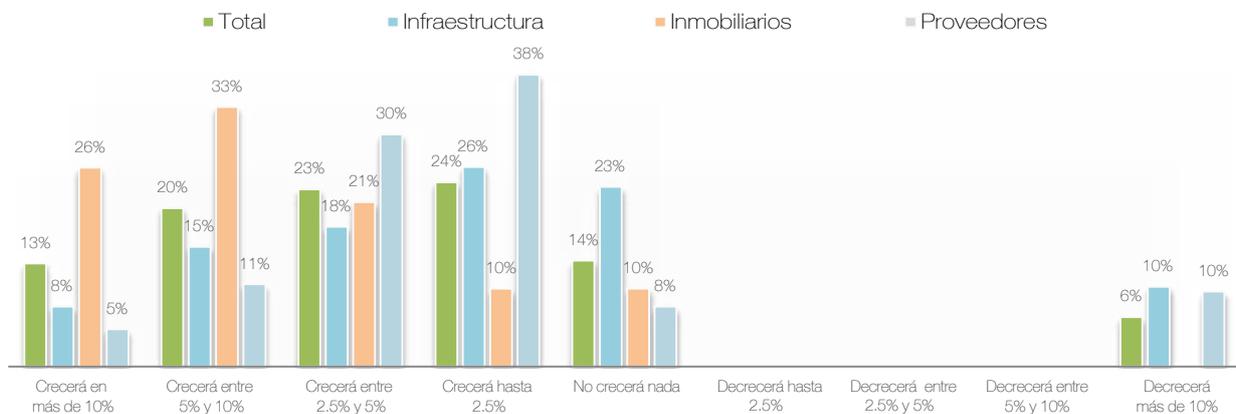
FIGURA N° 13: EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2020, RESPECTO AL 2019 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

una de cada dos de ellas considera que el crecimiento no superará el 5%. El 14% de empresas cree que se mantendrán tales inversiones y un 6% afirma que disminuirán (**Figura 14**). El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de empresas que prevén una subida (90%), en tanto que el 59% estima que ésta sea mayor al 5%.

FIGURA N° 14: EXPECTATIVA DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL 2020 RESPECTO AL 2019, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



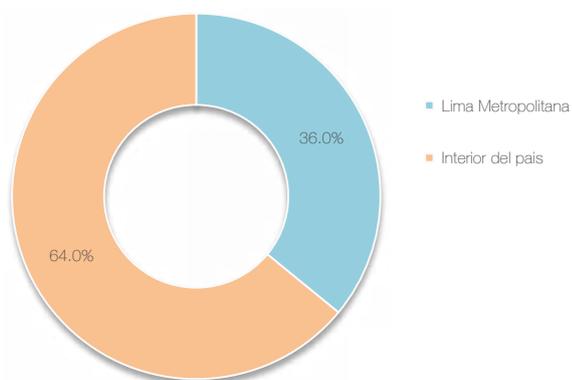
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De otro lado, la perspectiva alcista de la inversión en nuevos proyectos involucra al 83% de los proveedores de materiales y servicios y al 67% de los constructores de obras de infraestructura.

II. INDICADORES DE INFRAESTRUCTURA

De acuerdo con lo manifestado por las empresas constructoras de infraestructura, seis de cada diez soles que ellas percibieron en el 2019, procedieron de obras localizadas en el interior del país (Figura 15), mientras que los ingresos restantes correspondieron a proyectos situados en Lima Metropolitana.

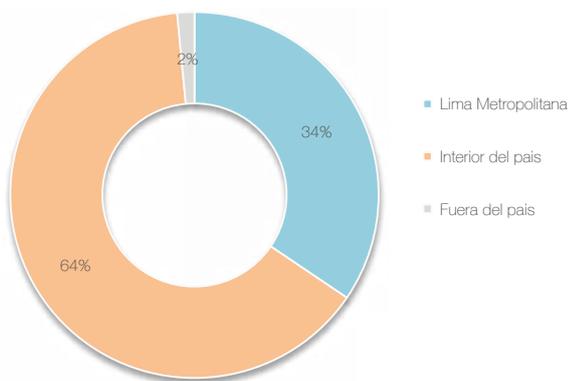
FIGURA N° 15: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2019 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el presente año, la distribución de los ingresos de las constructoras de infraestructura variaría ligeramente en relación al 2019: 64% procedería de obras localizadas en el interior del país (Figura 16), mientras que un 34% correspondería a proyectos situados en Lima Metropolitana y apenas casi 2% aproximadamente a trabajos contratados en el exterior.

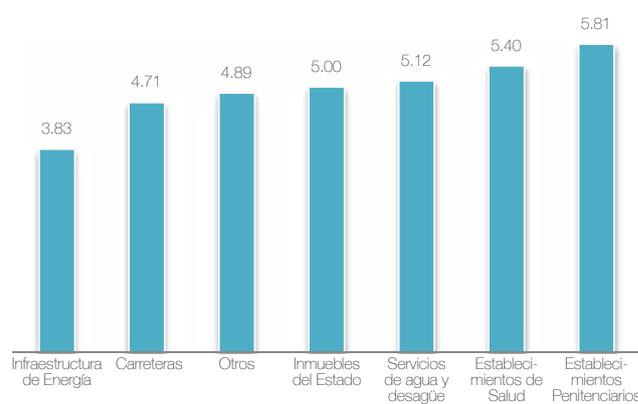
FIGURA N° 16: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2020 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Consultados sobre el tipo de proyectos que han tenido una mayor ejecución a través de asociaciones público privadas en el 2019, los constructores de infraestructura ubicaron en los tres primeros lugares a la infraestructura energética, las carreteras y otros tipos de proyectos. Estas obtuvieron, respectivamente, calificaciones promedio de 3.83, 4.71 y 4.89, utilizando una escala ordinal de 1 al 7, donde 1 es "el más ejecutado" y 7 representa "el menos ejecutado" (Figura 17). Respecto a la medición del IEC anterior, la infraestructura de carreteras dejó la primera ubicación, bajando una posición.

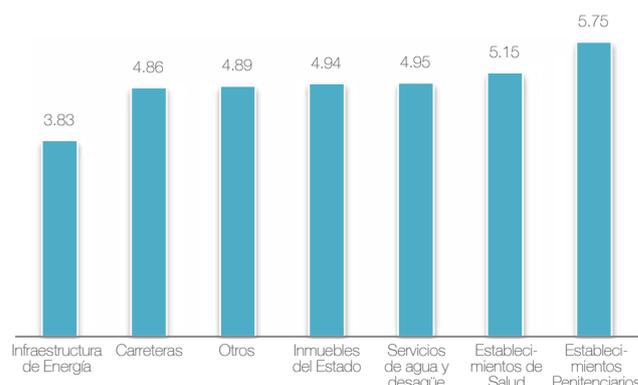
FIGURA N° 17: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2019



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Como se aprecia en la Figura 18, para el 2020, los tres primeros lugares de los tipos de proyectos que podrían ser más susceptibles de ser ejecutados a través de asociaciones público privadas, se mantendrían respecto al año anterior (la infraestructura energética, las carreteras y otros tipos de proyectos), con calificaciones promedio de 3.83, 4.86 y 4.89, respectivamente. Los servicios de agua potable subirían al tercer lugar para este año, mientras que los inmuebles del Estado bajarían una ubicación (al cuarto puesto).

FIGURA N° 18: TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2020

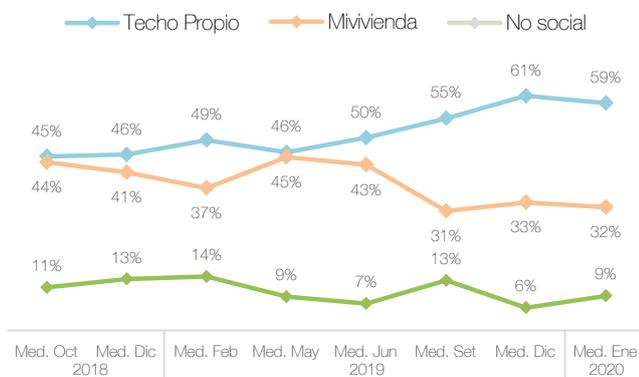


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

III. INDICADORES DE DESARROLLO INMOBILIARIO

Entre desarrolladores inmobiliarios, se consolidó la participación de la vivienda social en la distribución de las ventas en unidades para el 2019. Ellos indicaron que el 59% de las unidades habitacionales vendidas correspondieron al crédito Mivivienda (segmentos Verde: 37% y tradicional: 22%), una disminución de sólo dos puntos porcentuales respecto a la medición de diciembre del año anterior (Figura 19). La participación de la vivienda no social se redujo en 1 punto porcentual, situándose actualmente en 32%. Por su parte, las ventas en el marco del programa Techo Propio se incrementaron casi un 50% de su aporte al volumen de unidades vendidas de su empresa en la última medición, pasando de 6% a 9%.

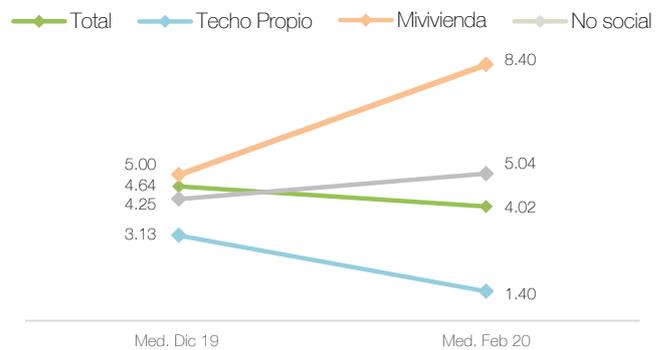
FIGURA N° 19: PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2019, POR SEGMENTO [%]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El número de unidades vendidas aumentó un 4.02% en el sexto bimestre del 2019 respecto a igual periodo del 2018, cifra menor en 0.62 puntos porcentuales respecto a lo que esperaban las empresas hace dos meses (Figura 20). Las ventas de la vivienda no social crecieron en 5.04%, un 19% más de lo estimado (4.25%), mientras que las de Mivivienda

FIGURA N° 20: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Sexto bimestre 2019 vs. Sexto bimestre 2018 - %)

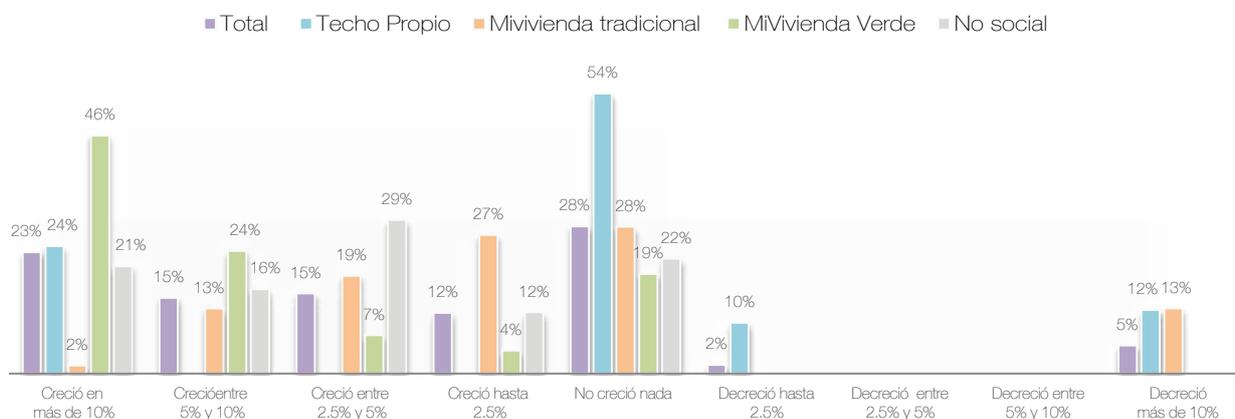


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

subieron en 8.40%, lejos del 5.00% proyectado; y la venta de unidades habitacionales de Techo Propio crecieron ligeramente (1.40%), representando sólo la mitad de lo que se preveía hace dos meses: 3.13%.

El 65% de las empresas inmobiliarias sostuvo que su venta de unidades de vivienda se incrementó en el sexto bimestre del 2019 respecto a igual periodo del año previo, en tanto que un 38% estima que ésta fue mayor al 5%. El 28% de entrevistados indicó que el volumen vendido no sufrió variación y sólo un 7% reconoció que sus ventas se redujeron en el bimestre noviembre-diciembre del 2019 (Figura 21). En el segmento de vivienda no social, el 78% de empresas alcanzó mayores ventas, y ninguna empresa declaró haber tenido un decrecimiento de las mismas. En el caso de Mivivienda, la cifra se redujo a 59% (81% en el sub-grupo de Mivivienda Verde) y en el de Techo Propio a 24%. Cabe precisar que en este último segmento, el 54% de empresas expresó que el volumen vendido -en unidades- no experimentó variación alguna.

FIGURA N° 21: SITUACIÓN REAL SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2019 vs. Sexto bimestre 2018 - %)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el primer bimestre del 2020, se prevé un aumento algo menor del nivel de ventas de unidades de vivienda (3.67%) que el obtenido en los meses de noviembre y diciembre del 2019. Como se aprecia en la **Figura 22**, será Mivivienda Verde el segmento que más crecerá (5.32%) y el de Techo Propio el que tendrá el menor incremento (2.15%).

FIGURA N° 22: PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, (%)
[Primer bimestre 2020 vs. Primer bimestre 2019 - %]

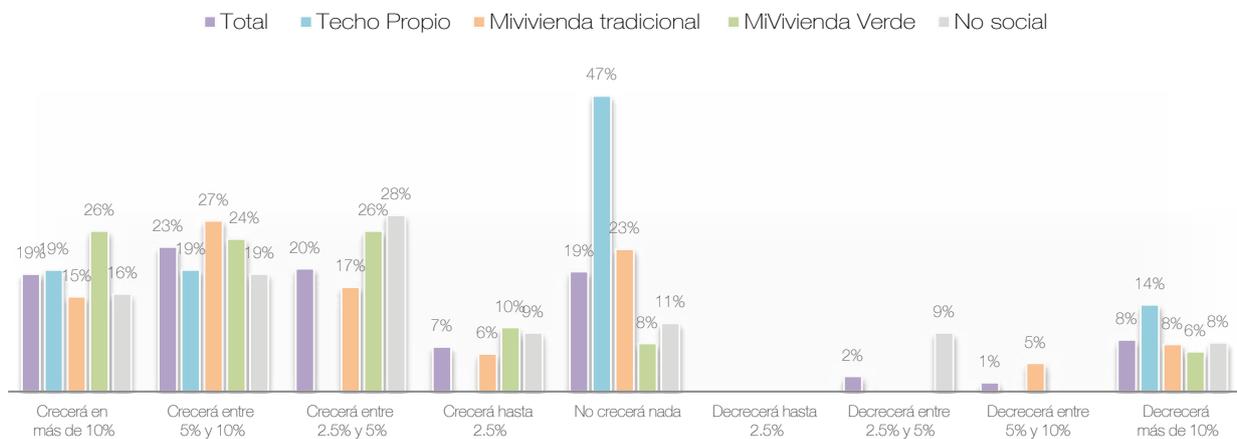


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 69% de las empresas promotoras que tomaron parte de la investigación opinó que sus ventas (en unidades de vivienda) crecerían en el primer bimestre del 2020 respecto a igual periodo del año pasado; el 19% espera que éstas no varíen y únicamente el 12% cree que disminuirán (Figura 23). En los segmentos de vivienda no social y Mivivienda Verde, el 34% y 50% de inmobiliarias respectivamente, prevé un incremento de las unidades vendidas superior al 5.0%.

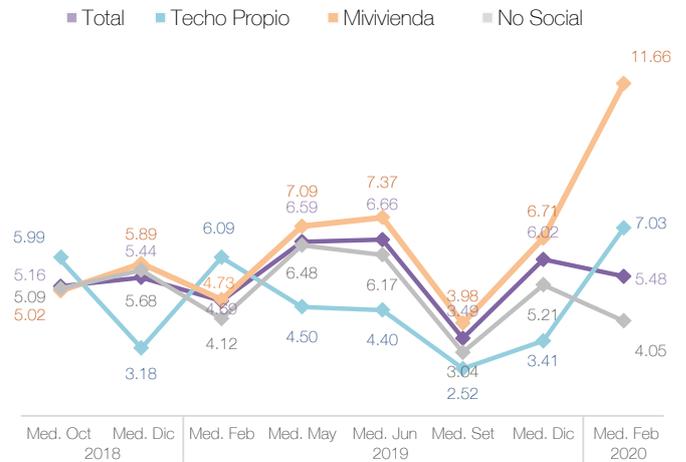
Como se aprecia en la Figura 24, de acuerdo a lo indicado por las promotoras inmobiliarias encuestadas, la venta de unidades de vivienda creció en 5.48% en promedio durante

FIGURA N° 23: PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, POR RANGOS DE VARIACIÓN
[Primer bimestre 2020 vs. Primer bimestre 2019 - %]



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 24: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018 (%)

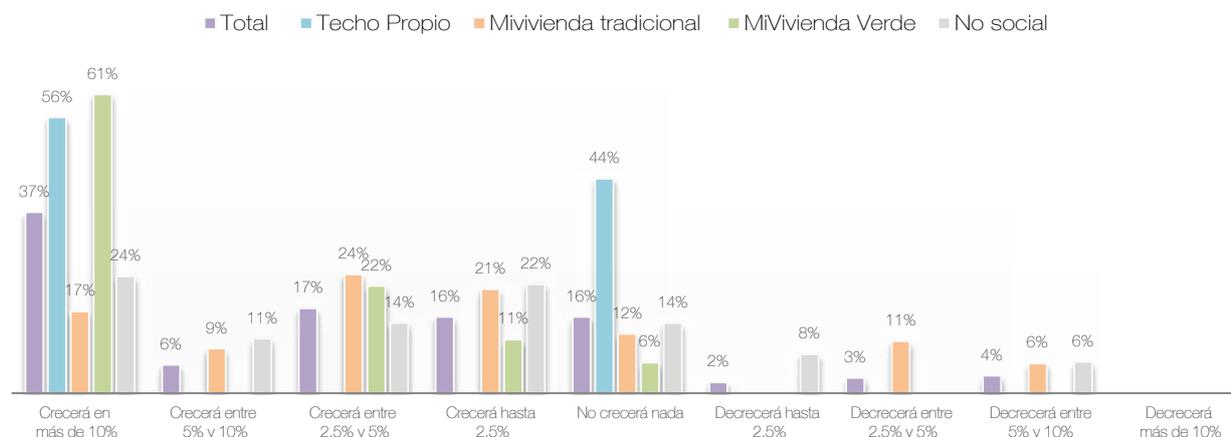


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

el 2019, en relación al año anterior, habiéndose detectado que el segmento Mivivienda es el que experimentó el aumento más significativo (11.66%), en tanto que las ventas de la vivienda no social fueron las que menos se incrementaron (4.05%).

Al profundizar en el análisis de las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda en el 2019, se advierte que el 76% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas indicó que éste se incrementó, proporción que se elevó a 94% en el sub-grupo Mivivienda Verde y se redujo a 71% en el caso de los segmentos Mivivienda y la vivienda no social, y a 56% en el de Techo Propio (Figura 25). El 16% de inmobiliarias mencionó que sus volúmenes de venta no crecieron el año anterior (44% cuando se trata de Techo Propio) y sólo el 9% declaró que sufrieron una retracción.

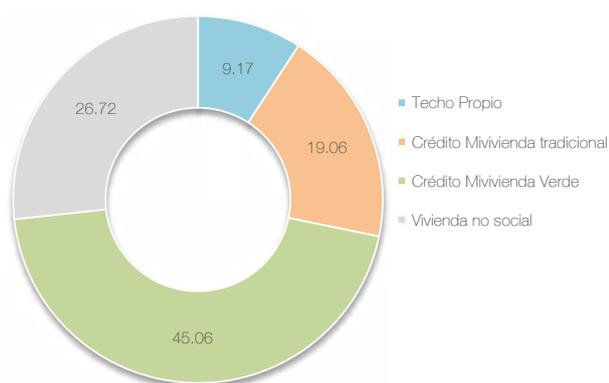
FIGURA N° 25: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2019, RESPECTO AL 2018, POR RANGOS DE VARIACIÓN (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el 2020, entre desarrolladores inmobiliarios, se consolida la participación de la vivienda social en la distribución de las ventas en unidades. Ellos pronostican que el 45% de las unidades habitacionales que vendan en el presente año corresponderán al segmento Mivivienda Verde, la vivienda no social tendría un aporte de 26% al volumen de unidades vendidas de su empresa, mientras que Mivivienda tradicional y el programa Techo Propio alcanzarían una proporción de 19% y 9% respectivamente. Cabe indicar que, el orden en la participación de las ventas de los cuatro segmentos prácticamente se mantendría en relación a lo sucedido en el año 2019.

FIGURA N° 26: PERSPECTIVAS DE DISTRIBUCIÓN DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL 2020, POR SEGMENTO (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas promotoras encuestadas estiman un crecimiento de su nivel de venta de unidades de vivienda para el 2020 de 4.77% (Figura 27) en relación al año previo, que significa 2.01 puntos porcentuales menos en comparación a la expectativa mostrada en la medición del IEC N°27.

Esta misma tendencia de mayor perspectiva de crecimiento de ventas se presenta en dos segmentos: Mivivienda y la vivienda no social (4.26% en comparación al 6.36% previo). Por su parte, las ventas de Techo Propio tendrían un crecimiento de 4.88%, 57% mayor a lo que se preveía en los meses de noviembre-diciembre del 2019.

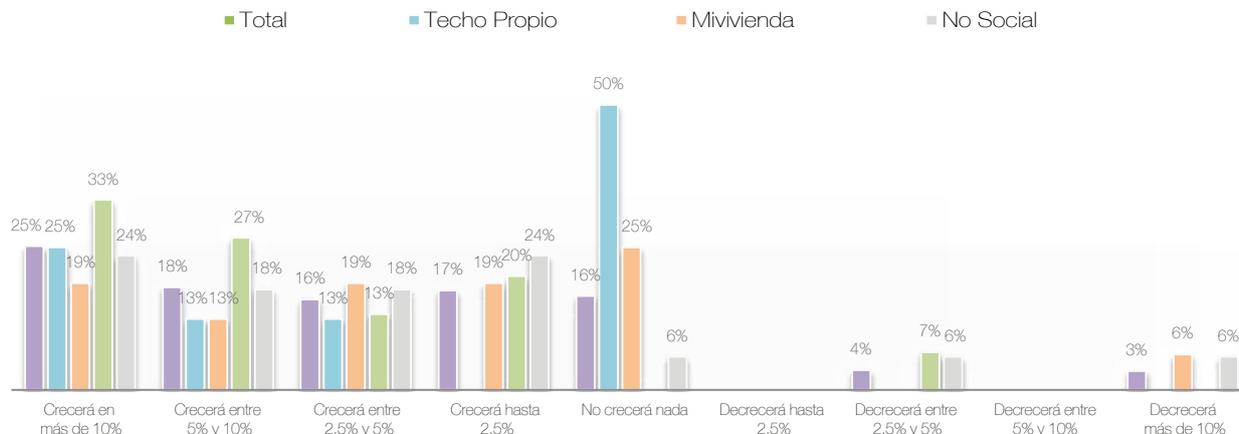
FIGURA N° 27: EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis de las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 77% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que éste se incrementará, proporción que se eleva a 93% en el segmento Mivivienda Verde y a 82% en la vivienda no social; y se reduce a 69% y 50% en los casos de Mivivienda tradicional y Techo Propio respectivamente (Figura 28). El 16% de inmobiliarias considera que sus volúmenes de venta no crecerán el 2020 (50% cuando se trata de Techo Propio) y sólo el 7% estima que sufrirán una retracción.

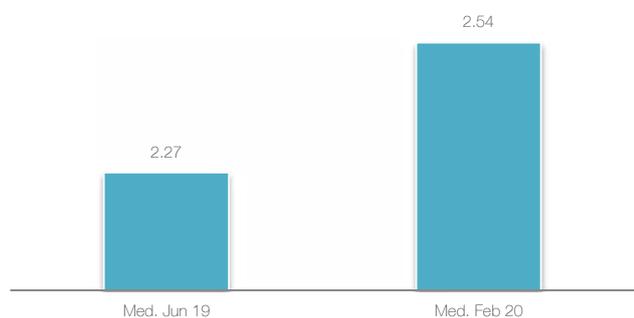
FIGURA N° 28: PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2020, RESPECTO AL 2019, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los precios de las viviendas ofrecidas subieron 2.54% en el semestre julio-diciembre del año 2019, tasa 12% superior a la esperada al inicio de dicho periodo (Figura 29).

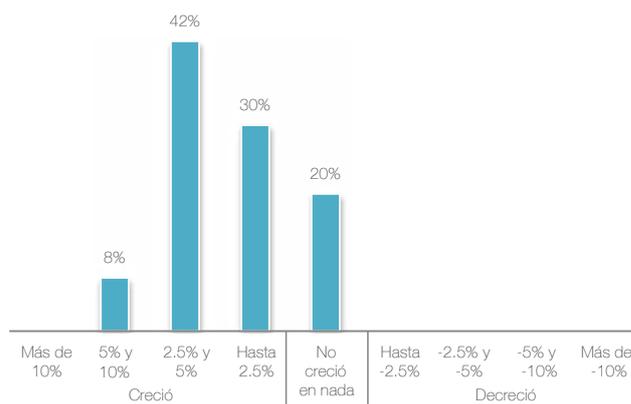
FIGURA N° 29: COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JULIO - DICIEMBRE 2019) (%)



Un 72% de las empresas inmobiliarias experimentaron un incremento de precios hasta de un máximo de 5.0%, mientras que un 20% manifestó que los valores de venta de las viviendas se mantuvieron invariables y ninguna empresa entrevistada reconoció que sus viviendas bajaron de precio en los últimos seis meses (Figura 30).

incremento semestral de precios más alta desde la medición de mayo del 2019 (Figura 31). Un 84% de las empresas inmobiliarias estima que los valores de venta de las viviendas se incrementarán hasta un 5%, mientras que un 8% manifestó que se mantendrían invariables, y ninguna empresa entrevistada reconoció que sus viviendas bajaron de precio en los próximos seis meses (Figura 32).

FIGURA N° 30: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JULIO - DICIEMBRE 2019), POR RANGOS (%)



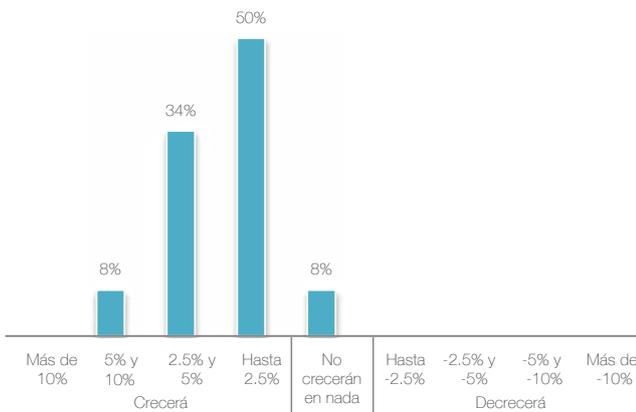
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 31: 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

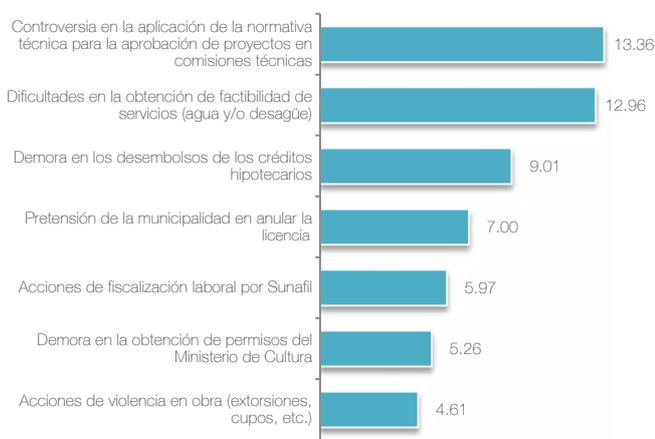
FIGURA N° 32: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (ENERO - JUNIO 2020), POR RANGOS(%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De otro lado, utilizando una escala del 0 al 20, en la que 0 es ningún impacto y 20 es el mayor impacto, el factor que generó un mayor impacto en los proyectos inmobiliarios en los 12 últimos meses se presentó en torno a la controversia en la aplicación de la normativa técnica para la aprobación de proyectos en comisiones técnicas, alcanzando un puntaje de 13.36, seguido inmediatamente por las dificultades en la obtención de factibilidad de servicios (agua y/o desagüe) con una calificación promedio de 12.96 (Figura 33). La demora en los desembolsos de los créditos hipotecarios (puntaje de 9.01) y la pretensión de la municipalidad en anular la licencia (7.00) fueron las variables que se ubicaron en el tercer y cuarto lugar respectivamente.

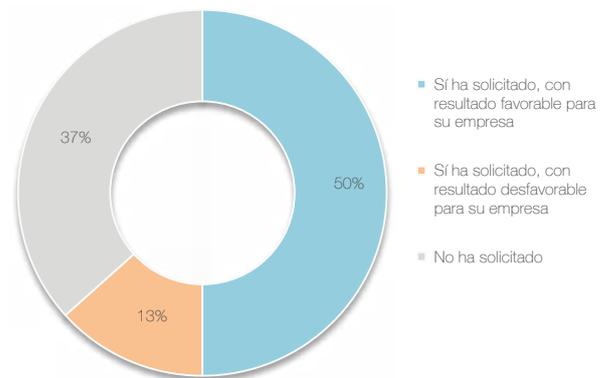
FIGURA N° 33: FACTORES QUE HAN TENIDO ALGÚN IMPACTO EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Asimismo, como se muestra en la Figura 34, el 63% de los promotores inmobiliarios indicaron que solicitaron la opinión dirimente del Ministerio de Vivienda sobre la aplicación de la normativa técnica en el trámite de licencias de obra, en los últimos 12 meses: la mitad de los entrevistados obtuvieron un resultado favorable para su empresa; mientras que un 13% tuvo una respuesta negativa. Un 37% no realizó la solicitud en el plazo mencionado.

FIGURA N° 34: SOLICITUD DE LA OPINIÓN DIRIMIENTE DEL MINISTERIO DE VIVIENDA SOBRE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVA TÉCNICA EN EL TRÁMITE DE LICENCIAS DE OBRA, EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES (%)

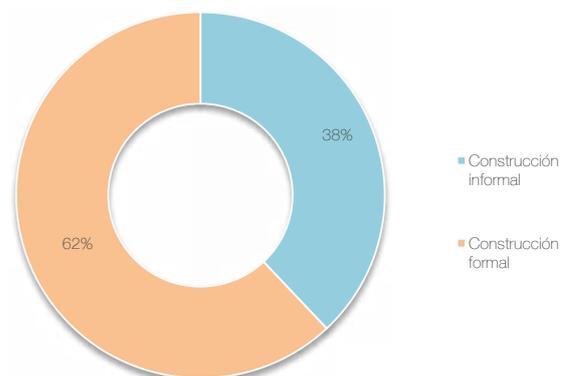


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

IV. INDICADORES DE MATERIALES Y SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN

El 38% de los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción en el 2019 provinieron del segmento no formal de la construcción (Figura 35), proporción similar de lo reconocido en la anterior medición del IEC en diciembre del año anterior..

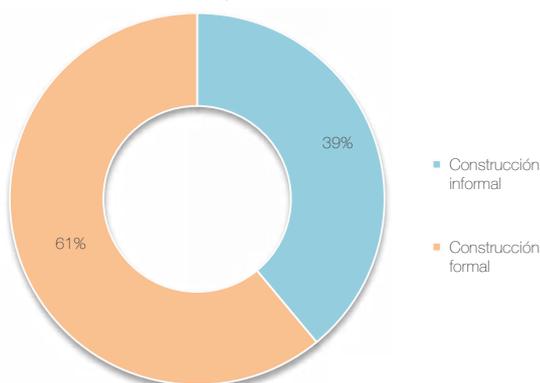
FIGURA N° 35: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2019 (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2020, se incrementaría en 1% el porcentaje de los ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción que provendrían del segmento no formal de la construcción (39%), en relación a lo que se generó en el 2019 (Figura 36).

FIGURA N° 36: DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2020 (%)

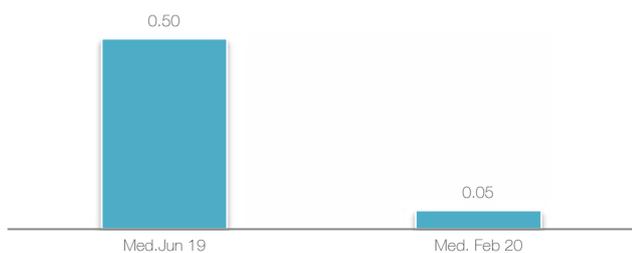


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los precios de materiales y servicios de construcción tuvieron un incremento de 0.05% entre julio y diciembre del 2019, porcentaje muy inferior al que se estimaba alcanzar al inicio de dicho periodo (Figura 37). Cabe señalar que el 30% de proveedores que conforman el panel del IEC indicaron sus productos aumentaron de precio, en tanto que un 37% indicó que no los modificaron, y 34% recordó que éstos se redujeron (Figura 38).

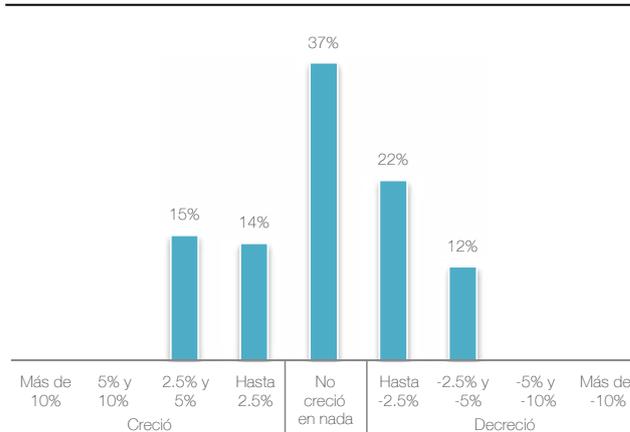
Para los próximos seis meses se espera que los precios de materiales se incrementen en 1.33%, proporción mayor de la estimada en diciembre del 2019 (0.83%) y la cifra más alta en las últimas seis mediciones (Figura 39). Cabe precisar que más de la mitad de empresas proveedoras tienen intención de elevar sus precios en el próximo semestre, 47% no los incrementarían y sólo 2% los disminuirían (Figura 40).

FIGURA N° 37: COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JULIO – DICIEMBRE 2019) (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 38: SITUACIÓN REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (JULIO – DICIEMBRE 2019), POR RANGOS (%)



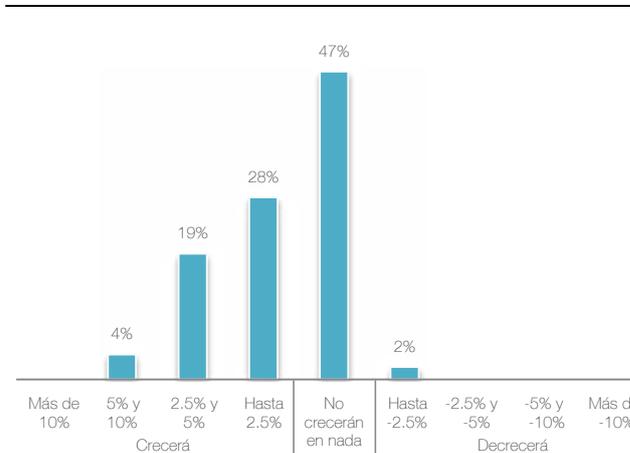
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

FIGURA N° 39: 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° 40: EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (ENERO – JUNIO 2020), POR RANGOS (%)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

V. CONCLUSIONES

De acuerdo con los resultados de la presente investigación, el nivel de operaciones de las empresas se incrementó 3.32% en el 2019 respecto al año anterior, por encima del 2.79% estimado en diciembre del 2019. Este aumento se explica fundamentalmente por el crecimiento en los segmentos de los promotores inmobiliarios y las empresas proveedoras de materiales y servicios, con un 5.48% y 5.12% respectivamente. El buen desempeño del mercado inmobiliario el año previo, se sustenta por la consolidación del segmento de vivienda social que alcanzó una participación de 68% en la venta de unidades de vivienda. El resultado positivo anual del sector fue generado, en parte, por la tendencia del último bimestre del 2019: aumentó 3.10% (superior al 2.89% registrado en el IEC anterior), alcanzándose mayores incrementos entre las inmobiliarias (4.02%) y los proveedores (4.01%), a diferencia de los constructores de infraestructura que tuvieron un alza de 1.25%.

Para el 2020, se espera un crecimiento del nivel de operaciones del sector construcción (3.78%) ligeramente mayor al año previo, sustentado sobre todo en una recuperación del segmento de infraestructura (1.86%). En cambio, los otros dos segmentos esperan un resultado menos favorable al obtenido en el año 2019: 4.77% en el inmobiliario y 4.68% en el de proveedores. Asimismo, se espera que los segmentos

de vivienda tengan desempeños positivos, pero tres de ellos menores que los alcanzados en el 2019, consolidándose el liderazgo de Mivivienda Verde en el incremento porcentual de viviendas vendidas. Cabe señalar que este mayor nivel de venta de viviendas se da en un entorno de relativa estabilidad en los precios de venta que crecerían 2.50% entre enero y junio del 2020. Lo mismo ocurriría con los precios de materiales de construcción que tendrían un alza de 1.33% en el mismo periodo.

Esta expectativa positiva en el nivel de operaciones de las empresas del sector en general para el año 2020 explica el incremento en la inversión en nuevos proyectos durante el año pasado (4.42%), cifra mayor incluso que la esperada para el presente año, situación que se replica en los segmentos de los promotores inmobiliarios y las empresas proveedoras de materiales y servicios.

Cabe indicar que, para los dos meses iniciales del presente año se estima un incremento de las operaciones (3.11%) con menor intensidad en relación a la proyección anual; aunque se mantendría el mismo orden de crecimiento a nivel de los segmentos: los promotores inmobiliarios lo liderarían (3.67%), seguido por las empresas proveedoras (3.43%) y finalmente las constructoras de infraestructura (2.21%).

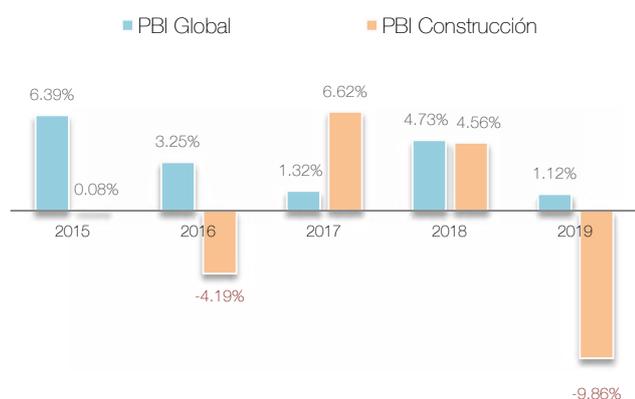
Caída de 12.6% de obra pública en segundo semestre explica buena parte del magro resultado

Sector construcción creció sólo 1.5% el 2019, muy por debajo de lo esperado

I. PRODUCCIÓN SECTORIAL

De acuerdo con la información que mensualmente publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la actividad constructora registró una caída de 9.86% en diciembre de 2019 respecto al mismo mes del año anterior (Figura 1). En el último mes del año pasado, el PBI de la construcción registró un crecimiento menor que la tasa promedio de los once meses anteriores que fue 3.17%. La última vez que el sector cayó más de 9% en diciembre fue en 2008.

FIGURA N° 1: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2019 (Periodo: Diciembre)



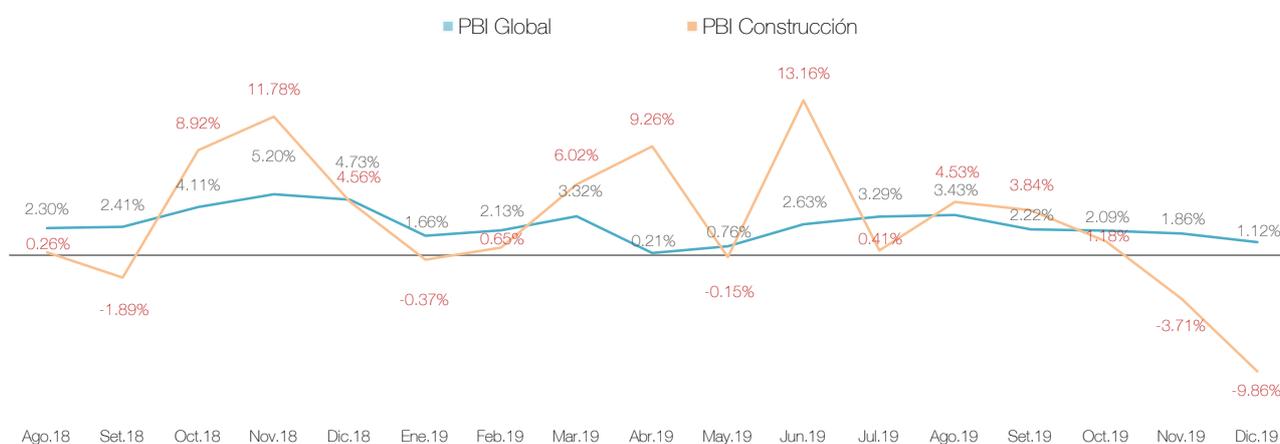
Fuente: INEI.

Igualmente, en diciembre del 2019 se alcanzó el decrecimiento mensual más alto en el último quinquenio siendo la segunda vez en este mismo periodo en que se produce una contracción. Debe destacarse como una peculiaridad que después de una recuperación en el 2017, el sector mostró un decrecimiento sostenido en los años siguientes para el mes de diciembre.

En el último año y medio, la actividad constructora ha presentado una significativa volatilidad, alternando meses de importante crecimiento con otros de abrupta caída. Precisamente, el decrecimiento obtenido en diciembre (-9.88%) es la peor caída sucedida durante el 2019 y la mayor desde noviembre del 2016 (-19.05%). Con todo, el PBI de la construcción ha acumulado dos meses consecutivos de decrecimiento, luego de venir creciendo desde junio 2019 (Figura 2).

Por su parte, el PBI global ha tenido un desempeño mucho menos irregular en todo este periodo, con cambios en el comportamiento mucho más atenuados. El resultado de diciembre (+1.12%) completa una evolución positiva de 125 meses de crecimiento continuo, sustentado en el crecimiento de la mayoría de los sectores productivos, a excepción de construcción, pesca (-48,46) y manufactura (-5,50).

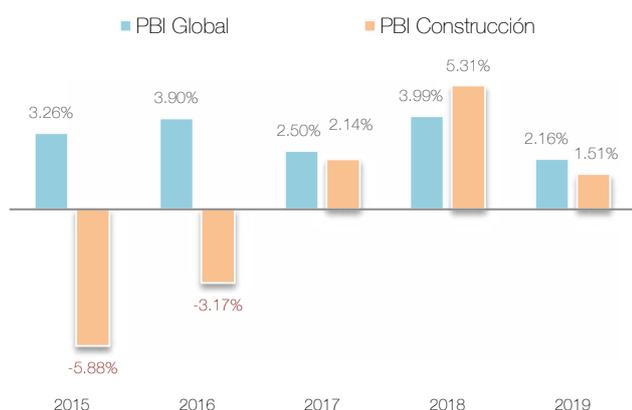
FIGURA N° 2: PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2019 (Evolución mensual porcentual)



Fuente: INEI.

En el periodo enero-diciembre 2019, la actividad constructora alcanzó una tasa de crecimiento de 1.51% (Figura 3), ello representa el tercer año consecutivo de crecimiento, pero implica una fuerte disminución de 380 puntos básicos (pb) del ritmo de crecimiento respecto a 2018. Se destaca el hecho de que el incremento del PBI construcción vuelve a ser menor que el del PBI global (65 pb). El desempeño de la construcción en estos 12 meses resulta ser el cuarto peor nivel registrado de la última década.

FIGURA N° 3: PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2019
(Variación % acumulada del periodo: Enero – Diciembre)



Fuente: INEI.

La contracción del sector construcción se explica por la caída de la obra pública y privada. El avance de las obras públicas acumulo tres meses de decrecimiento continuo y negativo; y el consumo del cemento viene aminorándose desde junio 2019. Los resultados de diciembre terminan por confirmar la tendencia negativa de ambos sectores durante el año pasado.

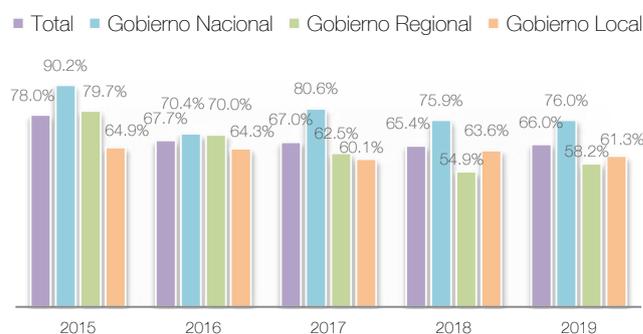
El decrecimiento de la obra pública a su vez, se expresa por la menor inversión del Gobierno Local (-13,40%) y del

Gobierno Regional (-5,52%); mientras que solo el Gobierno Nacional presentó incremento de inversión (5,42%). En el último año y medio, la obra estatal ha mostrado un comportamiento disperso, intercalando alzas y bajas sucesivas y pronunciadas. En el 2019, la ejecución de obra pública descendió ligeramente (-7.02%) respecto al 2018 (Figura 4).

Por otro lado, el consumo interno de cemento ha disminuido en 0.90% durante diciembre del 2019, cifra inferior a la del mes anterior del mismo año (0.53%). El consumo de cemento ha venido descendiendo en su ritmo de crecimiento desde junio del año 2019 que registró un alza de 11.9%, la tasa más alta desde julio de 2013 (11.2%). Cabe señalar que durante los once primeros meses del año, este indicador ha presentado resultados positivos (diciembre: -0.90%), acumulando un alza de 5.24% en comparación con enero-noviembre del 2018.

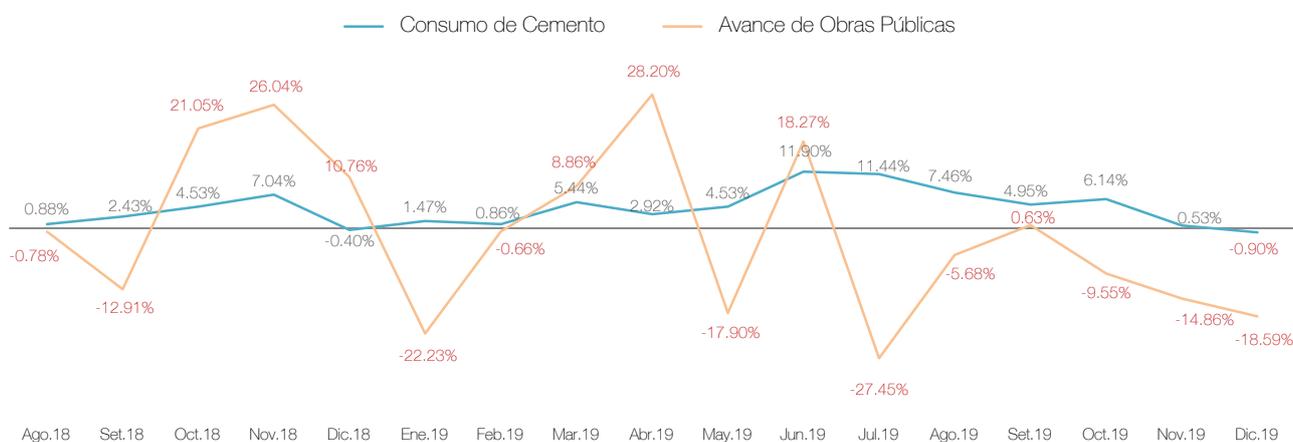
Asimismo, la ejecución presupuestal de proyectos se ha contraído en los últimos 5 años, sobre todo en el gobierno regional y el gobierno nacional que en el último quinquenio han reducido su nivel de ejecución en 215 pb y 142 pb respectivamente. (Figura 5).

FIGURA N° 5: EJECUCION PRESUPUESTAL % ANUAL POR NIVEL DE GOBIERNO 2015-2019



Fuente: INEI.

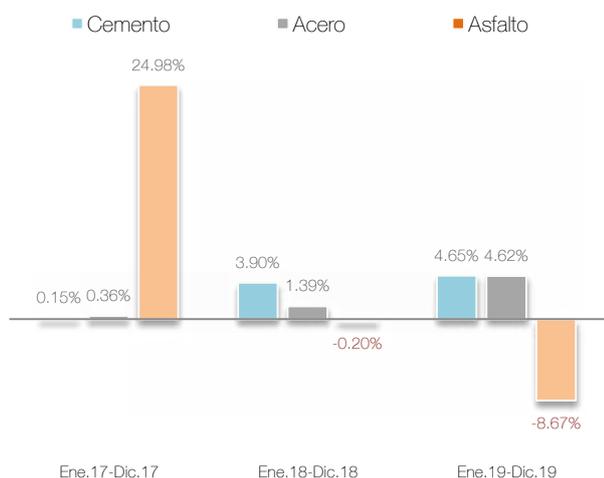
FIGURA N° 4: VARIACION % MENSUAL DE PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2019



Fuente: INEI.

El consumo de cemento, acero y asfalto de los últimos doce meses (enero-diciembre 2019) ha presentado un comportamiento diferenciado (Figura 6). Así, mientras el cemento ha mostrado un alza de 4.65% consolidando el resultado positivo de los doce meses anteriores (3.90%), el acero se recuperó significativamente en 4.62%, revirtiendo la caída de 1.39% en similar período del año anterior. Estos resultados, van en consonancia al crecimiento sectorial de últimos 12 meses, a pesar de la caída del consumo de asfalto (-8.67%), aunque debe indicarse que entre abril del 18 y marzo del 2019, este indicador decreció 14.2%, por lo que aún en este insumo la caída - atribuida a la retracción que se ha producido en la ejecución de obras viales en estos últimos doce meses - se habría atenuado ligeramente.

FIGURA N° 6: CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2019 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI.

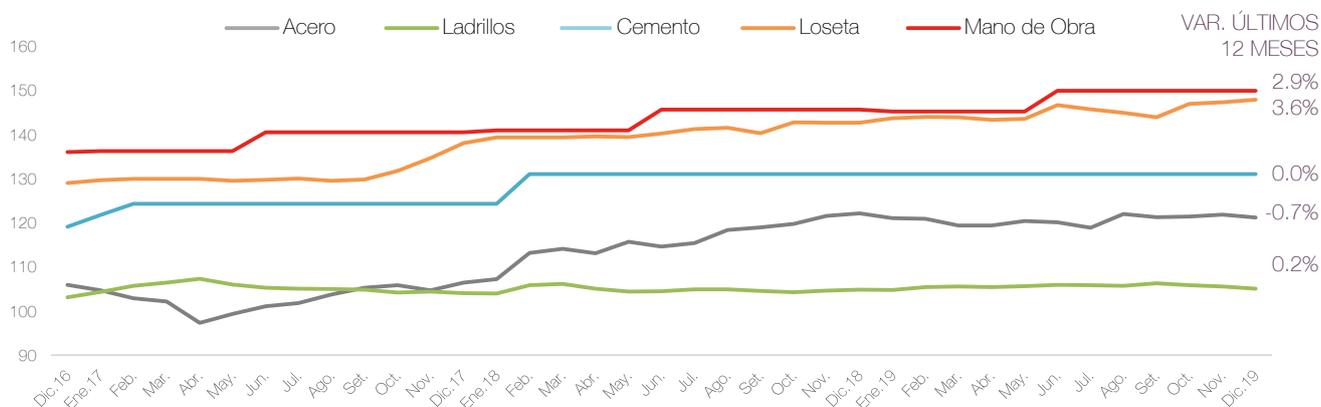
II. PRECIOS DE CONSTRUCCIÓN

Los precios de los principales insumos de la construcción han mostrado tendencias diversas en los 12 meses del 2019. (Figura 7) En el caso de la mano de obra de construcción, es importante precisar que en diciembre 2019 no se observa variación de su costo, el que se había incrementado 2.9% en junio del mismo año y se mantendrá inalterable hasta mayo del 2020 cuando entrará en vigencia el nuevo convenio colectivo sindical a ser suscrito entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Si se compara con el mes base (diciembre 2009), el alza en los salarios, a diciembre 2019, es de 49.9%, constituyéndose en el rubro de construcción que más subió su valor desde esa fecha.

Por su parte, el precio del cemento no presentó variación alguna en los últimos veintitrés meses. En relación con diciembre de 2009 (periodo base), este material de construcción mostró una inflación acumulada de 31.0% a diciembre 2019, ubicándose en el tercer lugar entre los insumos de la construcción que registra un mayor incremento desde entonces.

La loseta incrementó su precio en 0.4% en diciembre del 2019 respecto al mes anterior, acumulando un incremento de 3.6% en los 12 meses del año pasado. Comparado con el mes base (diciembre 2009), el precio de este producto creció 47.9%, siendo el insumo que registra un mayor crecimiento de precios después de los salarios de trabajadores de construcción.

FIGURA N°7: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: DICIEMBRE 2016 – DICIEMBRE 2019 (Índice Base: Diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI.

El precio del acero disminuyó ligeramente en 0.5% en diciembre respecto al mes anterior, presentando una baja de 0.1% respecto a diciembre 2018, con lo cual disminuyó en 0.7% en los 12 últimos meses. En relación al año base, este material registra un crecimiento de 21.2% en su precio, siendo el segundo de los insumos que menos se ha incrementado entre todos los evaluados, a pesar de ser el que más volatilidad de precios ha presentado.

Por último, el ladrillo de arcilla ha registrado un ligero decremento de precios (-0.4%) en diciembre 2019, en tanto que en los últimos doce meses ha tenido un aumento de 0.2%. si se compara con el año base (2009), el precio del ladrillo presentó un alza de 5.1%, lo que lo convierte en el insumo que menos ha incrementado su costo entre todos los evaluados.

III. INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA

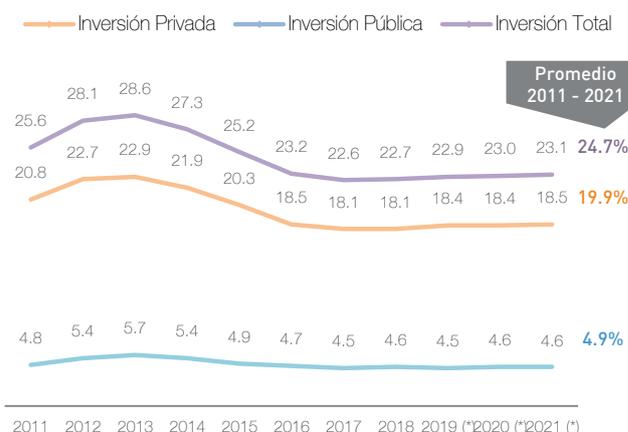
El BCR proyecta una mejora en los niveles de inversión para los próximos dos años, a pesar de la revisión a la baja efectuada en su Reporte de Inflación publicado en diciembre 2019, en relación con el crecimiento del PBI nacional del 2019 (de 2,7% a 2,3%, respecto a su anterior medición de setiembre) y manteniéndose la proyección para el 2020 y 2021 (de 3,8%).

Con estas proyecciones, la inversión bruta fija alcanzaría el 22,9% del producto bruto real en 2019, ratio mayor al alcanzado el 2018, para luego ascender a 23,1% en el 2021 (Figura 8). El BCR por su parte para el 2019, estima una mayor participación de la inversión privada (18,4% del PBI a diciembre vs 18,5% del PBI a setiembre) y mantiene su previsión sobre la participación de la inversión pública (4,5% setiembre y diciembre iguales). El incremento del % de PBI se debe al crecimiento marginal de ambos tipos de inversiones.

En tanto para 2020 disminuye su proyección de setiembre '19 de 23,1% a 23,0%, sin alterar su proyección sobre la participación de la inversión pública (4,6%) y disminuyendo la de la inversión privada de 18,5% a 18,4%. Para el 2021 las proyecciones son de 23,1% (18,5% en inversión privada y 4,6% en inversión pública).

Respecto a las variaciones (%) en términos reales, el BCRP igualmente revisó a la baja sus proyecciones de crecimiento de la inversión privada de 4,4% a 4,2% para el 2019, lo cual se fundamentó en la tendencia descendente de la inversión

FIGURA N° 8: INVERSIÓN BRUTA FIJA: 2011 – 2021 [% del PBI real]

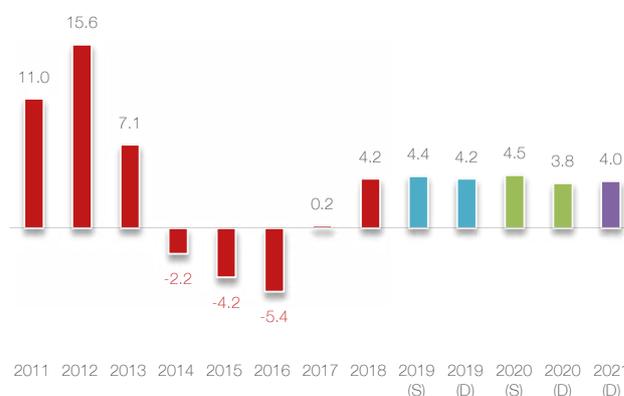


Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, diciembre 2019

*Estimado

privada en general. La nueva estimación incorpora una recuperación gradual de la confianza empresarial en el horizonte de proyección, lo que asume un entorno de estabilidad política y social, pese a lo cual la inversión privada podría presentar un incremento de 3,8% -resultado inferior a su anterior proyección en 70 pb- en el 2020 y luego crecer 4,0% en el 2021 (Figura 9).

FIGURA N° 9: INVERSIÓN PRIVADA: 2011 – 2020 [% variación real]



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, diciembre 2019

El crecimiento de la inversión privada no minera se atribuiría a una mayor ejecución en importantes proyectos de infraestructura de transporte como la línea 2 del Metro de Lima y Callao, el Puerto San Martín, la ampliación del Aeropuerto Jorge Chávez, el terminal portuario de Chancay, la ampliación del terminal de contenedores del Muelle Sur del Callao y la reanudación de las obras en el proyecto Majes Sigvas II, también se prevé una mayor inversión en exploración de hidrocarburos, en los lotes III, 58, 95 y 64.

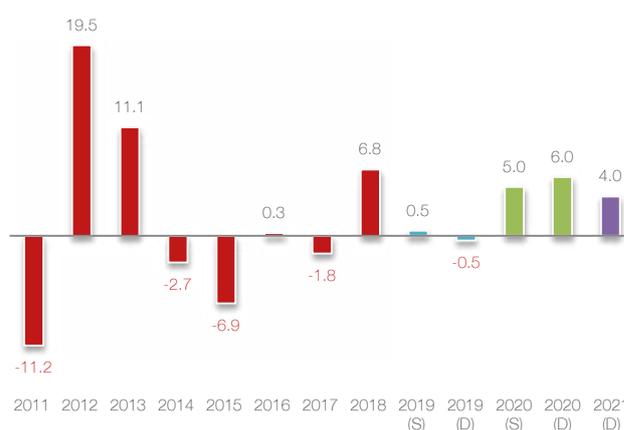
Según El BCRP (Reporte de Inflación diciembre de 2019), “Los principales anuncios de proyectos de inversión privada para el periodo 2020-2021 alcanzan US\$ 17 mil millones, distribuidos en una muestra de 115 proyectos. Entre los sectores que atraerían mayor inversión privada se encuentran minería e infraestructura. En el sector minero, la proyección considera la inversión de grandes proyectos tales como Quellaveco (US\$ 5,3 mil millones de inversión total), Mina Justa (US\$ 1,6 mil millones) y Ampliación de Toromocho (US\$1,3 mil millones), que impulsarían el sector en los próximos años. Se espera que proyectos como Corani (US\$ 0,6 mil millones de inversión) y Coroccohuayco (US\$ 0,6 mil millones) inicien su construcción en 2020. Sin embargo, los menores precios de los metales básicos han seguido afectando a la inversión en exploración minera. En 2021, la inversión minera se mantendría con la finalización de la construcción de los grandes proyectos indicados. Según el Ministerio de Energía y Minas la inversión minera alcanzó US\$ 4,7 mil millones en el período enero-octubre, lo que representa un crecimiento de 24,8 por ciento con respecto al mismo período del año anterior.

En infraestructura, se espera un mayor impulso en 2020, destacando la Línea 2 del Metro de Lima, que según OSITRAN, al mes de octubre tiene un avance del 27,8 por ciento. Por otro lado, con respecto a la ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, Lima Airport Partners (LAP), anunció al Consorcio Nuevo Lima Tambo para ejecutar las obras de construcción de la segunda fase. Este consorcio viene desarrollando las obras de la primera fase, la que iniciaría el movimiento de tierras a fines de 2019. La ampliación se realizará en tres etapas: (i) trabajos preparatorios, (ii) construcción de la segunda pista y la nueva torre de control, y (iii) la construcción de un nuevo terminal de pasajeros. Para el período 2020-2021, Proinversión reporta una cartera de US\$ 7,2 mil millones. En abril, el consorcio Fypasa Construcciones S.A. de C.V. y Operadora de Ecosistemas S.A. de C.V., de capitales mexicanos, se adjudicó la buena pro para la concesión del proyecto Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales de la Cuenca del Lago Titicaca. Las obras iniciarían en 2020 y concluirían entre 2022 y 2023. Asimismo, en octubre, se adjudicó a la empresa Cobra Instalaciones y Servicios S.A. las concesiones de tres proyectos de enlaces eléctricos que beneficiarán a la población de Tumbes, Piura, Huánuco y Ucayali”.

El BCRP igualmente ha revisado la proyección del crecimiento de la inversión pública de 0,5% a -0,5% para el 2019 debido al pobrísimo avance en la ejecución de obras respecto a esperado (Figura 10). El resultado negativo que se

lograría en el 2019 se sustenta principalmente por la menor ejecución de la inversión pública por el cambio de autoridades de los gobiernos locales y regionales. Para el 2020 se espera una recuperación en 6,0% (100 pb más que en la proyección de setiembre 2019), manteniéndose el crecimiento positivo en el 2021 con 4,0%. Este mejor resultado estimado para los próximos 2 años se debería sobre todo a medidas tomadas por el Poder Ejecutivo para mejorar la ejecución general de proyectos de inversión pública entre las que están: promover la ejecución de los proyectos considerados en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad –PNIC (Decreto de Urgencia 018-2019)¹, la reasignación de recursos presupuestales (D.U. 004-2019), la reactivación de obras públicas paralizadas (D.U. 008-2019) e incentivos y flexibilidad para la ejecución de inversiones subnacionales (D.U. 011-2019).

FIGURA N° 10: INVERSIÓN PÚBLICA: 2010 – 2021 (% variación real)



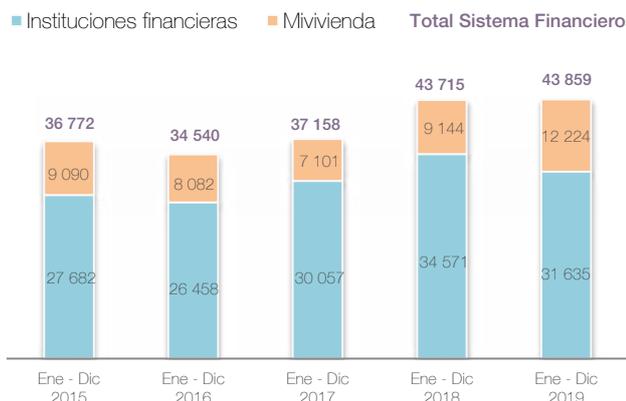
Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, diciembre 2019

IV. VIVIENDA

En los últimos doce meses – enero a diciembre 2019 – se colocaron 43 859 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de instituciones del sistema financiero, lo que implica un aumento de 0.33% en relación con los doce meses precedentes. Se ha producido una ralentización del ritmo de colocación, si se tiene en cuenta que, entre enero a diciembre del 2018, las colocaciones crecieron 28.7% respecto a los doce meses anteriores, llegando a superar la barrera de los 40 mil créditos anuales (Figura 11).

Cabe señalar que este resultado positivo se ha sustentado en el afianzamiento de los créditos otorgados a través del Fondo Mivivienda que superaron las 12 mil operaciones, Es decir un 33.7% más que el año anterior. Para este mismo periodo,

FIGURA N° 11: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: ENERO 2015 – DICIEMBRE 2019 (Número de créditos)



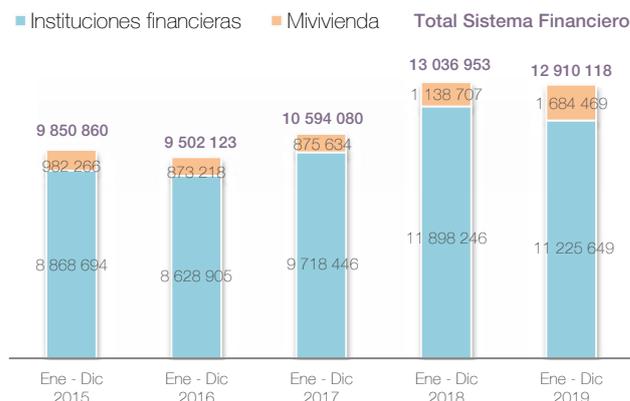
Fuente: Fondo Mivivienda

entre el año 2017 y 2018, las colocaciones de Mivivienda también habían crecido al ritmo de dos dígitos (+28.8%). A pesar de este desempeño positivo, es importante señalar que el resultado anualizado registrado en la anterior edición del IEC, superaba el 40%, por lo que los créditos Mivivienda parecen haber encontrado un tope de crecimiento.

Inversamente, el número de créditos otorgados por las instituciones financieras fuera del crédito Mivivienda descendió en 8.5%, revirtiendo la fuerte tendencia al crecimiento del último bienio: 15.0% entre enero - diciembre 2018 y 13.6% el año anterior. Con estos resultados, los créditos Mivivienda explican el 27.9% del total de colocaciones, la mayor participación de los últimos cinco años. La reducción del número de créditos hipotecarios colocados fuera del marco de Mivivienda ha motivado que el monto total colocado disminuya en 5.7% alcanzando 11 mil 225 millones de soles en el periodo enero - diciembre 2019 (Figura 12). Esta caída se produce luego de dos años en que este indicador presentó un importante desempeño que llevó esta cifra desde los 9 mil 502 millones alcanzado en enero - diciembre 2016 a los 13 mil 036 millones de soles en el mismo periodo 2018, (Crecimiento interanuales de 11.5% y 23.1% respectivamente). Esta disminución se produce a pesar del crecimiento de 47.9% del monto de los créditos Mivivienda colocados en los últimos doce meses, que llegó a 1 mil 684 millones de soles.

En cuanto a la morosidad hipotecaria, hay un crecimiento sostenido de la tasa de morosidad de préstamos hipotecarios durante el periodo 2014-2019, siendo el otorgado por el Fondo Mivivienda el que tiene la tasa más alta respecto al resto de operaciones hipotecarias del sistema financiero (SF). Desde agosto del 2017 la morosidad de los crédito de

FIGURA N° 12: COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: ENERO 2015 – DICIEMBRE 2019 (En soles)



Fuente: Fondo Mivivienda

viviendas sociales no bajo de 4% alcanzando un pico de 4.56% en octubre del 2018, pero se debe destacar que de 2018 al 2019 la morosidad se redujo en 17 pb a diferencia de las demás operaciones hipotecarias del SF (Figura 13).

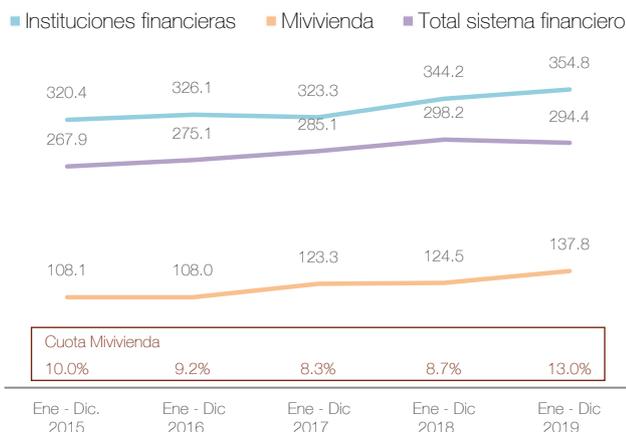
FIGURA N° 13: MOROSIDAD HIPOTECARIA: 2014 –2019 (%)



Fuente: Fondo Mivivienda

El monto promedio desembolsado por operación de crédito hipotecario fuera del marco de Mivivienda, se incrementó en 3.1% alcanzando 354 mil 850 soles en el periodo enero - diciembre 2019 (Figura 14). Esto implica una disminución del ritmo de crecimiento que se produce luego que en igual periodo del año anterior se registró un crecimiento de 6.4%. Este indicador presentó un importante aumento que llevó esta cifra desde los 320 mil 377 soles en enero - diciembre 2015 a los casi 355 mil soles del último periodo (Crecimiento de 10.8% en el último quinquenio). El alza del crédito hipotecario promedio total se produce por el aumento de 10.7% anual del monto promedio de los créditos Mivivienda colocados en los últimos doce meses, que llegó a 137 mil 800 soles. Este desempeño positivo del monto promedio por

FIGURA N° 14: MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA: ENERO - DICIEMBRE 2019 (en miles de soles)



Fuente: Fondo Mivivienda

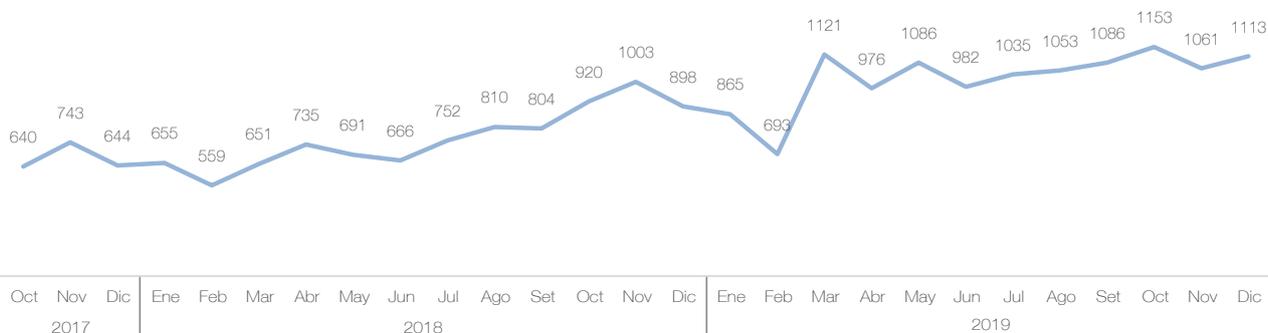
operación en ambos segmentos, explica que las colocaciones de créditos hipotecarios, en soles, no disminuyan tanto como el número de créditos desembolsados. Para el caso de Mivivienda sin embargo, el incremento del monto por crédito reflejaría que las colocaciones se van orientando hacia familias de mayores ingresos.

Debe destacarse que, en diciembre 2019 (1 113 préstamos) hubo una recuperación del desembolso de créditos hipotecarios Mivivienda luego de la disminución de noviembre, logrando alcanzar el tercer mejor rendimiento del año 2019 (Figura 15).

Para el 2019, el desembolso de créditos Mivivienda alcanza las 12 224 operaciones, lo que implica un aumento de 33.7% respecto al año 2018, no logrando superar el récord de préstamos obtenido en el año 2013, a pesar de lo cual este resultado sería el segundo más alto desde la creación del Fondo Mivivienda. El desempeño de Mivivienda en el 2019 adquiere mayor relevancia si se tiene en cuenta que el número total de créditos Mivivienda desembolsados el año 2018 fue de 9 144 cifra 28.8% mayor a la registrada el año anterior. Debe destacarse que la recuperación del año 2018 siguió a una retracción que duró cuatro años consecutivos, en la que las operaciones pasaron de 13 164 en el 2013 a 7 101 en el 2017, vale decir una caída de 46.1% (Figura 16).

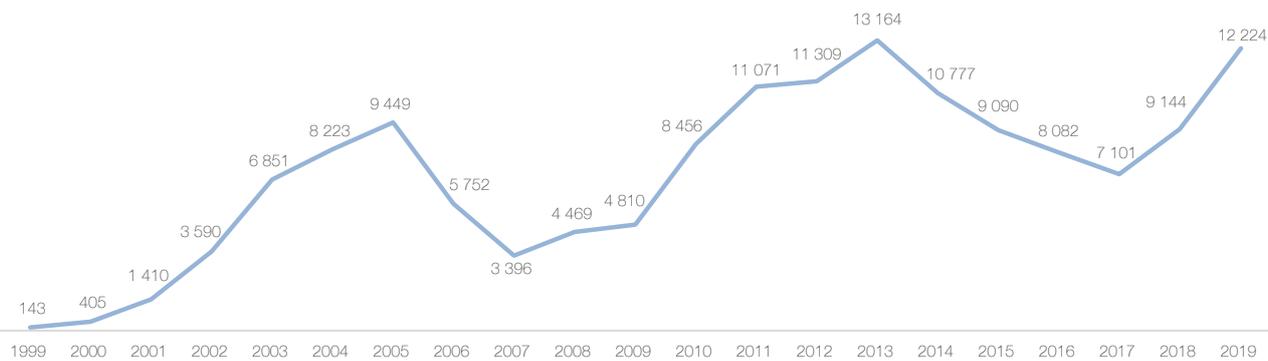
Mivivienda Verde alcanzó una colocación de 733 préstamos en diciembre del 2019, la más alta desde octubre de 2018, sumando 5 937 en los doce meses del 2019, cifra superior en

FIGURA N° 15: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: OCTUBRE 2017 – DICIEMBRE 2019 (Número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

FIGURA N° 16: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA: 1999 – 2019 (Número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

FIGURA N° 17: EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE (OCTUBRE 2018 - DICIEMBRE 2019)



197% a la obtenida en similar periodo del 2018, lo que representó el 48.6% del total de operaciones desembolsadas del Crédito Mivivienda, un incremento significativo de participación respecto del año anterior, en que sólo representó el 21.9%. Desde que se inició la modalidad del crédito Mivivienda Verde, se colocaron 7 952 créditos. En la **Figura 17** se consigna la evolución mensual de los préstamos otorgados bajo esta modalidad en la que se evidencia el importante desempeño alcanzado en un tiempo tan corto.

El análisis comparativo, en número de operaciones, correspondiente al Bono Verde y al resto de productos Mivivienda, puede observarse en la **Figura 18**, destacando la importante contribución de este producto al crecimiento de la oferta de vivienda social especialmente en lo que va del año. Obsérvese que la colocación de otros productos de Mivivienda sufrieron una retracción de 12.0% en el 2019 respecto al año anterior. Por eso, el significativo incremento de colocaciones Mivivienda ocurrido en este lapso (+33.7%) se debe exclusivamente a que Mivivienda Verde multiplicó por 2.97 sus colocaciones.

FIGURA N° 18: DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO ENERO-DICIEMBRE 2018 - 2019
[En número de créditos]



Lima Metropolitana concentra el 63.8% de los 148 916 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones hasta diciembre del 2019. Esta proporción se fue reduciendo paulatinamente pasando de un promedio de 71.8% en el periodo 1999-2010 a 52.7% en el 2015 (**Figura 19**). Sin embargo, en los últimos cuatro años se aprecia una relativa tendencia al alza de la participación de Lima Metropolitana en el desembolso de créditos, a tal punto que este año alcanzó su mayor valor (59.1%) desde el año 2014. El desempeño del crédito Mivivienda Verde incidió significativamente en este incremento de la participación de Lima Metropolitana, si se tiene en cuenta que el 87.2% del total de préstamos verdes se otorgaron en la capital, en razón de que una proporción similar de la oferta de proyectos certificados que se localizan en esta ciudad.

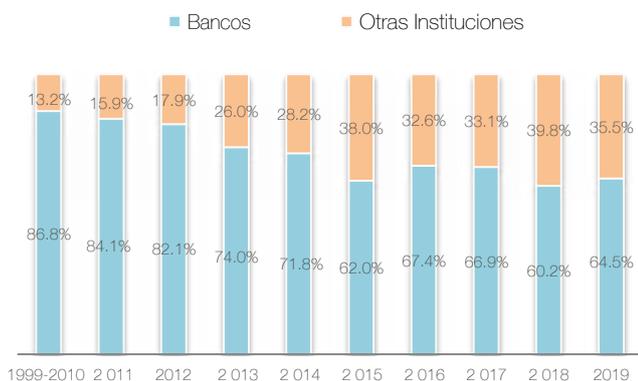
FIGURA N° 19: DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA (%), SEGÚN REGIÓN (1999 - 2019)



De otro lado, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda se ha ido reduciendo de forma consistente en el tiempo. En los primeros doce años de operación del Fondo, el 86.8% de los préstamos fueron entregados por estas entidades. En el 2018, esta proporción alcanzó su mínimo histórico (60.2%), para el año 2019 llegó al 64.5% como se aprecia en la **Figura 20**. Este ligero incremento de la participación puede atribuirse también a que los bancos han captado una mayor proporción de créditos Mivivienda Verde.

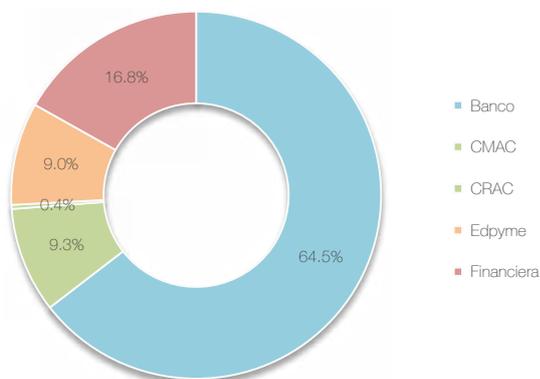
Como se aprecia en la **Figura 21**, en estos doce meses del año 2019, han sido los bancos y las financieras las entidades que mayor participación han alcanzado en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda (64.5% y 16.8%), mientras que las Edpymes y las Cajas Municipales representaron el 9.0% y 9.7% de estas operaciones. Merece reseñarse la casi inexistente presencia de las Cajas Rurales (0.4%) en el mercado hipotecario de viviendas social actualmente, cuando hace cinco años llegaron a explicar casi el 11.7% de

FIGURA N° 20: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI -TOTAL NACIONAL (1999-2019)



Fuente: Fondo Mivivienda

FIGURA N° 21: PARTICIPACION DE IFI DE CRÉDITOS MIVIVIENDA-TOTAL NACIONAL (Enero - Diciembre 2019)

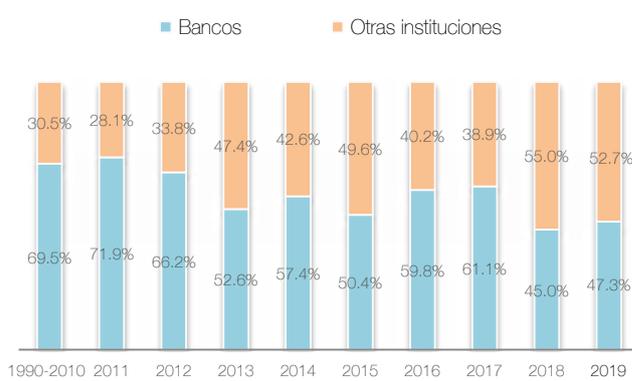


Fuente: Fondo Mivivienda

los desembolsos, lo cual es explicable por la falta de fuentes de financiamiento complementario para estas instituciones que calce con la duración (largo plazo) de los créditos hipotecarios.

De otro lado, en el año 2019, las instituciones financieras no bancarias lideraron el desembolso de créditos Mivivienda en

FIGURA N° 22: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA POR TIPO DE IFI - INTERIOR DEL PAÍS (1999-2019)



Fuente: Fondo Mivivienda

el interior del país (52.7%), con lo que se consolidaría la tendencia que empezó el año 2018 en que se registró un incremento significativo de dicho indicador (55.0%), proporción nunca antes alcanzada desde que se creó el Fondo Mivivienda (Figura 22).

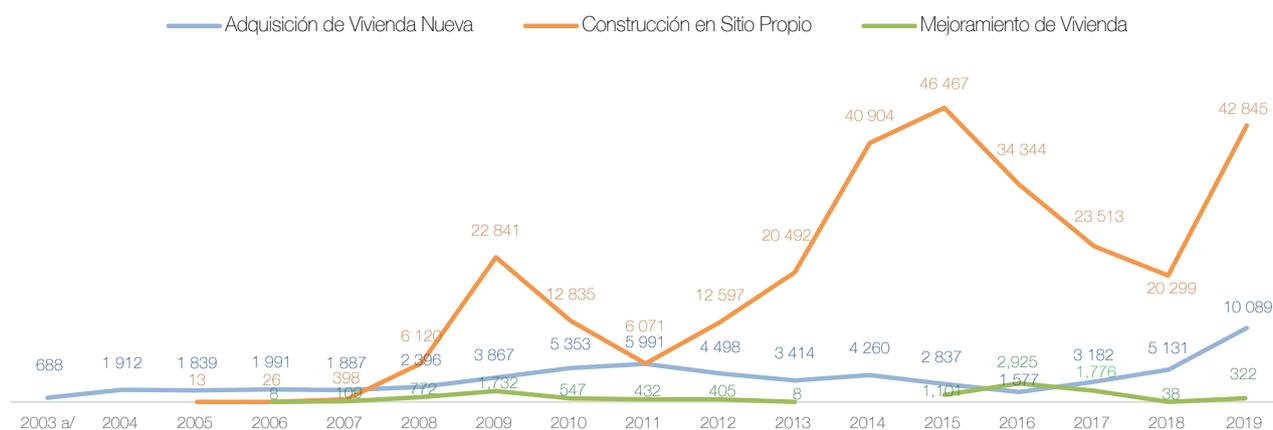
En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta diciembre del 2019 se entregó un total acumulado de 361 160 bonos familiares habitacionales (BFH), sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. Al analizar la evolución anual (Figura 23) puede apreciarse que la dinámica sufrió una fuerte caída luego del pico de 50,439 BFH otorgados en el año 2015 en que concluyó una considerable expansión que se inició en el 2011. En el trienio 2016-2018 se apreció una caída vertical en el desembolso de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) de 74.2%. En razón de ello, la ejecución del 2018 (25 467 bonos) fue similar a la alcanzada cuatro años antes. Considerando que el año 2018 se presupuestó aproximadamente desembolsar aproximadamente 32 mil subsidios, solo se efectivizó el 80% de los Recursos disponibles para el BFH.

FIGURA N° 23: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS (2003-2019)



Fuente: Fondo Mivivienda

FIGURA N° 24: BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003-2019)



Fuente: Fondo Mivivienda

En el 2019 se desembolsaron 53 256 BFH registrando un incremento de 109% respecto al año anterior. Estos desembolsos representan 1 388 millones de soles, a pesar que en el Presupuesto General de la Republica se habían asignados solamente 1 180 millones, monto que fue ampliado en 315 millones de soles por el Decreto de Urgencia N° 004-2019), superando el récord histórico del 2015, tanto en ejecución presupuestal (924.7 millones) como en número de subsidios otorgados (50 439 bonos). Es decir se ejecutó 50.2% más en monto presupuestado y 5.6% adicional en bonos colocados que hace cuatro años.

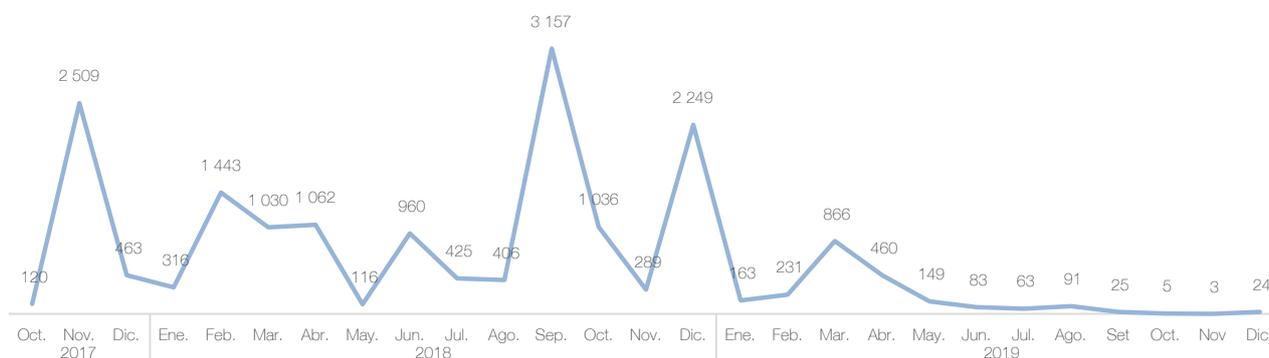
Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH desde la creación del programa Techo Propio hasta diciembre del 2019, se desprende que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 80.3% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 46,467 subsidios otorgados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011. Luego, se produjo una retracción ininterrumpida y pronunciada que terminó con el desembolso de 20 299 BFH en el 2018, lo que equivalía a un descenso de 56.3% respecto al récord del 2015 y la ejecución de apenas el 80.6% de los 25 200 subsidios presupuestados el 2018 para esta modalidad (**Figura 24**). En el año 2019 se han desembolsado 42 845 bonos, el segundo mejor desempeño desde que se creó el programa.

En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentra el 16.9% 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 produjo un retroceso que se revirtió en el año 2017 con 3 182 bonos. En el año 2018 se ha efectuado el desembolso de 5 131 bonos. Destacando así el cambio hacia una nueva tendencia de expansión positiva. Los bonos desembolsados el 2018 representaron el 64.1% de los 8 000 proyectados por el Ministerio de Vivienda para ese año. En el año pasado se ha alcanzado el desembolso de 10 089 BFH en esta modalidad, lo cual establece un nuevo récord, superando largamente el resultado obtenido en 2011 e incluso igualando el acumulado de los últimos 3 años.

En cuanto al programa de reconstrucción de viviendas de la zona afectada por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, al mes diciembre del 2019 se han desembolsado en total 17 744 subsidios, lo que es aproximadamente el 42% de la meta establecida en el Plan de Reconstrucción con Cambios. Entre octubre y diciembre del 2017 se desembolsaron 3 092 bonos y en el 2018 se alcanzaron los 12 489. En el año 2019 se han entregado apenas 2 163 subsidios, por lo que, a dos años de la culminación del Plan de acuerdo con su ley de creación, ni siquiera se habría alcanzado la mitad de las viviendas que deben ser reconstruidas. Además, como se muestra en la **Figura 25**, el ritmo de desembolso mensual es sumamente errático, con altas y bajas pronunciadas. En los últimos cuatro meses el descenso ha sido muy pronunciado, siendo además octubre y noviembre 2019 los meses en los que menos subsidios han sido entregados desde que empezó el Plan (5 y 3 respectivamente).

FIGURA N° 25: BONOS DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DESEMBOLSADOS (OCTUBRE 2017 – DICIEMBRE 2019)



Fuente: Fondo Mivivienda

V. CONCLUSIONES

De acuerdo con las estimaciones oficiales, el crecimiento del PBI total sufriría una fuerte caída de 4.0% el 2018 a 2.3% previsto para el 2019, debido al debilitamiento del PBI primario (más relacionado con el comercio exterior) que caería de +3.5% a -0.2% este año; en tanto que el PBI secundario experimentaría una ralentización de 4.2% [2018] a 3.2% [2019], destacando en este escenario la contracción del sector construcción [2018: 5.3% al 2019: 2.9%]. Habiendo previsto el BCR una corrección del PBI 2020 del sector construcción al pasar de 5.8% en setiembre a 5.3% según el Reporte de Inflación de diciembre 2019. CAPECO considera que ambas previsiones son muy optimistas. En el año 2019, el crecimiento sectorial apenas llegó al 1.51% (Fuente INEI), mientras que de acuerdo con últimas estimaciones del MEF, la Inversión Pública cayó 2% en diciembre, acumulando una caída de 1.7%.

El resultado de los últimos 2 meses del 2019 han significado que los resultados finales sean menores que los estimados en el IEC 27. La contracción del sector construcción se explica por la caída de la obra pública cuyo avance acumuló tres meses de decrecimiento continuo y creciente (octubre-diciembre 2019) ; y la ejecución privada, cuyo principal indicador, el consumo del cemento, viene aminorándose desde junio 2019 reflejando una disminución del nivel de operaciones en el segmento inmobiliario y de la construcción informal. Los resultados de diciembre terminan por confirmar la tendencia negativa de ambos sectores durante el año pasado.

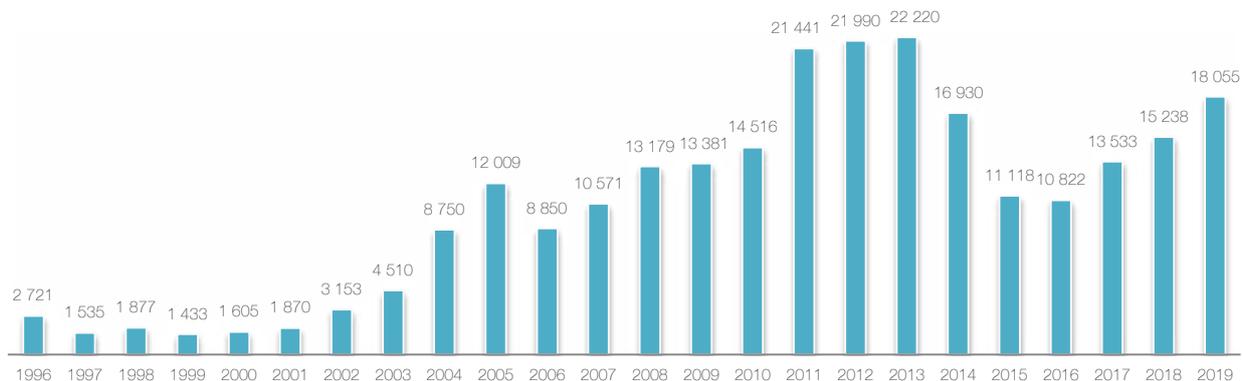
En este último año, el crecimiento del sector construcción ha estado fuertemente influenciado por la actividad inmo-

desempeño del segmento de vivienda social, en el que la consolidación del producto Mivivienda Verde ha tenido un rol preponderante. Es evidente que frente a la fuerte caída de la inversión pública convencional, el nivel de ejecución de la vivienda social se convierte en un factor contra cíclico.

De no haber sido por este excelente resultado en la oferta y venta de viviendas sociales, muy probablemente la construcción no habría experimentado un incremento en sus niveles de operación este año, en razón de la ya mencionada caída de la ejecución de las obras de infraestructura pública y de los resultados modestos que se vienen dando en los otros formatos de la actividad inmobiliaria. La información que provee el 24º estudio de mercado de edificaciones en Lima Metropolitana permite corroborar estas afirmaciones. En la capital, la venta de viviendas nuevas alcanzó 18 055 unidades el 2019, un incremento de más de 18% respecto al año anterior, constituyéndose en el cuarto mejor resultado de los últimos veinticuatro años y el más alto de los últimos cinco (**Figura 26**). El 54% de las ventas del 2019 correspondió al segmento de vivienda social, mientras que un tercio de las viviendas vendidas tuvo un precio inferior a los 320 mil soles.

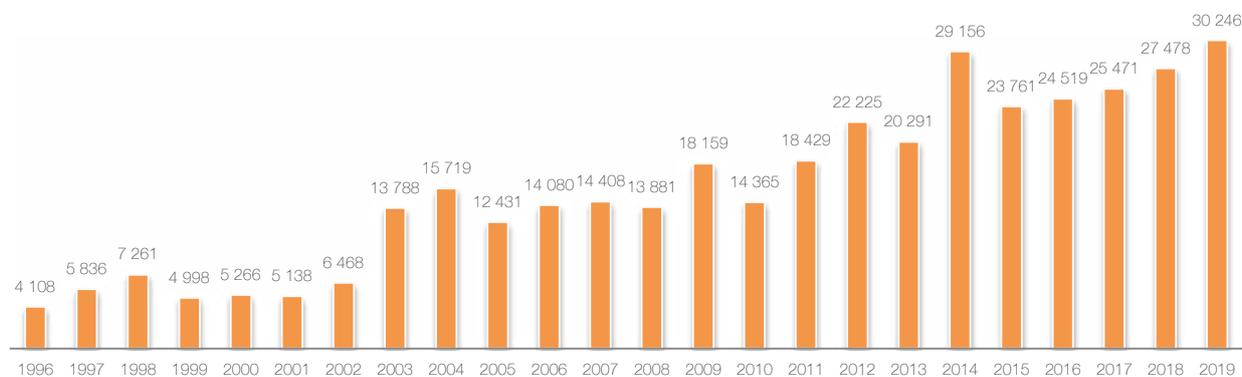
Son tres las principales razones que explican este crecimiento. En primer lugar, el crecimiento de la oferta de vivienda que llegó a 30 246 unidades, la cifra más alta desde 1996, debiendo resaltarse que el 57% de esta oferta se encuentra dentro del rango de vivienda social (**Figura 27**). En segundo término, la demanda habitacional ha sido claramente estimulada por el Bono Verde del Crédito Mivivienda que en 2019 cuadruplicó el número de colocaciones a nivel nacional y explicó el 48.6% del total de créditos otorgados por Mivivienda.

FIGURA N° 26: VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS 1996-2019 (En unidades)



Fuente: 24° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

FIGURA N° 27: OFERTA TOTAL DE VIVIENDAS 1996-2019 (En unidades)



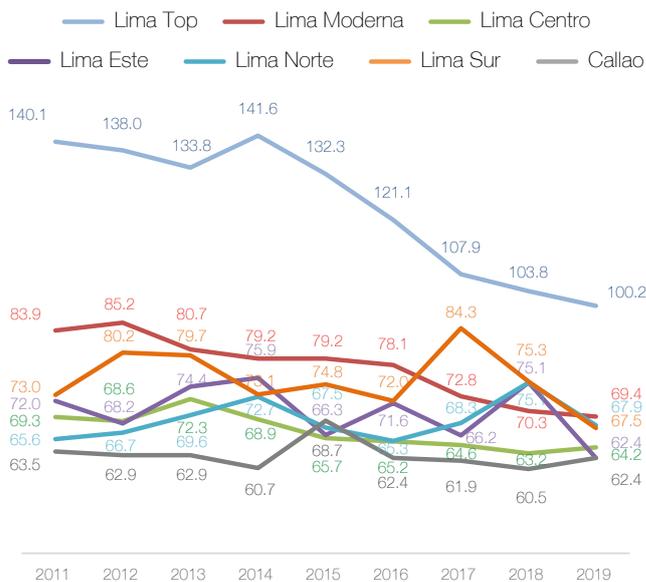
Fuente: 24° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

En tercer lugar, la aparición de nuevos segmentos demandantes como el de los jóvenes que se independizan a edad más temprana y el de las personas solas de la tercera edad que tienen ahora una mayor esperanza de vida, lo que explicaría en alguna medida la persistente reducción de las áreas promedio de las viviendas, especialmente en Lima Top, que en el 2019 llegó a 100 m², superficie inferior en 27% a la presentada ocho años antes (Figura 28).

Otro indicador relevante para comprender el impacto del segmento de vivienda social, es que el otorgamiento de préstamos hipotecarios que como ya se ha visto, ha caído en el 2019 mientras que los desembolsados a través de Mivivienda se incrementaron a un ritmo cercano a 48%.

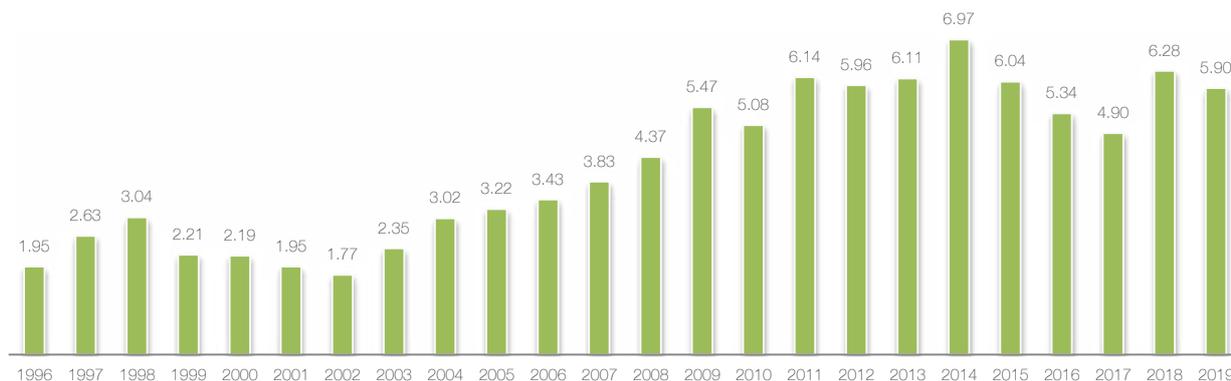
La incidencia del comportamiento de la oferta y venta de viviendas en el mercado inmobiliario en general durante el año 2019, se aprecia más claramente cuando se comprueba que la superficie de la actividad edificadora total en Lima Metropolitana se situó en 5.9 millones de metros cuadrados

FIGURA N° 28: ÁREA PROMEDIO DE DEPARTAMENTOS EN OFERTA SEGÚN SECTOR URBANO 2011-2019



Fuente: 24° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

FIGURA N° 29: ACTIVIDAD EDIFICADORA TOTAL AÑOS 1996 – 2019 (millones de m2)



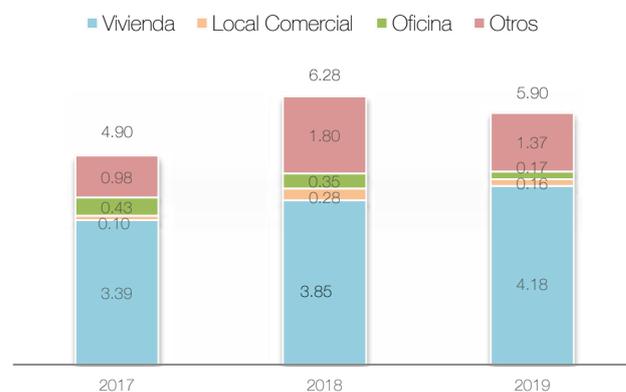
Fuente: 24° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

el año pasado, cifra inferior en 6.1% en relación con el 2018 y en 15.4% en comparación con la producción récord lograda en el 2014 (Figura 29). Esto se debe a que el área construida de las edificaciones no comercializables se redujo en 27.7% y las de aquellas destinadas a locales comerciales y oficinas se redujo 41% y 50% respectivamente (Figura 30).

Por otra parte, la relación entre la oferta y venta de viviendas en el mercado inmobiliario en general refleja que a pesar del incremento de la oferta de vivienda nueva, la demanda por la compra crece a un ritmo mayor lo que se puede visualizar en la figura 31 en donde se observa que la relación oferta / ventas se ha ido reduciendo desde el 2016.

El componente vivienda explica siete de cada diez metros cuadrados edificados en la ciudad capital. En conclusión, se ha demostrado que los programas de vivienda social -cuando se les dota de recursos suficientes y el gobierno se compromete a impulsar la oferta y la demanda habitacional-

FIGURA N° 30: ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGÚN DESTINO 2017-2019 (millones de m2)



Fuente: 24° Estudio de Mercado de Edificaciones en Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

pueden jugar un rol muy significativo en un plan económico contracíclico. Es evidente que los niveles de colocación récord alcanzados en todos los programas durante el año pasado, contrasta con las dificultades que tiene el propio Estado para ejecutar obras públicas.

FIGURA N° 31: INDICADOR DE OFERTA/VENTA DE VIVIENDAS AÑOS 1996 – 2019



Fuente: 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

Para el 2020, el gobierno apuesta a un crecimiento de la inversión pública de 6.0%, previsión de una mayor ejecución que no se justifica debido a las limitaciones de las medidas que está tomando el gobierno para recuperar el ritmo de ejecución como el DU 008-2019, cuyas limitaciones se analizaron detenidamente en el IEC27, así como el DU 021-2020, que establece un Modelo de Ejecución de Inversiones Públicas a través de Proyectos Especiales de Inversión Pública recogiendo las mejores prácticas y altos estándares internacionales en materia de inversión pública, lo cual dio buenos resultados en su aplicación en el Proyecto Especial Lima 2019, Juegos Panamericanos y Parapanamericanos, con relación a la gestión de proyectos, pero que no tiene en cuenta la diferencias en complejidad de este tipo de proyectos especiales con la ejecución pública convencional.

Como CAPECO ha señalado reiteradas veces, el Estado presenta fuertes limitaciones estructurales para optimizar la gestión de la obra pública, como son (a) la obsolescencia, inoperancia y permeabilidad hacia la corrupción de la normativa de contratación estatal; (b) la excesiva dispersión de entidades ejecutoras, en razón de una organización política territorial demasiado extensa; (c) la inexistencia de una burocracia estatal especializada y empoderada para la contratación y gestión de obras; (d) la ineficiencia de los sistemas de evaluación y control de los proyectos de infraestructura y edificación pública; y (e) la falta de articulación entre los planes de inversión pública y las oportunidades de desarrollo en el entorno territorial de los proyectos, especialmente en sus áreas de influencia directa. Mientras estas dificultades persistan, los niveles de inversión pública no crecerán de manera significativa.

De otro lado, en el mercado inmobiliario persiste la afectación por la incertidumbre política y también por el aumento de las barreras burocráticas impuestas por un número creciente de municipalidades. Entre estos obstáculos se pueden mencionar: (a) la anulación ilegal de licencias aduciendo incompatibilidades normativas; (b) la inaplicación de los decretos supremos N° 010 y N° 012 del Ministerio de Vivienda impidiendo la oferta de vivienda social en algunos distritos; (c) la cobranza de derechos de licencia por encima de lo que estipula la ley; (d) la exigencia de requerir la no objeción de los vecinos para obtener la conformidad de obras y posterior declaratoria de fábrica; y (e) el aumento del impuesto predial y arbitrios antes de la culminación de las obras.

Un ejemplo significativo lo muestra la Municipalidad de Lima que ha interpuesto una demanda en el fuero contencioso administrativo contra delegados de los colegios profesio-

cionales ante la comisión técnica provincial de edificaciones e incluyendo al promotor o propietario de proyectos en aquellos casos en que esta comisión ha aprobado los proyectos de vivienda en los que se aplican los decretos 010 y 011, acción que no solo anula la licencia sino que denuncia a estos actores. Esto implica una violación de la autonomía de las comisiones técnicas y de la responsabilidad de los colegios profesionales en estos procesos administrativos, además ahonda el riesgo de paralización de la oferta de vivienda y se ha dado a pesar que el Ministerio de Vivienda emitió un decreto supremo 017-2012 que modifica la norma técnica A.010 (RNE) recogiendo las atenciones de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Este tipo de reacciones de los gobiernos locales parten de una visión elitista que restringe construir viviendas sociales en distritos de clase media.

Se hace necesaria reiterar la propuesta de CAPECO de que el Ministerio de Vivienda utilice las facultades que le franquea la Ley N° 30494 que modificó la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones (Ley N° 29090) última modificación de la Ley 29090 que reconoce el carácter vinculante de la opinión del Ministerio sobre la aplicación de la normativa técnica y administrativa en caso de discrepancias entre un administrado y la autoridad municipal y que faculta al Ministerio de Vivienda a denunciar ante el Indecopi a aquellas autoridades municipales que impongan barreras burocráticas indebidas en trámites administrativos de construcción.

El Ministerio de Vivienda debe ser más constante y riguroso en la aplicación de estas dos atribuciones, así como en la labor de detección y persecución de estas prácticas ilegales, para evitar que su proliferación perjudique el desarrollo del mercado inmobiliario formal. Para lograrlo, es necesario hacer un ajuste en los procedimientos que ha venido empleando el ministerio hasta el momento, en particular es importante fortalecer la legitimidad de la facultad de emitir opinión vinculante y dirimente en la aplicación de procedimientos técnicos y administrativos de habilitación urbana y edificaciones en el ámbito municipal. La propuesta de CAPECO implica:

- a. Constitución de un comité técnico de alto nivel y especializado que se haga cargo de la emisión de opiniones vinculantes.
- b. Establecimiento de un procedimiento administrativo para la emisión de estas opiniones vinculantes que incluya plazos e instancias para recoger la opinión de las partes e incorporarlas al tupa del ministerio.

- c. Que la opinión vinculante sea formalizada a través de una resolución administrativa ministerial y no de una carta.
- d. Que la opinión vinculante pueda establecer en aquellos casos en que así lo disponga el comité técnico especializado el carácter de precedente de obligatorio cumplimiento, de manera que en los casos similares se pueda aplicar la resolución.
- e. Que las resoluciones sean de conocimiento público, a través de su publicación en el diario El Peruano, los mecanismos de difusión del ministerio y los colegios profesionales; y a través de la capacitación de su aplicación y competencia.
- f. Seguimiento por parte del Ministerio de la aplicación de sus opiniones vinculantes y en caso de verificar que no se han obedecido, iniciar de oficio ante Indecopi denuncia por barrera burocrática.
- g. Disponer que periódicamente el Ministerio de Vivienda, actualice las normas correspondiente del Reglamento Nacional de Edificaciones, Reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, normas reglamentarias de la Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y demás normas nacionales sobre la materia, a partir de lo resuelto en estas opiniones vinculantes.

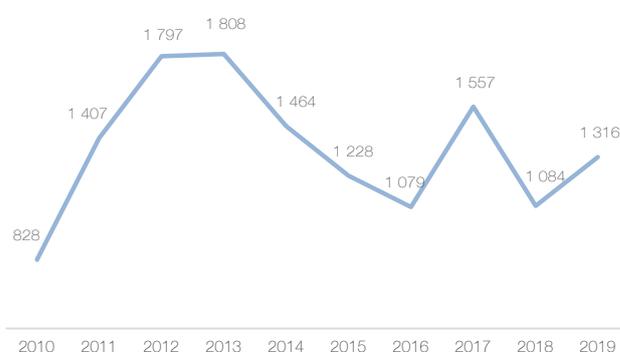
Como un avance destacable de estas recomendaciones, se tiene la constitución de la Comisión Consultiva de Vivienda y Urbanismo, que ya ha tenido una primera sesión. Insistimos en que medidas como la propuesta se expandan a otros sectores como el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, donde ya hubo un compromiso del titular de la cartera para que sea así.

CAPECO postula la institucionalización de un diálogo entre actores públicos y privados para analizar, de manera conjunta y transparente, las implicancias de estas disposiciones en el sector construcción, a fin de proponer modificaciones y medidas alternativas que permitan cumplir los fines que persiguen quienes las promueven sin afectar a la actividad inmobiliaria y constructora formal y a los ciudadanos que apuestan por la formalidad

Por último, la inversión minera en el 2019 fue de poco más de US\$ 6 mil millones, que significó un crecimiento de 24.5% con respecto al año anterior cumpliéndose las proyecciones positivas del MEF y BCRP. Específicamente el

rubro de inversión en obras de infraestructura si bien ha tenido una recuperación frente a la caída en el 2018, no llegó a superar el promedio de la última década (Figura 32). Además, la construcción de obras de infraestructura minera por parte de Anglo American Quellaveco S.A. explica cerca del 40% de la inversión total en este rubro para el 2019, casi el doble de lo que representaba un año antes. De no ser por la presencia de esta empresa, la inversión en infraestructura hubiera seguido cayendo. Frente a este escenario, la paralización del proyecto Tía María resulta ser una mala noticia dado que tenía aprobadas todas las licencias (incluida la licencia de construcción).

FIGURA N° 32: INVERSION MINERA, RUBRO INFRAESTRUCTURA 2010– 2019 (millones de dólares)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Si bien la adhesión social de la población a un proyecto se ha vuelto un requisito indispensable para la sostenibilidad de la inversión minera, esta adhesión no solo es responsabilidad de la empresa minera. Si el gobierno ha dado autorización para la ejecución de una inversión privada, debe asumir responsabilidad frente a las decisiones que ha tomado y tener capacidad de hacerlas cumplir ante autoridades y comunidades regionales y locales. CAPECO insiste en una estrategia integral para lograr la convergencia entre la minería y las actividades productivas que se desarrollan o pueden desarrollarse en las áreas de influencia de las explotaciones mineras, beneficiando a quienes viven en ellas.

ANEXO N°1: LISTA DE PROYECTOS PRIORIZADOS PARA EL PNIC

N°	Nombre del Proyecto	Monto (\$/ millones)	Sector	Entidad	Fase	Modalidad
1	Programa de infraestructura vial para la competitividad regional - Proregión	6 120	Transportes y Comunicaciones	MTC	Formulación	Obra pública
2	Ampliación del Aeropuerto Internacional Jorge Chávez	4 950	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
3	Ampliación del Terminal Multipropósito Muelle Norte - Callao - APM Terminals Callao	3 000	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
4	Terminal Portuario Multipropósito de Salaverry	905	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
5	Ampliación del Terminal de Contenedores Muelle Sur - Callao - DP World Callao	2 102	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
6	Mejoramiento y ampliación del servicio aeroportuario (Piura y Trujillo)	2 292	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
7	Carretera Canta – Huayllay – Unish / Ramal Dv. Yantac - Paccha	562	Transportes y Comunicaciones	MTC	Planeamiento y Programación	Proyecto APP
8	Línea 2 y Ramal Av. Faucett-Av. Gambeta de la Red Básica del Metro de Lima y Callao	17 105	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
9	Masificación del Uso de Gas Natural -Distribución de Gas Natural por Red de Ductos en las Regiones de Apurímac, Ayacucho, Huancavelica, Junín, Cusco, Puno y Ucayali	779	Energía	MINEM	Transacción	Proyecto APP
10	Enlace 500 kilovoltios Mantaro - Nueva Yanango Carapongo	875	Energía	MINEM	Ejecución Contractual	Proyecto APP
11	Longitudinal de la Sierra Tramo 2: Ciudad de Dios-Cajamarca-Chiple, Cajamarca Trujillo y Dv.Chilote-Emp. PE-3N	708	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
12	Enlace Pariñas-Nueva Tumbes (en 220 kilovoltios), subestaciones y ampliaciones asociadas y Ampliación Subestación Nueva Tumbes y Línea de Transmisión 60 kilovoltios, Nueva Tumbes-Tumbes	194	Energía	MINEM	Transacción	Proyecto APP
13	Enlace 500 kilovoltios La Niña - Piura, Subestaciones, Líneas y Ampliaciones Asociadas	436	Energía	MINEM	Transacción	Proyecto APP
14	Creación del Antepuerto del Callao y Mejoramiento de vías de Acceso al Puerto y Antepuerto del Callao	43	Transportes y Comunicaciones	MTC	Idea	Obra pública
15	Mejoramiento de la Carretera puente Ricardo Palma - La Oroya: Variante emp. PE-022 km. 101+379 (Río Blanco) - emp. ruta PE-3S km. 21+918 (Huari)	1 481	Transportes y Comunicaciones	MTC	Viabilidad	Obra pública
16	Hidrovia Amazónica: Mejoramiento y Mantenimiento de las condiciones de navegabilidad en los Ríos Ucayali, Huallaga, Marañón y Amazonas	338	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
17	Línea de Transmisión 500 kilovoltios Subestación Piura Nueva – Frontera	475	Energía	MINEM	Estructuración	Proyecto APP
18	Longitudinal de la Sierra Tramo 4: HuancayoAyacucho-Andahuaylas Pte. Sahuinto y dv. pisco Ayacucho	9 862	Transportes y Comunicaciones	MTC	Estructuración	Proyecto APP
19	Enlace 220 kilovoltios Tingo María-Aguaytía, subestaciones, líneas y ampliaciones asociadas	69	Energía	MINEM	Transacción	Proyecto APP
20	Chavimochic (Tercera Etapa)	3 149	Agricultura	GR de La Libertad	Ejecución Contractual	Proyecto APP
21	Majes Sigvas (Segunda Etapa)	2 019	Agricultura	GR de Arequipa	Ejecución Contractual	Proyecto APP
22	Red Vial N° 4: Pativilca-Santa-Trujillo y Puerto Salaverry	475	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
23	Rehabilitación integral del Ferrocarril Huancayo – Huancavelica	897	Transportes y Comunicaciones	MTC	Transacción	Proyecto APP
24	Mejoramiento de la Carretera Oyón - Ambo	1 248	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución de obras	Obra pública
25	Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y Desarrollo Social de la región Lima	265	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto PA
26	Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y Desarrollo Social de la región La Libertad	304	Transportes y Comunicaciones	MTC	Transacción	Proyecto PA
27	Autopista del Sol: Trujillo - Sullana	1 333	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto PA
28	Tercer grupo de aeropuertos regionales	1 299	Transportes y Comunicaciones	MTC	Planeamiento y Programación	Proyecto APP
29	Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y Desarrollo Social de la región Amazonas	270	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
30	Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y Desarrollo Social de la región Piura	189	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
31	Instalación de Banda Ancha para la conectividad integral y Desarrollo Social de la región Cajamarca	330	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto PA
32	Ampliación y mejoramiento de la gestión Integral de residuos sólidos en la ciudad de Puno, Juliaca y ciudades en la Provincia de Coronel Portillo	95	Saneamiento	MINAM	Expediente Técnico	Proyecto PA

Fuente: Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad

ANEXO N°1: LISTA DE PROYECTOS PRIORIZADOS PARA EL PNIC

N°	Nombre del Proyecto	Monto (\$/ millones)	Sector	Entidad	Fase	Modalidad
33	Construcción del anillo vial periférico de la ciudad de Lima y Callao	6 772	Transportes y Comunicaciones	MTC	Estructuración	Proyecto APP
34	Ampliación de la presa Ancascocha y afianzamiento del valle de Yauca (Ayacucho y Arequipa)	167	Agricultura	GR de Ayacucho	Expediente Técnico	Obra pública
35	Distribución de gas natural por Red de ductos en la Región Piura	759	Energía	MINEM	Estructuración	Proyecto PA
36	Mejoramiento y ampliación del servicio aeroportuario en la región Cusco mediante el nuevo aeropuerto internacional de Chinchero-Cusco	2432	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución de obras	Obra pública
37	PTAR Titicaca	863	Saneamiento	MVCS	Transacción	Proyecto APP
38	Subtransmisión Piura	165	Energía	FONAFE	Expediente Técnico	Obra pública
39	Sistema Integrado de Transporte de Gas (SITGAS)	Nd	Energía	MINEM	Formulación	Proyecto APP
40	Mejoramiento y ampliación de la gestión integral de los residuos sólidos urbanos en la ciudad de Tumbes y Provincia de Sechura	21	Saneamiento	MINAM	Expediente Técnico	Obra pública
41	Central Hidroeléctrica San Gabán III	1 445	Energía	MINEM	Ejecución Contractual	Proyecto PA
42	Terminal portuario General San Martín – Pisco	835	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución Contractual	Proyecto APP
43	Construcción del puente Santa Rosa, accesos, rotonda y paso a desnivel, Región Callao	139	Transportes y Comunicaciones	MTC	Expediente Técnico	Obra pública
44	Repotenciación de la Línea de Transmisión Carabaylo, Chimbote y Trujillo 500 kilovoltios	228	Energía	MINEM	Transacción	Proyecto APP
45	Mejoramiento y ampliación de los servicios de agua potable y alcantarillado en las ciudades de Puno, Juliaca y Pucallpa	1780	Saneamiento	MVCS	Expediente Técnico	Obra pública
46	Planta de tratamiento de aguas residuales y emisario submarino La Chira-PTAR La Chira	174	Saneamiento	MVCS y Sedapal	Ejecución Contractual	Proyecto APP
47	Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Ruta N PE-8, EMP. PE-1N (Ciudad de Dios) y EMP. PE-3N Cajamarca	1 599	Transportes y Comunicaciones	MTC	Expediente Técnico	Obra pública
48	Mejoramiento de la Carretera Casma, Huaraz, Huari, Huacaybamba, Jircan, Tingo María, Monzón-EMP. PE-18A (Tingo María)	129	Transportes y Comunicaciones	MTC	Ejecución de obras	Obra pública
49	Construcción y Mejoramiento de la Carretera Central, Tramo: Autopista puente los Angeles - Ricardo Palma	2 321	Transportes y Comunicaciones	MTC	Viabilidad	Obra pública
50	Obras de cabecera y conducción para el abastecimiento de agua potable para Lima	2 513	Saneamiento	MVCS y Sedapal	Estructuración	Proyecto APP
51	Mejoramiento y ampliación de la provisión de agua para desarrollo agrícola en el valle de Tacna-Vilavilani II	313	Agricultura	GR de Tacna	Ejecución de obras	Obra pública
52	Línea 3 Red básica del metro de Lima, provincia de Lima, departamento de Lima	12 373	Transportes y Comunicaciones	MTC	Formulación	Obra pública

Fuente: Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad

Para contrarrestar alza de precios por insuficiencia de oferta

Acceso a la vivienda en Lima Metropolitana depende sustancialmente de la disponibilidad de subsidios

En este artículo, se desarrollará un análisis sobre la medición y evaluación del índice de acceso a la vivienda, tema de importancia teniendo en cuenta la rápida evolución de la actividad edificadora y la persistencia del déficit de vivienda en Lima Metropolitana. Nuestro referente ha sido "La Encuesta Internacional de Asequibilidad de la Vivienda" para la cual la organización Demographia utiliza el indicador denominado "PIR" (precio promedio de la vivienda dividido por el ingreso familiar bruto anual medio antes de impuestos) para evaluar la asequibilidad de la vivienda. Se debe destacar que este indicador se usa ampliamente para evaluar los mercados de la vivienda; habiendo sido recomendado por el Banco Mundial y las Naciones Unidas y es utilizado por el Centro Conjunto de Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard. La Organización compara precios de vivienda similares en diversas ciudades del mundo versus los ingresos (Múltiplos de asequibilidad de vivienda) para contrastar la asequibilidad de vivienda entre mercados por parte de la Organización para Cooperación y desarrollo económico, el Fondo Monetario Internacional, servicios de calificación crediticia internacional, medios de comunicación (como The Economist) entre otros (Ver bibliografía 1 y 2).

I. DEFINICION DEL PIR

El PIR (Price income ratio) es un indicador internacional que mide el precio promedio de las viviendas y el ingreso promedio anual de los hogares. Esta metodología permite estimar la cantidad de años que necesita un hogar para financiar totalmente una vivienda de precio promedio.

Así, por ejemplo, un índice 4 significa que un hogar de ingreso promedio necesita destinar durante 4 años todos sus ingresos para adquirir una vivienda de precio promedio.

Si consideramos que un hogar no debería gastar más de un cuarto de su ingreso en gasto en vivienda, podemos estimar la cantidad de años que el hogar promedio puede endeudarse en un crédito hipotecario.

FIGURA N° 1: ESCALA INTERNACIONAL DEL PIR

PIR	Años equivalentes de crédito hipotecario	Clasificación
Menor a 3	Menor a 20	Alcanzable
Entre 3 y 4	Entre 20 a 30	Moderadamente no alcanzable
Entre 4 y 5	Entre 30 a 45	Altamente no alcanzable
Mayor a 5	Mayor a 45	Severamente no alcanzable

Fuente: 15th Annual, Demographia International, Housing Affordability Survey: 2019 / Rating Middle-Income Housing Affordability

II. EVOLUCION DEL INDICE EN LIMA METROPOLITANA

Para el análisis del índice en Lima, se ha considerado la información de los últimos 10 años del Estudio de Edificaciones en Lima Metropolitana que desarrolla CAPECO anualmente. De esa forma se determinó el valor promedio a nivel de cada sub-zona de Lima desde el año 2010 hasta el 2018. La referencia del ingreso promedio del hogar también fue recogido del sondeo de demanda del mismo estudio realizado el año 2018. La tendencia creciente tiene una gradiente de 0.20 por cada año para este indicador (Figura 2).

FIGURA N° 2: EVOLUCIÓN DEL PIR PARA LIMA METROPOLITANA



Fuente: 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

Como se observa en la **figura 3**, la evolución del indicador de Lima Metropolitana, ha desmejorado desde una valoración de 3.4 (2011) como “Moderadamente no alcanzable” a 5.2 (2018) como “Severamente no alcanzable”.

FIGURA N° 3: VALORACIÓN PARA LIMA METROPOLITANA

Año	PIR	Valoración de LIMA
2011	3.4	Moderadamente No Alcanzable
2012	3.9	Moderadamente No Alcanzable
2013	4.8	Altamente No Alcanzable
2014	4.6	Altamente No Alcanzable
2015	4.9	Altamente No Alcanzable
2016	4.9	Altamente No Alcanzable
2017	4.8	Altamente No Alcanzable
2018	5.2	Severamente No Alcanzable

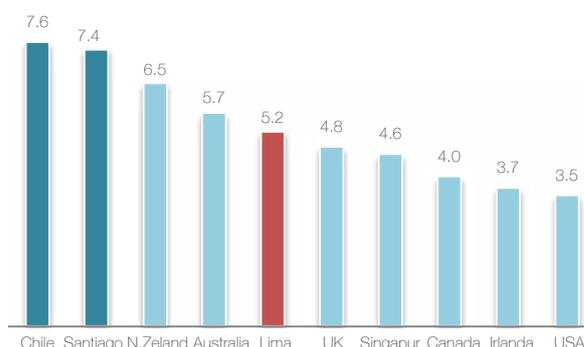
Fuente: 15th Annual, Demographia International, Housing Affordability Survey: 2019 / Rating Middle-Income Housing Affordability

Haciendo un benchmarking de Lima con las principales ciudades del mundo, nuestra posición se encuentra entre el promedio de ciudades de UK (4.8) y Australia (5.7), muy por debajo del promedio de ciudades de Chile y muy encima del promedio de ciudades de USA.

III. EVOLUCION DEL INDICE POR ZONAS URBANAS DE LIMA

Si se hace el análisis desagregado por las diferentes zonas de Lima Metropolitana, modificando el denominador de los ingresos en base a los ingresos familiares o solo ingreso del

FIGURA N° 4: BENCHMARK 2018 - 2019



Fuente: 15th Annual, Demographia International, Housing Affordability Survey: 2019 / Rating Middle-Income Housing Affordability | 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

jefe de familia de cada sub-zona, la evolución del indicador se deteriora significativamente en las zonas de Lima Este, Norte y Sur principalmente. Las **figuras 5 y 6** muestran la evolución del indicador PIR en las sub-zonas de Lima Metropolitana.

El análisis acido del indicador (**figura 6**) demuestra la insostenibilidad del acceso de los hogares a la vivienda si esta solo se basará en el ingreso del Jefe de Familia, por lo que hace necesario la contribución del resto de miembros del hogar para lograr el ansiado acceso a su vivienda propia. Por el contrario, Lima Top y Lima Moderna estresan menos el índice aplicado solo al jefe de familia, por lo que hace posible que se alcance a la oferta de departamentos para jóvenes profesionales solteros o parejas sin hijos, que podrían ser jóvenes (Nido Vacío 1) o mayores de 55 años (Nido Vacío 2).

FIGURA N° 5: EVOLUCIÓN DEL PIR EN BASE A INGRESOS POR HOGARES

Ingresos promedios en zonas por hogares (en soles)							
Mensual	11 631	9 978	5 920	4 220	4 226	4,842	4,941
Anual	139 572	119 736	71 040	50 640	50 712	58 104	59 292
Años	LIMA TOP	LIMA MODERNA	LIMA CENTRO	LIMA ESTE	LIMA NORTE	LIMA SUR	CALLAO
2011	2.4	1.7	2.4	3.4	3.1	3.0	2.6
2012	2.7	1.9	2.6	3.7	3.6	3.8	2.9
2013	3.2	2.2	3.4	4.9	4.6	4.6	3.5
2014	3.3	2.1	3.1	4.8	4.6	4.1	3.3
2015	3.4	2.3	3.3	4.6	4.7	4.6	4.1
2016	3.2	2.4	3.3	5.1	4.7	4.5	3.8
2017	2.8	2.2	3.3	4.7	4.9	5.3	3.8
2018	2.9	2.3	3.5	5.8	5.8	5.1	4.0

Fuente: INEI y 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana - CAPECO

FIGURA N° 6: EVOLUCIÓN DEL PIR EN BASE A INGRESOS DE SOLO EL JEFE DE FAMILIA

Ingresos promedios en zonas por solo Jefe de Familia (en soles)							
Mensual	7 765	6 599	4,077	3 100	3 026	3 157	3 160
Anual	93 180	79 188	48 924	37 200	36 312	37 884	37 920
Años	LIMA TOP	LIMA MODERNA	LIMA CENTRO	LIMA ESTE	LIMA NORTE	LIMA SUR	CALLAO
2011	3.6	2.6	3.4	4.7	4.4	4.7	4.0
2012	4.0	2.9	3.8	5.0	5.0	5.8	4.5
2013	4.8	3.4	4.9	6.7	6.4	7.0	5.5
2014	4.9	3.2	4.5	6.6	6.4	6.2	5.2
2015	5.0	3.5	4.8	6.3	6.6	7.0	6.4
2016	4.7	3.6	4.8	7.0	6.5	6.9	6.0
2017	4.2	3.3	4.8	6.5	6.8	8.1	5.9
2018	4.4	3.5	5.1	7.9	8.1	7.8	6.3

Fuente: INEI y 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana - CAPECO

Si bien las estimaciones que se han realizado se basan en la aplicación de este indicador (PIR), lo cual podría tener una validez relativa, lo que hace evidente es que, en perspectiva futura, las zonas emergentes deben llamar la atención de las autoridades para apoyar el acceso a la vivienda, es por ello que en el bloque siguiente desarrollaremos un análisis de sensibilidad para medir el impacto que tendrían la reducción de subsidios, que hoy favorecen el acceso a las viviendas de tipo social.

IV. SENSIBILIDAD DEL SUBSIDIO PARA ACCESO DE VIVIENDA SOCIAL

Para este análisis de sensibilidad se ha tomado la información primaria del sondeo de demanda del 24° Estudio de mercado de edificaciones en Lima Metropolitana, para las familias que aspiraban a tener una vivienda en los próximos 2 años y tenían la capacidad para endeudarse con un crédito hipotecario, en donde la cuota no supera al 30% de sus ingresos. De esta manera se ha estimado por tramos el número de hogares que accederían a una vivienda de tipo social gracias al subsidio vigente, y luego se estimaba nuevamente el número de hogares que podrían acceder si se les retira el subsidio. La comparación del número de hogares con acceso con y sin subsidios es el que se muestra en la **figura 7**, se puede apreciar el inmenso costo social que significaría el retirar subsidios a Techo propio y Mivivienda, pues perderían el acceso 25 909 y 10 285 hogares respectivamente.

Desagregando este impacto en un análisis a nivel de cada tramo del subsidio, se puede observar la mayor sensibilidad

FIGURA N° 7: IMPACTO DE RETIRAR 100% EL SUBSIDIO DE VIVIENDA (Número de hogares)



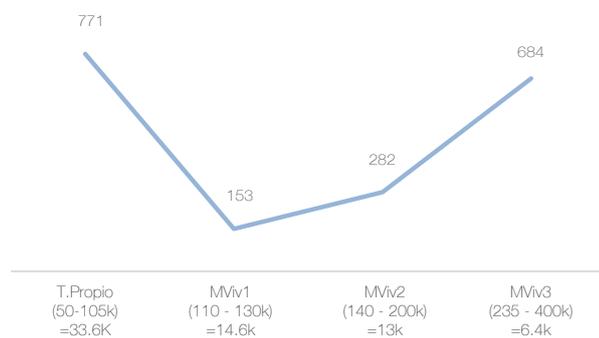
Fuente: 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

para el tramo Techo Propio, es decir viviendas cuyo precio estaría entre 50 000 y 105 000 soles que acogen un subsidio de 33.6k soles, y para el 3er Tramo de Mivivienda, es decir préstamos entre 235 000 y 400 000 soles que acogen un subsidio de 6.4k soles.

De acuerdo a este análisis podemos afirmar que si Techo propio rebaja el valor del subsidio en 1 000 soles entonces 771 hogares perderían su acceso a una vivienda social. La eliminación del 100% del subsidio (33.6k soles) implicaría la pérdida de acceso a una vivienda social a cerca de 25 909 hogares.

Para el caso de Mivivienda el tramo más sensible es el tercero, si en este tramo se rebaja el valor del subsidio en 1 000 soles entonces 684 hogares perderían su acceso a una vivienda social. Si el fondo Mivivienda elimina el 100% de los subsidios (en sus tres tramos) implicaría la pérdida de acceso a una vivienda social a cerca de 10 285 hogares.

FIGURA N° 8: SENSIBILIDAD POR CADA 1000 SOLES DE REBAJA DEL SUBSIDIO



Fuente: 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

CONCLUSIONES

Las perspectivas de los índices de acceso a la vivienda nos muestran un deterioro a nivel mundial, en donde Lima Metropolitana y por extensión el resto de ciudades del país no pueden exceptuarse.

De acuerdo al análisis derivado del 24° Estudio de Mercado de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 – CAPECO, se observa que este deterioro es más evidente en Lima Este, Lima Norte y Lima Sur pues los índices de acceso (PIR) se elevan por encima de 5 “severamente no alcanzable” empleando incluso un ingreso familiar promedio. Aplicando un índice más ácido (Ingresos de solo el jefe de familia) la accesibilidad se hace más dramática en estas zonas críticas de Lima Metropolitana.

Del análisis de la demanda potencial también derivada del 24° Estudio de edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO, se ha procesado una sensibilidad de accesibilidad en base a los subsidios que ofrece el Fondo Mivivienda para Techo Propio y Mivivienda, siendo relevante la gran sensibilidad de los colectivos emergentes en el tramo inferior y en el tramo superior de estos programas.

Se ha estimado que la eliminación de los actuales subsidios, en estos programas, implicaría cerrar el acceso a 25 909 hogares en Techo propio y a 10 285 familias de Mivivienda anualmente. Los 2 subsegmentos más sensibles son los de:

- Techo Propio, en donde perderían el acceso a vivienda 771 hogares (NSE Medio / Bajo), por cada 1000 soles que se rebaje el subsidio y

- Mivivienda Segmento 3, que igualmente perderían el acceso 684 hogares (NSE Medio) por cada 1 000 soles que se rebaje el subsidio.

PROPUESTA

En el horizonte de mediano plazo las cifras oficiales demuestran que la actividad del sector construcción tiene dos *drivers* relevantes, de un lado, se tiene un mercado inmobiliario que, con estímulos claros, predictibilidad y políticas habitacionales de largo plazo, está consolidando una industria competitiva e inclusiva, capaz de proveer soluciones habitacionales y equipamientos apropiados favoreciendo, además, el crecimiento económico. Del otro, una gestión de obras públicas obsoleta, ineficiente y muy permeable a la corrupción, que no puede ejecutar oportuna y eficientemente los importantes recursos económicos de que dispone ni asegurar la calidad ni la sostenibilidad de las infraestructuras y edificaciones que produce.

Ambos segmentos, sin embargo, tienen dificultades estructurales que es necesario abordar prioritariamente para evitar que vuelvan a aparecer decisiones administrativas o normativas que afecten el desarrollo y asequibilidad del sector inmobiliario. Asimismo, para lograr una gestión pública que garantice la selección de la mejor ingeniería y de los mejores operadores, de forma tal que las infraestructuras y las edificaciones funcionen eficientemente a lo largo de toda su vida útil.

Al respecto, hemos insistido desde hace muchos años en la necesidad de desarrollar una nueva visión de la industria, basada en lo que hemos denominado construcción responsable, que enfrenta tres grandes desafíos: desarrollo sostenible de ciudades y territorios, formalización y competitividad sectorial, y una gestión pública eficiente de infraestructuras y edificaciones.

La elección de un nuevo Congreso abre una oportunidad única para un diálogo democrático que impulse los cambios urgentes que requiere el sector construcción, tales como:

- a) **Nueva Ley de Contrataciones Públicas** que facilite la adopción de un modelo innovador de gestión de obras estatales, así como de mecanismos de contratación y control más eficientes y transparentes.

- b) **Ley General de Desarrollo Urbano**, que promueva la planificación urbana sostenible y la gestión sostenible del suelo, que favorezcan el crecimiento orgánico de las ciudades y su articulación con el territorio.
- c) **Ley del Financiamiento Habitacional**, que organice todos los programas estatales de promoción del acceso a la vivienda, tanto en áreas urbanas como rurales, así como el mejoramiento integral de barrios, asegurando además la sostenibilidad de los recursos que se les asignen.
- d) **Modificación de la Ley de Tributación Municipal**, con la finalidad de introducir innovaciones que impulsen el incremento de la recaudación del Impuesto Predial, así como la adopción de mecanismos más equitativos para la de terminación de la base imponible.
- e) **Modificación de la ley del Sencico, con el propósito de promover la investigación y la innovación en el sector construcción**, en concordancia con las necesidades de competitividad de las empresas, los profesionales, los trabajadores y el Estado, y procurando una construcción más segura, más eficiente y más sostenible.
- f) **Modificación de la ley del CEPLAN**, deben fortalecerse competencias del CEPLAN, para promover la descentralización de la planificación territorial y la articulación de los mega -proyectos (involucran a más de 1 región) con el desarrollo territorial, y así ganar escala y coordinación en la implementación de planes y proyectos, se pueden establecer prioridades de inversión, reduciendo la discrecionalidad para decidir el destino de los recursos del Estado.
- g) **Modificación de la ley del Poder Ejecutivo**, con el propósito de hacer obligatoria (y no facultativa, como hasta hoy) la creación de Consejos Consultivos en Ministerios y entidades públicas clave, con representantes de instituciones relevantes de la sociedad. Los Consejos Consultivos emitirán opinión sobre las iniciativas propuestas por los poderes Ejecutivo y Legislativo y por sus miembros. También podrán opinar sobre planteamientos de otros actores públicos y privados.

En este contexto el desempeño del Fondo Mivivienda y el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento ha sido fundamental para colaborar al cierre del déficit habitacional e impulsar el eje del mercado inmobiliario al que se hacía referencia al principio de esta propuesta. Así, a la luz del presente análisis de accesibilidad a la vivienda, se considera que es urgente el ampliar antes que reducir el rango inferior

y superior de sus programas Techo propio y Mivivienda, el no hacerlo facilitaría que la brecha del déficit se amplíe y la respuesta de los hogares se avalancha sobre la informalidad, invasiones y la autoconstrucción, lo cual elevaría los riesgos de inversión del sector con un alto costo social al subir las barreras de acceso a la vivienda formal versus la engañosa realidad de una vivienda informal que en realidad es una tumba viviente para los hogares de menores recursos ante un desastre sísmico al cual el Perú siempre estará expuesto.

De otro lado, es halagador ver la capacidad demostrada por el Fondo Mivivienda para levantar recursos a través de sus programas de bonos corporativos, pues recientemente colocó S/ 240.21 millones de soles (enero 2020), por lo que la ampliación de los subsidios antes señalada no tiene excusas, sin embargo, se podría avanzar un peldaño más en la accesibilidad si por ejemplo al tramo alto se le canjeara el subsidio directo por una prima de riesgo que serviría a las entidades financieras a cubrir el monto dejado por el subsidio (6.4k soles) a cambio de disponer de esa garantía en caso de impagos. La liberación de recursos en el tramo alto podría ser utilizado en el tramo inferior de TECHO PROPIO, ampliando así el número de beneficiarios (hogares de menores recursos).

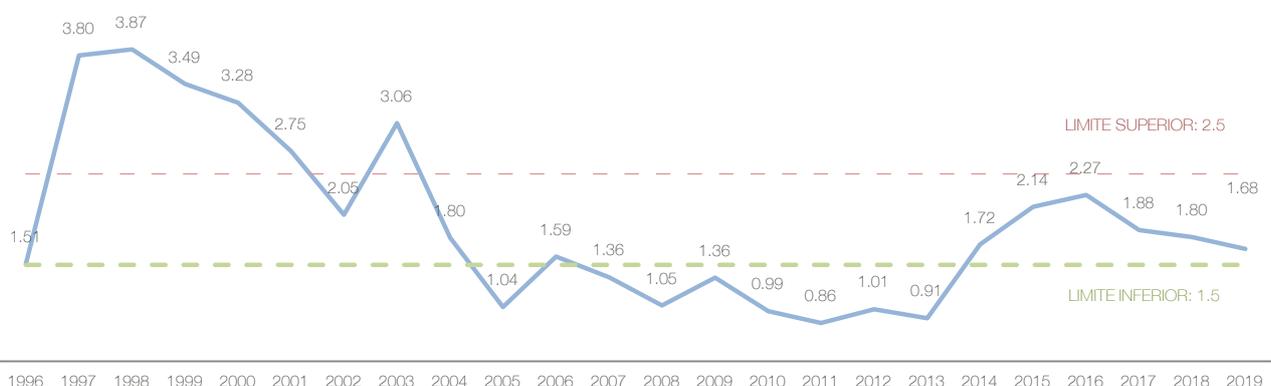
Entre las ventajas que tendría el reforzar el eje de desarrollo de la vivienda, a través del Fondo Mivivienda y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se fundamenta en que el Fondo Mivivienda, el año 2019, no solo rompió su récord en la emisión de sus Bonos Familiares Habitacionales (BFH), sino que amplió su presupuesto en S/ 315MM soles porque consumió todo su presupuesto anual. Este éxito tiene un factor clave, es que el Estado no operacionaliza es decir no construye, es el sector privado a través de los bancos, promotores inmobiliarios, inversores. edificadores en general, los impulsores de la inversión (El Estado se mantiene exclusivamente en su rol de facilitador). En esta modalidad las obras de vivienda no se someten a reglamentos de OSCE, SNIP, expedientes técnicos u otros trámites de orden burocrático, por lo que el resultado frente a las obras requeridas, cumpliendo la legalidad y normatividad vigente (p.e. Reglamento Nacional de Edificaciones) no habría trámites que bloqueen la ejecución (construcción de las obras). Esto demuestra entre otros aspectos lo siguiente:

- Que hay maneras de ejecutar la inversión pública de forma eficiente; además debemos destacar que el beneficio de la inversión llega de manera efectiva a la población necesitada, y motiva a que otros agentes coparticipen en

la inversión, como por ejemplo Techo propio, en donde el hogar invierte el 3% del valor de la vivienda como inicial.

- También esta forma de ejecutar la inversión pública es una útil palanca de crecimiento anticíclica, pues como se ha podido observar el año 2019, la ralentización de la economía ha podido ser paliada por el despliegue de la política de vivienda. Así, se demuestra que la política de vivienda ha aportado eficiencia en la ejecución de la inversión pública (promover la vivienda social), por lo que se debe preservar estos esquemas de gestión.
- Estos casos de éxito deberían ser replicados y reforzados, como por ejemplo una de las últimas leyes del Congreso que aprobó que los gobiernos regionales que recibieran el canon minero, puedan aplicar estos recursos también a programas de vivienda a través de bonos familiares habitacionales. Sin embargo, en el reglamento se acotó que los fondos disponibles de los gobiernos regionales tenían que volver al Fondo Mivivienda para desde ahí asignarlos nuevamente a la región, cuando estos gobiernos regionales podrían aplicar los recursos en programas de vivienda Sitio Propio directamente en sus respectivas regiones. El caso de Arequipa es emblemático porque tiene amplios recursos de canon y también una gran demanda de vivienda, sin embargo, los gobiernos regionales no le dan la prioridad a la posibilidad de programas de vivienda, se debe recordar que CAPECO apoyó en formular un Plan Regional de Vivienda y Suelo, que incluía estas posibilidades. Debiendo verificarse que la asignación sea transparente de acuerdo a una calificación eficiente de los hogares favorecidos, lo que elevará la solvencia y credibilidad en promover la creación de programas regionales de vivienda.
- El DS 024-0219 – Vivienda que aprueba el procedimiento para la intervención del MVCS, que los gobiernos regionales y gobiernos locales reciban por concepto de Canon para los Programas: Techo propio, Sitio propio y Programa Nacional de Vivienda Rural, debería ser revisado para agilizar y promover el desarrollo de los Programas Regionales de Vivienda y Suelo.
- Otra fórmula innovadora para la vivienda rural, podría ser la utilización de bonos por impuestos, por ejemplo, en los valles agro exportadores, las empresas podrían utilizar sus pagos por impuestos que, en lugar de entregarlos a la SUNAT, se podrían convertir en bonos habitacionales para sus trabajadores. La empresa agro-exportadora pone suelo y agua y los promotores los proyectos de vivienda, haciéndose la oferta a los trabajadores (Ejemplos de Caso de Éxito: Chao, Viru en La Libertad). Además, este modelo puede replicarse en otros sectores como el minero, porque se ha demostrado que es la forma más rápida y eficiente para solventar el déficit de vivienda con una aplicación eficiente de la inversión pública. Además, un porcentaje de la vivienda se podría destinar a hogares que no son del núcleo de trabajadores de las empresas con la finalidad de evitar la segregación de estos colectivos. Además, hay un porcentaje de viviendas dentro de cada proyecto que podrían destinarse para el alquiler, lo cual podría mitigar el fracaso de las convocatorias de bonos de alquiler; fracaso provocado hoy en día por destinar proyectos completos para alquiler, lo cual no es factible en un mercado donde la demanda por la compra aún es muy amplia, y por lógica simple el alquiler sería una buena alternativa en casos donde la demanda por comprar fuera bajo, pero hoy sucede todo lo contrario, lo que se puede visualizar en la **figura 9** en donde se observa que la

FIGURA N° 9: EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA RELACIÓN DEL ÍNDICE DE ROTACIÓN EDIFICADORA
(Nueva oferta y ventas anuales de viviendas) en Lima Metropolitana



Fuente: 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana 2019 - CAPECO

relación oferta / ventas se ido reduciendo. Este hecho tiene una derivada subyacente, si no se promueve nuevos proyectos de vivienda el precio o alquiler subiría provocando con ello también una reducción de la accesibilidad de los hogares la vivienda con las consecuencias ya comentadas en este artículo.

De otro lado, para finalizar esta breve investigación, se desea destacar 2 temas de la lista de 7 propuestas que en opinión de CAPECO deberían formar parte de la agenda legislativa del nuevo Congreso, nos referimos a la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Financiamiento Habitacional.

LEY DE DESARROLLO URBANO

Se requiere una ley que promueva la planificación urbana sostenible y una gestión de suelo que favorezcan el crecimiento orgánico de las ciudades y su articulación con el territorio, así como la generación de vivienda y equipamiento urbano:

- Actualizar los planes urbanos, con fondos y supervisión del MVCS, usando nuevos instrumentos de planificación y procurando la competitividad urbana y la inclusión social.
- Desarrollar un Sistema de Información Catastral, que facilite la toma de decisiones tanto a los actores públicos como privados.
- Crear una entidad pública de gestión de suelo, que incorpore terrenos estatales y de comunidades campesinas al mercado, promueva el desarrollo de megaproyectos y gestione plusvalías urbanas
- Identificar suelo estatal (especialmente de instituciones militares) para incrementar la oferta de vivienda social y equipamientos.
- Impulsar la participación privada en megaproyectos urbanos, especialmente de vivienda social, mediante nuevos mecanismos de gestión inmobiliaria, facilitación y simplificación administrativa.
- Promover procesos de renovación urbana para generar oferta de vivienda social, equipamientos y áreas verdes, mediante mayores subsidios, facilidades tributarias, beneficios en parámetros edificatorios.
- Impulsar una estrategia de mejoramiento integral de barrios, reduciendo la segregación socio-espacial, la precariedad de las viviendas y generando oportunidades de desarrollo económico local.
- Destinar recursos del MVCS para proveer agua y desagüe a proyectos inmobiliarios que tengan un componente de vivienda social.
- Promover APPs para financiar la renovación de redes en áreas urbanas con potencial inmobiliario.

LEY DE FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

Se necesita una ley que organice todos los programas estatales de vivienda, tanto en áreas urbanas como rurales, así como el mejoramiento integral de barrios, asegurando además la sostenibilidad de los recursos que se les asignen. Contemplaría:

- La priorización de recursos asignados a subsidios bajo criterios de progresividad (a más necesidad, más recursos), factibilidad (existencia de oferta y demanda) y transparencia en la asignación.
- La obligación de que el Estado fije un monto mínimo y creciente para subsidios habitacionales en el Presupuesto General de la República y en el Marco Microeconómico.
- La posibilidad de que Gobiernos Regionales y Provinciales destinen recursos del canon subsidios, siempre que el MVCS certifique su capacidad operativa y supervise la ejecución.
- La actualización periódica del monto a subsidiar por cada tipo de solución habitacional, y la facultad de establecer subsidios diferenciados por zona geográfica.
- El estímulo a la competencia entre instituciones financieras, para extender el crédito hipotecario y reducir tasas de interés a segmentos de menores ingresos y a quienes viven en el interior del país.
- La transformación paulatina del Fondo Mivivienda, priorizando sus colocaciones en sectores de menores ingresos, para lo cual debe utilizarse mecanismos como el seguro hipotecario o la securitización de cartera

- El fortalecimiento de mecanismos de ahorro previo, para favorecer el acceso al crédito hipotecario a grupos poblacionales con ingresos informales.
- El establecimiento de un sistema de información habitacional para facilitar decisiones entre actores públicos y privados involucrados, incluida la ciudadanía.
- La recuperación del modelo de intervención integral en los proyectos de mejoramiento de barrios y de vivienda rural, así como la asignación de subsidios por concurso.

CAPECO aspira a que, si existe una voluntad política explícita del Gobierno y del Congreso, así como un compromiso claro de todos quienes formamos parte de la actividad constructora en el Perú, es posible llegar al 28 de julio del 2021 con un sector innovador, eficiente, transparente y mejor preparado para los desafíos que nos plantea el bicentenario. Se debe, por tanto, enfrentar decididamente, los 3 grandes desafíos de la agenda nacional:

- Desarrollo sostenible de ciudades y territorios,
- Formalización y competitividad sectorial, y
- Gestión pública eficiente de infraestructuras y edificaciones

BIBLIOGRAFIA

1. The Housing Indicators Program, World Bank:
<http://siteresources.worldbank.org/INTURBANDEVELOPMENT/Resources/336387-1169578899171/rd-hs7.htm>
2. Shlomo Angel, Housing Policy Matters: A Global Analysis. Oxford University Press, 2000.

Decreto de Urgencia N° 044-2019 afecta actividad constructora sin mejorar protección a trabajadores

Gobierno establece medidas contraproducentes sobre seguridad y salud en obras de construcción

A través de esta norma, con rango de Ley, aprobada por el Poder Ejecutivo:

- Se modifican los artículos 5°, 15°, 36°, 38°, 39°, y 40 de la Ley 28806 de la Ley General de Inspección, relativas a las nuevas facultades de los inspectores, incremento de sanciones, infracciones a la labor inspectiva, entre otras.
- Se modifica el artículo 168-A del Código Penal respecto del delito de atentado contra las condiciones de seguridad y salud en el trabajo.
- Se modifica el artículo 1° del Decreto Legislativo 688, Ley de Consolidación de Beneficios Sociales a fin de establecer que los trabajadores tendrán derecho al Seguro de Vida Ley a partir del inicio de la relación laboral, (antes era a partir de los cuatro años).

En principio se debe manifestar que la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO tiene por finalidad promover el desarrollo nacional mejorando la calidad de vida de los ciudadanos a través de la construcción, **reconociendo a la persona humana como el elemento más importante** en toda empresa. Bajo esa premisa, CAPECO trabaja constantemente para promover la seguridad y salud en toda obra de construcción civil, ya sea contribuyendo a la mejora en la regulación sobre la materia, así como en el trato directo que cada año convoca la negociación colectiva con la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú.

En ese sentido, CAPECO considera que las disposiciones contenidas en el Decreto de Urgencia N° 044 resultan contraproducentes para lograr la mejora en la seguridad y salud de los trabajadores, en especial de los que constituyen el régimen de construcción civil, por las siguientes razones:

1. Se soslaya la existencia del Régimen Especial de Seguridad y Salud en el Trabajo para el sector Construcción (D.S. N° 011-2019-TR)

En virtud de la Política Nacional de Seguridad y Salud en el Trabajo, aprobada por Decreto Supremo N° 002-2013-TR, cuyo objetivo general es promover un marco normativo

armónico, coherente e integral sobre seguridad y salud en el trabajo, adaptado a las necesidades de protección de todas las trabajadoras y trabajadores, es que por Resolución Suprema N° 023-2018-TR se crea la Comisión Multisectorial de naturaleza temporal para la elaboración del informe técnico que contenga el proyecto de reglamento de seguridad y salud en el trabajo para el sector construcción.

La conformación de dicha Comisión contó con la participación de los representantes del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo, del Ministerio de Salud, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, del Seguro Social de Salud (EsSalud) y, en calidad de invitados, de representantes de la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú (FTCCP) y de CAPECO.

El trabajo conjunto (tripartito) dio como resultado el D.S. N° 011-2019-TR que aprueba el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo para el Sector Construcción, el cual, como la misma norma señala, tiene la **finalidad de prevenir accidentes de trabajo y enfermedades profesionales en el desarrollo del sector construcción, promoviendo una cultura de prevención de riesgos laborales en el país.**

Como se puede apreciar, la FTCCP y CAPECO, junto al Estado, siempre han trabajado para la mejora continua de las condiciones de trabajo, valga la redundancia, para los trabajadores del régimen de construcción civil. Asimismo, no podemos perder de vista la finalidad que debe perseguir toda regulación, en especial las que se refieren a una materia tan importante como es la seguridad y salud de los trabajadores. La finalidad que orienta este tipo de normas es la **prevención**, mas no la **sanción** (sin perjuicio que ésta se aplica cuando razonablemente corresponda), de ahí los esfuerzos por promover una cultura que instruya a todos en la materia para evitar los accidentes laborales.

La aprobación de esta norma se da, evidentemente, en reconocimiento (por parte de todos los actores, incluyendo al Estado) de las características especiales de esta actividad, considerada de riesgo, la cual exige disposiciones idóneas y razonables que sean aplicables a sus condiciones, que son diferentes a la de otras actividades económicas.

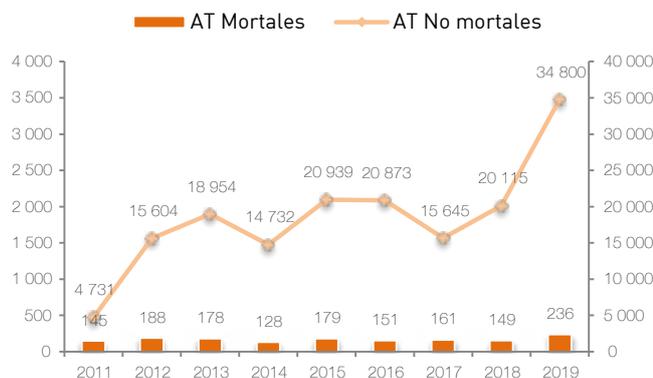
Como se ha mencionado, no se puede equiparar el sector construcción con otras actividades económicas, dada las condiciones especiales en que se desarrolla, razón por la cual requirió una regulación especial. Esta situación hace que las disposiciones contenidas en el D.U. N° 044 resulten inapropiadas y perniciosas para la actividad constructiva en el país.

2. Se sustenta en una lectura parcial del contexto de la actividad constructora y en la utilización de información imprecisa

La calidad de la información de la que dispone el Ministerio de Trabajo y que ha servido como sustento de la iniciativa legislativa, es muy imprecisa y no reúne las condiciones adecuadas para la imposición de medidas drásticas que pretenden reducir los accidentes mortales en obras de construcción.

En el gráfico 1 se puede apreciar que la opinión del Ministerio de Trabajo resulta de una visión magnificada de accidentes mortales en el mundo en términos absolutos (No hay referencias de las tasas de siniestralidad en términos relativos); y a nivel general de Perú el número de notificaciones del 2019, también se destaca en términos absolutos. Sin embargo, empleando las mismas cifras del Ministerio de Trabajo, en Perú el % de accidentes mortales respecto al total de accidentes disminuyó de 1.08% (promedio anual entre 2011-2015) a 0.76% (promedio anual entre 2016-2019) es decir 32 pb.

FIGURA N° 1: ACCIDENTES DE TRABAJO NOTIFICADOS SEGÚN GRAVEDAD, 2011-2019*



Fuente: MPTE – Base de datos del Sistema de Notificación de Accidentes de Trabajo

Las razones de esta afirmación se sustentan en los siguientes hechos:

- El aumento de las tasas de siniestralidad estimadas se debe básicamente al incremento y al mayor alcance de las acciones de control que se han ido consolidando en el tiempo, y no a un agravamiento de la inseguridad en los procesos de construcción. Como se aprecia en el **Gráfico N° 2**, las denuncias se han duplicado en los últimos seis años mientras que los operativos se han cuadruplicado, siendo evidente que el número de obras no ha tenido el mismo ritmo de crecimiento.

FIGURA N° 2: INSPECCIONES DE SUNAFIL SEGÚN SU ORIGEN *



Fuente: Sistema Informático de Inspección del Trabajo-SIT. Plan Anual inspección trabajo 2020 - SUNAFIL
 a. Información de abril a diciembre 2014
 b. Información de enero a noviembre 2019

- La información de la Organización Internacional del Trabajo (OIT) sobre accidentes laborales en el Perú no se encuentra explícitamente, a lo que se suma el hecho de que - a nivel nacional - existen un incremento de **registros** que se recogen de forma diferenciada por sector económico. Tomando esta misma información, el sector construcción presenta una tasa media anual relativamente baja de 2,2% anual, como se aprecia en el **Gráfico N° 3**.
- Las limitaciones en la disponibilidad de la información no permiten un benchmarking más fino pero, si se considera el número total de accidentes a nivel país y luego específicamente a nivel del sector construcción, puede apreciarse que Perú se encuentra en la zona de menos riesgo en comparación con otros países latinoamericanos, como se aprecia en el **Gráfico N° 4**.

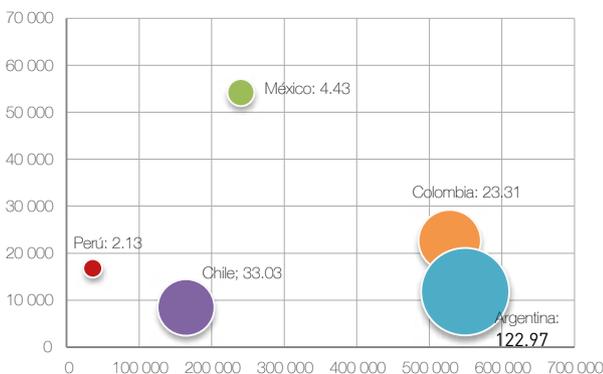
FIGURA N° 3: ACCIDENTES DE TRABAJO MORTALES SEGÚN ACTIVIDAD ECONÓMICA 2011-2019

ACTIVIDAD ECONÓMICA	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Porcentaje	TAM
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	5	2	5		1	5	3	6		4.0%	2.6%
Pesca	2	1			2	2	1	1		0.7%	-9.4%
Explotación de minas y canteras	26	56	52	26	27	31	44	20		13.3%	-3.7%
Industrias manufactureras	19	30	19	16	29	20	24	17		11.3%	-1.6%
Suministro de electricidad, gas y agua	13	11	13	10	6	7	4	7		4.7%	-8.5%
Construcción*	26	25	18	18	31	26	24	26	31	17.3%	2.2%
Comercio al por mayor y al por menor, Rep. Vehic. Autom.	10	8	10	13	10	9	10	10		6.7%	
Hoteles y restaurantes	1		1	1	2	1		2		1.3%	10.4%
Transporte, almacenamiento y Comunicaciones	15	17	18	11	27	19	14	25		16.7%	7.6%
Intermediación financiera	2	2	3	2	4	4	5	4		2.7%	10.4%
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	17	28	25	21	25	13	11	14		9.3%	-2.7%
Administración pública y defensa	1	3	5	4	5	5	7	12		8.0%	42.6%
Enseñanza	1	1					5	1		0.7%	0.0%
Servicios sociales y de salud	1			1	4		2	1		0.7%	0.0%
Otras activ. Serv. Comunitarios, sociales y personales	6	5	9	5	6	9	7	4		2.7%	-5.6%
Hogares privados con servicio doméstico											
Total	145	189	178	128	179	151	161	150	31	100.0%	0.5%

Fuente: MTPE / OGETIC / Oficina de Estadística
 * Construcción agrupa las actividades de:
 Preparación del terreno (construcción)
 Construcción de edificios completos o de partes de edificios, obras ing.civ.
 Acondicionamiento de edificios
 Terminación de edificios
 Alquiler de equipo de construcción y demolición dotado de operarios

FIGURA N° 4: BENCHMARK EN BASE AL # TOTAL DE ACCIDENTES VS # EMPLEADOS DEL PAÍS (TOTAL)

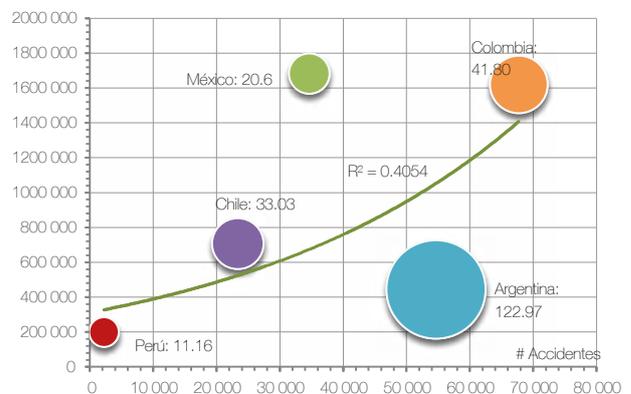
Fuerza Laboral en Miles (Ocupada) 2018



Fuentes:
 Perú: INEI y BCRP (PEA Ocupada)
 Chile: OIT
 Colombia: OIT
 México: OIT
 Argentina: OIT

FIGURA N° 5: BENCHMARK EN BASE AL # TOTAL DE ACCIDENTES VS # EMPLEADOS DEL SECTOR CONSTRUCCIONFUENTES

Trabajadores 2018



Fuentes:
 Perú: INEI y BCRP (Planilla Sunat)
 Chile: Cámara Chilena de la Construcción
 Colombia: DANE Boletín técnico - Gran encuesta integrada de hogares - PEA por ramas de actividad
 México: INEGI - Población ocupada por sector de actividad
 Argentina: INDEC - Indicadores de coyuntura de la actividad de construcción

Por lo antes señalado, debe advertirse que, si bien es cierto que lo que no se mide no se puede gestionar, no es menos cierto que lo que se mide o controla mal, puede llevar a una gestión equivocada.

3. Se recurre de manera excesiva e injustificada a la paralización de obras y de toda actividad económica de una constructora, frente a la ocurrencia de un accidente

El citado Decreto de Urgencia, dispone la modificación de los artículos 5° y 15° de la Ley General de Inspección del Trabajo, permitiendo el **cierre de una unidad económica**, lo cual es irracional y pernicioso para la actividad y, consecuentemente, para el país.

“Faculta al inspector ordenar el cierre temporal del área de una unidad económica o una unidad económica, la paralización y/o la prohibición inmediata de trabajos o tareas por inobservancia de la normativa en materia de seguridad y salud en el trabajo.

En caso se produzca accidente mortal de algún trabajador en el centro de trabajo, el inspector encargado de las actuaciones inspectivas puede ordenar el inmediato cierre temporal del área de una unidad económica o una unidad económica, por el plazo máximo de duración de las actuaciones inspectivas.”

“El cierre temporal del área de una unidad económica o una unidad económica y la paralización o prohibición de trabajos se entiende, en cualquier caso, sin perjuicio del pago de las remuneraciones y beneficios sociales que corresponden a los trabajadores durante los días de aplicación de la medida, y del cómputo de dichos días como efectivamente laborados para todos los efectos legales que correspondan.”

En el sector construcción, una empresa puede manejar diferentes obras al mismo tiempo, las cuales requieren diferentes áreas operativas para su dirección y administración. No tiene sentido el hecho que, de ocurrir un accidente de trabajo en un área de determinada obra se disponga el cierre de toda la unidad económica, es decir, de toda la empresa, lo cual implicaría paralizar la obra completa, otras obras que no tienen nada que ver con la afectada, las oficinas administrativas, etc.

Una situación como esta, afectaría puestos de trabajo, en general, los ingresos de los trabajadores (puesto que si bien, la norma les garantiza su remuneración, se pone en riesgo la continuidad de las labores por crisis de la empresa. Ello sin perjuicio que los ingresos de los trabajadores

en este rubro no están compuestos solo por la remuneración, sino por diferentes bonificaciones que constituyen condición de trabajo, es decir, que, si no trabajan, efectivamente, no lo recibirán), es decir, se generaría una serie de conflictos laborales.

Esta medida que queda a discreción del inspector de trabajo resulta grave para el sector construcción puesto que pone en riesgo dicha actividad económica, afectando la inversión pública y privada, lo cual es perjudicial para los propios trabajadores, para el propio Estado que debe promover que se cubran las brechas tanto de viviendas como de infraestructura y, consecuentemente, para el país.

Queda claro que la disposición del inspector no debe ir más allá del área, trabajo o tarea vinculada directamente al siniestro ocurrido, y aplicar la medida que corresponda, siempre que se justifique razonablemente, tal como lo establecía la norma originaria de la Ley General de Inspección del Trabajo.

4. Se provoca un impacto económico negativo en el sector construcción, en razón de la paralización injustificada de obras

Para la valorización de las afectaciones económicas de la aplicación de la paralización completa de las obras como consecuencia de la ocurrencia de un siniestro mortal se ha partido de la data recogida en el 24° Estudio de Edificaciones de Lima Metropolitana de CAPECO efectuado el año 2019, por lo que solamente registra la información correspondiente al subsector de edificaciones. En esta investigación se identificaron 1 568 proyectos inmobiliarios formales con un valor de venta de 35.7 mil millones de soles, lo que implicaría un valor de construcción de unos 23.2 mil millones de soles. Así el valor promedio de construcción de cada proyecto es de 14.8 millones de soles.

Se estima que cada año, el 9% de la fuerza laboral de la construcción sufre un accidente en obra, pero el 99.9% de dichos accidentes no son mortales. Así, de acuerdo a las series históricas que dispone el Ministerio de Trabajo, en los últimos 9 años (2011-2019), en promedio 25 trabajadores de construcción sufrieron un accidente mortales cada año. Suponiendo que cada uno de estos accidentes se produjo en una obra distinta, se paralizarían 25 obras cada año. Disponer la paralización de obras por la ocurrencia de accidentes no mortales durante 30 días

como faculta la ley, podría significar una pérdida injustificada de 170 millones de soles solo en el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana. La cifra podría superar los 500 millones de soles si es que se considera el sub-sector de infraestructura y se proyectan la estimación a nivel nacional.

5. Las disposiciones sobre inspección laboral contravienen recomendaciones del Convenio N° 81 de la OIT

Este tema, también vinculado a las modificaciones dispuestas de los artículos 5° y 15° de la Ley General de Inspección del Trabajo. En este punto, al igual que en los demás, CAPECO coincide con la preocupación expresada por la FTCCP en el sentido que las disposiciones contenidas en el Decreto de Urgencia en cuestión, contravienen las recomendaciones contenidas en el Convenio N° 81 de la OIT sobre la inspección del trabajo, vigente desde 1947 y que ha sido ratificado por el Perú.

La OIT, en dicho convenio, indica que la inspección del trabajo es una función pública que vela por el cumplimiento de la legislación laboral en el centro de trabajo. En ese sentido, la inspección del trabajo tiene como finalidad principal lograr que se cumpla con la ley en los centros de trabajo, desarrollando medidas preventivas, educativas y **donde resulte necesario**, coercitivas. Específicamente, el artículo 13° del Convenio establece que:

1. *Los inspectores del trabajo estarán facultados para tomar medidas a fin de que se eliminen los defectos observados en la instalación, en el montaje o en los métodos de trabajo que, según ellos, constituyan razonablemente un peligro para la salud o seguridad de los trabajadores.*
2. *A fin de permitir la adopción de dichas medidas, los inspectores del trabajo estarán facultados, a reserva de cualquier recurso judicial o administrativo que pueda prescribir la legislación nacional, a ordenar o hacer ordenar:*
 - (a) las modificaciones en la instalación, dentro de un plazo determinado, que sean necesarias para garantizar el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a la salud o seguridad de los trabajadores; o*
 - (b) la adopción de medidas de aplicación inmediata, en caso de peligro inminente para la salud o seguridad de los trabajadores.*

(c) Cuando el procedimiento prescrito en el párrafo 2 no sea compatible con la práctica administrativa o judicial del Miembro, los inspectores tendrán derecho de dirigirse a la autoridad competente para que ésta ordene lo que haya lugar o adopte medidas de aplicación inmediata”.

3. *Cuando el procedimiento prescrito en el párrafo 2 no sea compatible con la práctica administrativa o judicial del Miembro, los inspectores tendrán derecho de dirigirse a la autoridad competente para que ésta ordene lo que haya lugar o adopte medidas de aplicación inmediata”.*

En ese sentido, nuevamente, coincidiendo con la FTCCP, en cumplimiento del Convenio ratificado de la OIT, CAPECO considera que debe restituirse el texto original del artículo 15° de la Ley General de Inspecciones del Trabajo, en el sentido que, de existir grave e inminente riesgo para la salud y el trabajo, la paralización se debe circunscribir a los trabajos o tareas involucradas en el siniestro.

6. Se establecen sanciones injustificadas al empleador, a la par que se desalienta la adopción de prácticas de seguridad entre los trabajadores

En el Decreto de Urgencia se ha modificado el art. 168-A del Código Penal, quedando de la siguiente forma: *“El que, deliberadamente, infringiendo las normas de seguridad y salud en el trabajo y estando legalmente obligado, ponga en peligro inminente la vida, salud integridad física de sus trabajadores de forma grave, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno ni mayor de cuatro años. Si, como consecuencia de la inobservancia deliberada de las normas de seguridad y salud en el trabajo, se causa la muerte del trabajador o terceros o le producen lesión grave, y el agente pudo prever este resultado, la pena privativa de libertad será no menor de cuatro ni mayor de ocho años en caso de muerte y, no menor de tres ni mayor de seis años en caso de lesión grave”.*

Esta modificación penal ha suprimido dos puntos que anteriormente se tipificaba, lo cual podrían generar mayores contingencias penales a los que sean involucrados en este delito.

En primer lugar, no será requisito que el empleador haya sido previamente notificado por la autoridad competente de que no ha cumplido con adoptar dichas medidas; tampoco será necesario que el resultado lesivo sea

consecuencia directa de dicha inobservancia; es decir, se propicia la aplicación "ciega" del tipo penal, pese a que la propia tipificación exige que previamente se haya calificado la infracción de las normas de seguridad y salud en el trabajo, cuya calificación, graduación e incluso su ocurrencia, no pueden ser calificadas ni por el Ministerio Público ni por el Poder Judicial, con lo cual el empleador se verá sometido a un proceso penal sin parámetros de calificación o tipificación. La modificación introducida es lesiva y desproporcionada con relación a la realidad de las relaciones laborales.

En segundo lugar, se ha eliminado la exclusión de la responsabilidad penal cuando la muerte o lesión es por culpa del propio trabajador al no observar con las reglas de seguridad y salud en el trabajo.

Al no existir estos dos puntos mencionados en la nueva modificación, el empleador (Gerente, Supervisor, jefe o encargado) se encuentra totalmente expuesto a un proceso penal. Esta medida afecta gravemente el ejercicio legal de la profesión, en especial el de los ingenieros y el de los arquitectos que ocupan estos puestos estratégicos en cada obra, toda vez que se les imputaría responsabilidades que escapan a sus funciones y objetivos naturales de su profesión. Con estas medidas resultará cada vez más complicado conseguir profesionales para que ocupen estos puestos o su costo se incrementará considerablemente, impactando en costos finales de los productos.

El Derecho Penal debe ser usado como última ratio; es decir, como última herramienta legal en nuestro sistema jurídico. Por ello solicitamos que esta modificación sea revisada en su alcance y responsabilidades.

De otro lado, se desalientan los esfuerzos que tanto los gremios empresariales y laborales como las propias empresas han venido desarrollando para generar conciencia entre los trabajadores sobre la necesidad de adoptar buenas prácticas de seguridad en obra, puesto que la conducta negligente no será sancionada.

7. La exigencia de un Seguro de Vida Ley no ha considerado ni las condiciones del mercado asegurador ni la realidad del sector construcción

Como se mencionó al principio, el Decreto de Urgencia también modifica el artículo 1º del Decreto Legislativo 688, Ley de Consolidación de Beneficios Sociales, a fin de establecer que los trabajadores tengan derecho al

Seguro de Vida Ley a partir del inicio de la relación laboral, (antes era a partir de los cuatro años).

En el presente caso, el problema se torna muy serio y delicado puesto que esta disposición ya fue reglamentada en días pasados por lo que ya resulta exigible, aun cuando las empresas aseguradoras no cuentan todavía con este tipo de seguros, con lo cual coloca a todos los empleadores en la condición de incumplimiento por hecho ajeno a su voluntad.

Una de las razones por la que este producto no se encuentra disponible en el mercado es por las múltiples exigencias contempladas en el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 009-2020-TR de 10.02.2020 (Registros virtuales), sin haber establecido un periodo de vacancia para su implementación.

Sin perjuicio de lo señalado, el Decreto de Urgencia no ha previsto que, para el caso de los trabajadores de construcción civil, esta exigencia existe desde el año 2014, la cual no surge desde una norma pública, sino que es producto de la Negociación Colectiva que año a año, de manera pacífica, inteligente y coherente, se viene dando entre la FTCCP y CAPECO. La exigencia del Decreto genera la irracionalidad de que los trabajadores de construcción cuenten con tres seguros con la misma cobertura: SCTR, ESSALUD + VIDA y el nuevo seguro establecido por el Decreto de Urgencia, incrementando, de manera absurda e innecesaria, los costos de las obras.

Como se puede apreciar, las disposiciones de este Decreto de Urgencia atentan directamente contra la capacidad y competencia tanto de CAPECO como de la FTCCP para negociar libremente las mejores condiciones de trabajo para los trabajadores, tal como ambas instituciones lo han venido haciendo desde hace 16 años de manera exitosa, pacífica e ininterrumpida.

Siguiendo con las disposiciones del Convenio 81 de la OIT, en su artículo 5º, sobre las inspecciones de trabajo, ésta establece que la autoridad competente deberá adoptar las medidas pertinentes para fomentar la colaboración de los funcionarios de la inspección con los empleadores y trabajadores o sus organizaciones. Esto quiere decir que se debe fomentar el diálogo tripartito para establecer las medidas más pertinentes que aseguren las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, las mismas que deben ser reflejadas en las negociaciones colectivas que se suscriban para mejorar las condiciones laborales.

Finalmente, es preciso señalar que tanto la FTCCP como CAPECO comparten la convicción de que la gran apuesta del Estado y de la sociedad, entre la que se incluye a trabajadores y empleadores, debe ser la lucha frontal contra la informalidad, espacio donde predomina la indiferencia por la seguridad y la salud en el trabajo. No debe dejarse de lado que prácticamente el 70% de la fuerza laboral de la construcción no goza de protección ni beneficios sociales.

Es imprescindible redoblar esfuerzos para promover la creación de puestos de trabajo formales que garanticen los derechos del trabajador, en especial su salud y su vida, y que mantenga activa la economía a través de la inversión pública y privada. Las medidas como las que se disponen en este Decreto de Urgencia están lejos de estos objetivos, por lo que debe ser derogado o, en su defecto, modificado radicalmente para evitar las consecuencias indeseadas que se han detallado en este documento.

A pesar de retracción ocurrida en últimos años

Potencialidades del comercio internacional de materiales y acabados de construcción (MAC) en el Perú

El aprovechamiento futuro de las potencialidades del sector construcción en comercio exterior, depende en gran medida tanto del incremento de las exportaciones (para consolidar la producción de MAC y de servicios de construcción) como de las importaciones (para impulsar la innovación y la adopción de nuevos sistemas y materiales de construcción). En este contexto, interesa conocer la situación actual del comercio exterior de MAC.

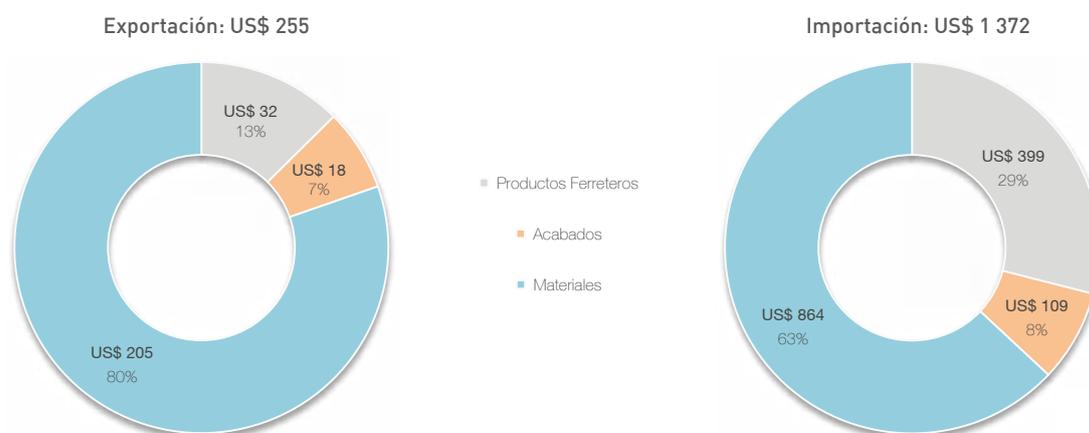
COMERCIO INTERNACIONAL

Las exportaciones de MAC han venido decreciendo a una tasa promedio de -3.5% anual en los últimos siete años (2012 – 2019). Sin embargo, en el 2019, según cifras de SUNAT, el sector de MAC llegó a facturar más de US\$ 255 millones, a valores FOB, lo que implica una caída de -10.6% respecto del 2018, debida sobre todo a la menor demanda en algunos de los principales mercados de la región, sobre todo Estados Unidos, Brasil, Ecuador, Chile, entre otros, que tuvieron que afrontar cuadros recesivos y un menor crecimiento económico.

Las importaciones de MAC, por el contrario, han venido subiendo a una tasa promedio anual de 0.2% en los últimos siete años. En el 2019, se llegó a facturar US\$ 1,372 millones por la importación de MAC, cifra que es inferior en -2.1% a la registrada en el 2018. Esta caída en las importaciones de MAC está asociada a la disminución del PBI de la construcción en el mismo periodo de tiempo, que condicionó una menor compra de este tipo de insumos en el mercado nacional. La **Figura 1** describe la composición actual del mercado de exportación e importación de MAC, por línea de productos.

El mercado de MAC se compone principalmente de tres líneas de productos: materiales de construcción, acabados y productos ferreteros. En todo el sector de MAC, se importa más de lo que se exporta, generándose una balanza comercial negativa, debido a que otros países de la región tienen una posición más competitiva en este mercado. La brecha en la línea de acabados, sin embargo, viene disminuyendo desde el 2012, lo que deja abierta la posibilidad de revertir la balanza negativa en el mediano plazo, siempre que se desarrollen las ventajas competitivas necesarias para diversificar los productos que se ofrecen a través de este mercado.

FIGURA N° 1: COMPOSICIÓN DEL MERCADO DE MAC, POR LÍNEAS DE NEGOCIO: 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Esta línea representa alrededor del 80.3% del mercado de exportaciones y 63% del mercado de importaciones del sector de MAC. La tendencia comercial de la mayor parte de los productos de la línea de materiales se encuentra ligeramente en declive, a pesar de ello, se puede configurar un potencial de exportación para algunos productos más adelante descritos.

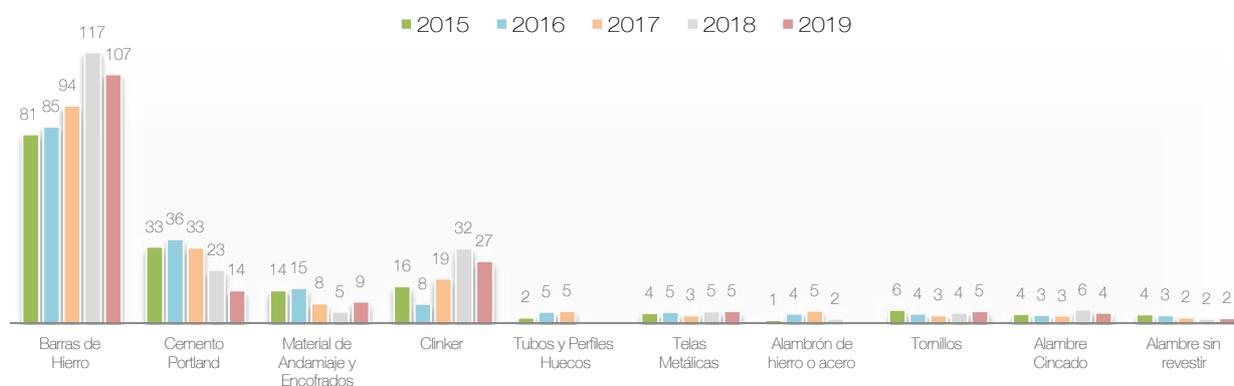
Las exportaciones de los materiales de la construcción han aumentado a una tasa promedio de 1.9% anual entre el 2012 al 2019, debido a un mayor impulso de las barras de hierro, cemento portland, materiales de encofrados, tubos y perfiles huecos y los alambrones de hierro o acero, principalmente (Figura 2). La exportación del alambre sin revestir, por otro lado, se ha mantenido estable en los últimos ocho años. El Clinker, las telas metálicas, los tornillos y los alambres cincados, por el contrario, registran una disminución en este periodo. En el 2019, las exportaciones de MAC llegaron a facturar US\$ 205 millones, cayendo en -10.6%, respecto al 2018.

Las importaciones de esta línea de MAC, por su parte, alcanzaron los US\$ 864 millones en el 2019, lo que implicó

una caída de -3.1% con respecto al año anterior. Es importante señalar que la importación de estos productos ha venido incrementando a una tasa promedio de 2.4% anual en los últimos 7 años. Este incremento está asociada principalmente a una mayor compra de barras de hierro, cemento portland, material de encofrados, Clinker y alambrones de aceros (figura 3). Las importaciones de tornillos, adhesivos y cables sin aislar para electricidad, por su parte, se han mantenido estables entre el 2012 y 2109. La importación de aceros, masillas y mastiques, por el contrario, registran un incremento considerable en el último quinquenio.

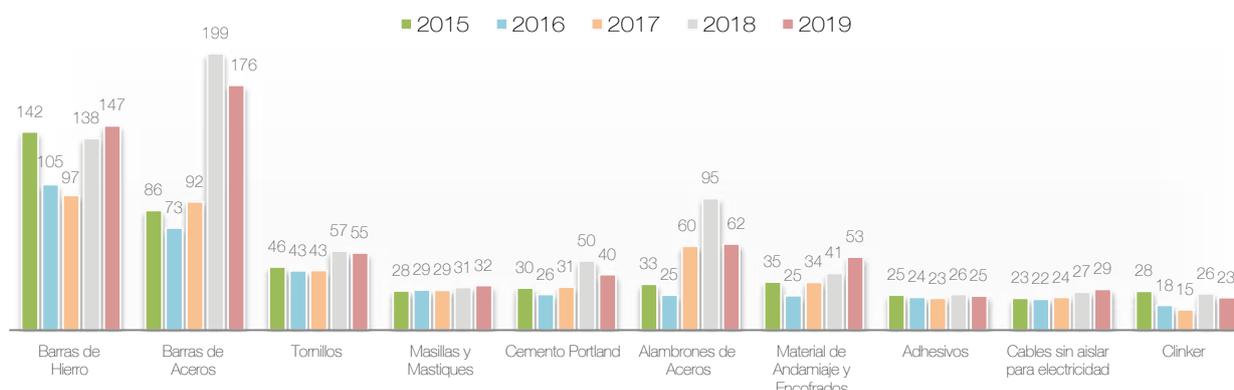
Las importaciones de esta línea de MAC son superiores a las exportaciones. La actividad constructora en el interior del país, pese a haber disminuido en los últimos años, registra una alta demanda de estos productos, tanto los proveniente del mercado interno como externo, lo que explica el saldo negativo en la balanza comercial. No obstante, ello, existen algunos productos que se vienen vendiendo con éxito en el exterior del país, tales como el cemento portland (Bolivia y Chile lo vienen comprando desde el 2015), las barras de hierro (Bolivia y Colombia) y el material de encofrados (Chile y México).

FIGURA N° 2: PRINCIPALES PRODUCTOS DE EXPORTACIÓN DE LA LÍNEA DE MATERIALES 2015 – 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

FIGURA N° 3: PRINCIPALES PRODUCTOS DE IMPORTACIÓN DE LA LÍNEA DE MATERIALES 2015 – 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

ACABADOS

La línea de acabados representa aproximadamente el 7.1% de las exportaciones de MAC y el 7.9% de las importaciones. Actualmente, esta línea de productos registra variaciones importantes que seguidamente se describen.

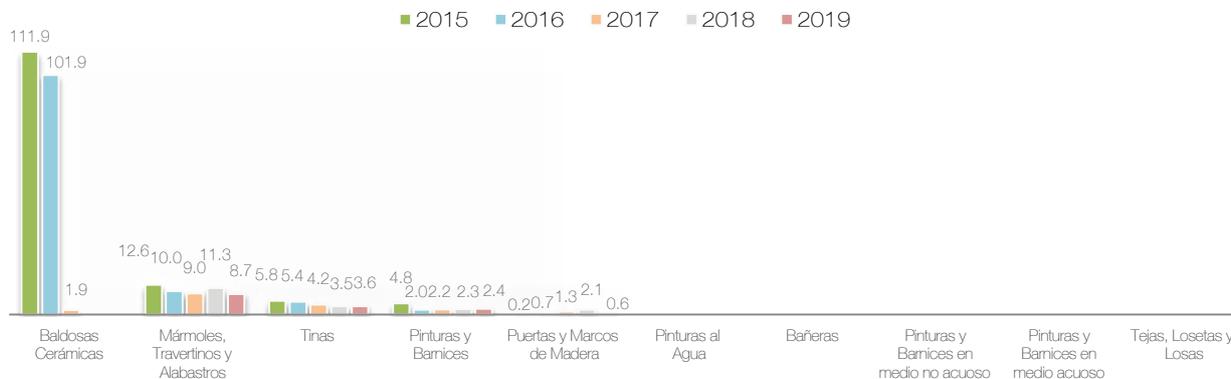
Las exportaciones de acabados para la construcción han venido decreciendo a una tasa promedio de -21.7% anual entre el 2012 y el 2019. En el 2019, esta línea de productos llegó a facturar US\$ 18.2 millones, monto que es menor en -19.7% respecto al año anterior. La **Figura 4** muestra que la oferta exportable de esta línea de productos está limitada a las baldosas cerámicas, las tinas y puertas y marcos de madera, que mantienen sus ventas estables en el exterior. La venta de mármoles y de pinturas, por el contrario, registran una tendencia negativa. Es importante señalar que las bañeras, pinturas y barnices (en medios acuosos y no acuosos) y las puertas y marcos de madera incrementaron sus ventas en el exterior en los últimos años, pero siguen teniendo una baja representatividad en la línea de acabados.

Las importaciones de acabados registraron US\$ 108.8 millones en el 2019, lo que implicó un incremento de 1.0%

en relación al 2018. La compra de acabados en el exterior ha venido disminuyendo a una tasa promedio de -6.4% en los últimos siete años. Esta caída está asociada a menores compras de baldosas cerámicas, baldosas para pavimentación, pinturas y artículos de vidrio para cocina y oficina, que son los productos que registran una mayor demanda (**Figura 5**). Los demás productos, tales como las lámparas eléctricas, las pinturas en medios no acuosos, vidrios, aparatos de señalización visual, pinturas poliéster y espejo y vidrios sin enmarcar, registran compras estables.

La línea de acabados tiene algunos productos con potencial de convertirse en un mercado de exportación neto, debido a que en los últimos años ha venido reduciendo su balanza comercial negativa, tales como las baldosas cerámicas, que se venden en los mercados de Chile, Estados Unidos y Colombia. Las puertas y marcos de madera, que actualmente se venden en Bolivia, Panamá y Estados Unidos, también cuentan con un potencial enorme en el mercado externo. Una mención especial merece las baldosas cerámicas, las cuales no presentan cifras de exportación en los últimos 2 años (Fuente Sunat), lo cual significaría que toda la producción nacional e importaciones ha sido absorbido por el consumo local, dado el importante crecimiento del sector inmobiliario en nuestro país.

FIGURA N° 4. PRINCIPALES PRODUCTOS DE EXPORTACIÓN DE LA LÍNEA DE ACABADOS 2015 – 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

FIGURA N° 5. PRINCIPALES PRODUCTOS DE IMPORTACIÓN DE LA LÍNEA DE ACABADOS 2015 – 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

PRODUCTOS FERRETEROS

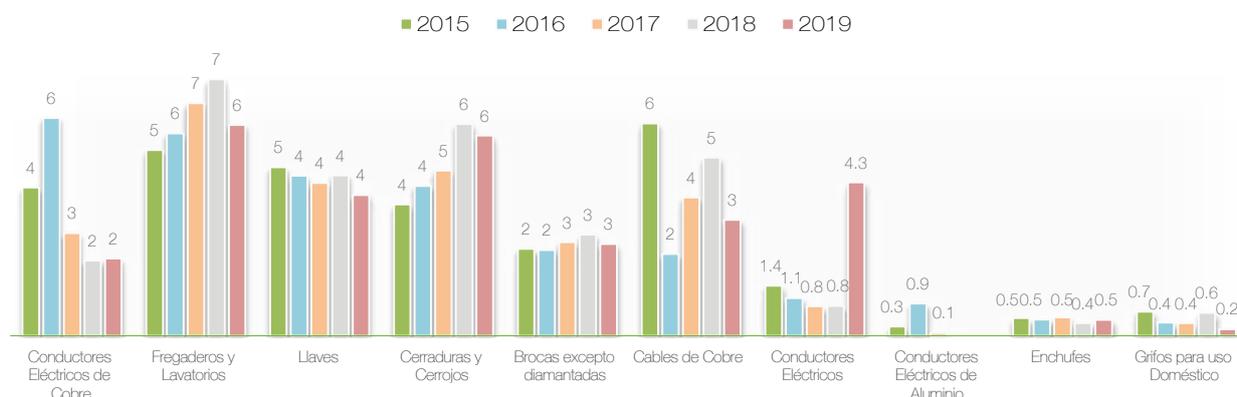
Los productos ferreteros representan aproximadamente el 12.5% del mercado de exportaciones y el 29.1% de las importaciones de MAC. En los últimos años se ha reducido la balanza comercial negativa en esta línea de productos.

Las exportaciones de los productos ferreteros decrecieron a una tasa promedio de -5.0% anual entre el 2012 y el 2019. En este último año, esta línea de productos llegó a facturar US\$ 31.9 millones, monto que es menor en -4.6% al registrado en el 2018. Existen, sin embargo, algunos productos, como los fregaderos y lavatorios, las cerraduras y cerrojos y los conductores eléctricos de aluminio, que cuentan con un mayor valor agregado, que en los últimos años han incrementado significativamente sus exportaciones, lo que marca una línea de trabajo a futuro (Figura 6). Otros productos, como los grifos de uso doméstico, las brocas a excepción de las diamantadas y los enchufes, han mantenido sus ventas estables en el exterior en los últimos cinco años.

En el 2019, las importaciones de productos ferreteros alcanzaron los US\$ 398.9 millones, lo que implicó una reducción de -0.8%, en relación al 2018. La importación de este tipo de productos ha bajado a una tasa promedio anual de -1.7% en los últimos siete años. Lo que más se ha reducido es la importación conductores eléctricos de cobre, conductores eléctricos coaxiales, ventiladores con motor eléctrico, cables de aluminio, aparatos de empalme, entre otros (Figura 7).

En el segmento de productos ferreteros existen igualmente productos que cuenta con el potencial de convertirse en un mercado de exportación neto. Un caso relevante es el de las llaves, que se exportan principalmente a los mercados de Ecuador, Chile y Brasil. Otro es el de los fregaderos, que se exportan a Bolivia, Chile y Colombia. Existe también la posibilidad de impulsar las exportaciones de cerraduras y cerrojos al mercado boliviano. El levantamiento de las salvaguardas a las importaciones en el Ecuador, que se venían aplicando desde el 2015, abrió la oportunidad de exportar los productos ferreteros a ese país.

FIGURA N° 6: PRINCIPALES PRODUCTOS DE EXPORTACIÓN DE LA LÍNEA FERRETERA 2015 – 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

FIGURA N° 7: PRINCIPALES PRODUCTOS DE IMPORTACIÓN DE LA LÍNEA FERRETERA 2015 – 2019 (Millones de Dólares)



Fuente: SUNAT

PRINCIPALES MERCADOS

El Perú exporta sus productos a 127 países e importa bienes de 167 países, en todo el mundo. Las exportaciones de MAC, sin embargo, operan principalmente en el mercado regional, teniendo como principales destinos a Bolivia, Chile, Estados Unidos, Colombia, Ecuador, Panamá, México, Brasil, Guatemala y Costa Rica (Figura 8). Alrededor del 68% de la venta de MAC en el exterior tienen como destino países sudamericanos, que tienen a su favor la cercanía geográfica y un comercio intensivo a nivel regional. Los materiales de construcción se exportan principalmente a los mercados de Bolivia, Colombia y Brasil.

Los acabados tienen como principales destinos de sus exportaciones a Chile y Ecuador. Los productos ferreteros tienen como principales destinos los mercados de Ecuador, Chile, Bolivia, Colombia y Brasil. El 13% de MAC que se exportan tienen como destino países como Panamá, Guatemala y Costa Rica, en Centro América. El 4% de exportaciones de MAC tienen como destino la región de América del Norte, en la que México adquiere mayormente materiales de construcción y Estados Unidos importa acabados.

Las importaciones, por su parte, provienen mayormente de Asia y, en menor medida, de los países vecinos y de América del Norte. China es el principal país proveedor de productos

FIGURA N° 8: PRINCIPALES MERCADOS DE EXPORTACIÓN DEL SECTOR DE MAC (Millones de Dólares)

N°	Mercado Destino	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Var. Prom 19/12	Var.% 19/18	Part.%
1	Bolivia	95.5	102.05	108.1	111.76	115.2	37.11	42.54	35.43	-13.2	-16.7%	13.9%
2	Chile	93.65	108.57	76.51	97.3	89.98	32.89	35.68	48.83	-8.9	36.9%	19.1%
3	Estados Unidos	28.13	38.07	47.47	41.65	40.78	28.47	32.17	25.78	-1.2	-19.9%	10.1%
4	Colombia	22.54	20.08	28.83	35.06	40.64	28.81	43.64	36.18	7	-17.1%	14.2%
5	Ecuador	26.04	30.66	25.84	22.09	16.78	50.75	51.31	51.51	10.2	0.4%	20.2%
6	Panamá	2.29	2.82	4.48	5.78	7.26	15.59	23.03	8.89	21.4	-61.4%	3.5%
7	México	2.5	4.09	3.44	3.89	4.83	7.2	14.69	8.48	19	-42.3%	3.3%
8	Brasil	1.56	1.09	7.12	5.06	3.35	3.75	4.03	1.64	0.7	-59.4%	0.6%
9	Guatemala	6.16	3.75	2.06	2.61	2.88	4.56	4.52	5.22	-2.3	15.4%	2.0%
10	Costa Rica	1.88	2.6	2.34	2.04	2.69	2.89	3.9	3.17	7.8	-18.6%	1.2%
	Otros (117 mercados)	46.1	56.44	43.09	29.3	19.99	40.61	29.91	30.11	-5.9	0.7%	11.8%
	Total	326.34	370.21	349.28	356.55	344.36	252.63	285.42	255.23	-3.5	-10.6%	100.0%

Fuente: SUNAT

FIGURA N° 9: PRINCIPALES MERCADOS DE IMPORTACIÓN DEL SECTOR DE MAC (Millones de Dólares)

N°	Mercados de Origen	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Var. Prom 19/12	Var.% 19/18	Part.%
1	China	380.65	396.16	428.57	423.86	382.7	368.42	471.46	438.34	2.0	-7.0%	32.0%
2	Brasil	67.87	86.65	77.14	80.99	104.88	110.98	144.33	158.44	12.9	9.8%	11.5%
3	Estados Unidos	129.89	124.38	229.61	120.63	103.2	106.66	126.3	116.34	-1.6	-7.9%	8.5%
4	Chile	58.13	39.12	59.71	69.21	59.5	73.65	143.34	156.34	15.2	9.1%	11.4%
5	México	71.69	88.35	85.15	66.1	56.97	61.64	83.16	73.62	0.4	-11.5%	5.4%
6	España	90.17	62.05	61.31	45.59	47.97	46.01	50.07	46.88	-8.9	-6.4%	3.4%
7	Turquía	134.38	167.12	103.17	85.06	33.88	10.9	27.22	35	-17.5	28.6%	2.6%
8	Alemania	50.14	56.72	57.12	41.58	33.49	38.27	41.43	45.29	-1.4	9.3%	3.3%
9	Italia	32.77	35.32	32.8	37.87	30.8	23.61	27.19	25.21	-3.7	-7.3%	1.8%
10	Vietnam	4.39	6.62	29.57	30.62	25.97	28.21	50.03	36.11	35.1	-27.8%	2.6%
	Otros (157 mercados)	336.03	299.99	270.44	281.53	210.37	218.17	236.91	240.3	-4.7	1.4%	17.5%
	Total	1 356.12	1 362.48	1 434.6	1 283.03	1 089.74	1 086.52	1 401.44	1 371.88	0.2	-2.10%	100.00%

Fuente: SUNAT

ferreteros, seguido de Turquía y Vietnam, desde donde se importan principalmente materiales de construcción. El 22.9% de las importaciones de MAC provienen de estos países (**Figura 9**). El 15% provienen de países sudamericanos, principalmente de Chile y Brasil. Desde México y los Estados Unidos se importan otro 13.8%. El 8.6% de las importaciones de MAC, por último, provienen de Europa, principalmente de España, Alemania e Italia, que nos abastecen principalmente de materiales de construcción.

La Alianza del Pacífico, que aspira a ser la octava economía del mundo, es de suma importancia para los MAC, debido a que concentra el 37.1% de las exportaciones del sector, en las líneas de acabados y materiales, y el 12.7% de las importaciones, en su mayor parte constituida por materiales y

productos ferreteros. Esta iniciativa de integración regional tiene un impacto significativo en nuestra región, generando mayores ingresos para el país, lo que puede ser aprovechado para abrir nuevos mercados para los productos MAC que se producen en el mercado nacional.

A modo de conclusión, puede señalarse que la balanza comercial en torno a los MAC sigue siendo negativa, con una relativa estabilidad en la brecha entre exportaciones e importaciones en los últimos años, lo que abre la posibilidad de explorar nuevos mercados en el futuro, así como la posibilidad de evaluar el desarrollo proyectos de inversión local para la sustitución de algunos productos de importación, frente al crecimiento de la demanda de vivienda nueva, mejoramiento del hogar y edificaciones en general.



CAPECO



“ El año 2019, la oferta inmobiliaria superó las 30 MIL unidades habitacionales (tasa anual 10,1%), y las ventas anuales crecieron 18,5%. Lima Este duplicó sus cifras y Lima Moderna (27,3%) superó a Lima Top (22,7). ”

► Y más de 500 archivos digitales

ADQUIÉRELO
 US\$ 355 Asociados
 US\$ 390 No asociados

CONTACTOS
 comercial@capeco.org
 (+511) 230 2700 Anex 212
 932 922 885

24° ESTUDIO MERCADO DE EDIFICACIONES URBANAS EN LIMA METROPOLITANA

2019

Para mayor información regístrate aquí **REGISTRO DIGITAL** y te contactamos.

AUSPICIA:





**INFORME ECONÓMICO
DE LA CONSTRUCCIÓN**

Nº 28 - Febrero 2020



CAPECO



CAPECO

www.capeco.org/iec