



La construcción sigue recuperándose, pero con expectativas condicionadas por desenlace electoral

IEC Regional Lambayeque:
Los retos de la construcción en la región



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

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

Puede acceder al IEC en <https://www.capeco.org/informe-economico-de-la-construccion>

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

EDITOR GENERAL

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

COORDINADOR DE EDICIÓN

MBA CEFA Edgardo Montero Sarmiento

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Ing. Guido Valdivia Rodríguez
MBA.CEFA Edgardo Montero Sarmiento
Eco. Jordan Valer Flores
Sr. Luis Alberto Aranibar
Mg. Alonso León Siu
Sr. Jorge Scotto Arredondo
Ing. Emilio Bueno

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA

Canal La Cascada, Chongoyape, Lambayeque.
Fotografía: Semanario Expresión

FECHA DE PUBLICACIÓN

Mayo 2021



**Informe
Económico de la
Construcción
N° 41
Mayo 2021**

Índice

Presentación	4
Indicadores	
Construcción llegará al cambio de gobierno creciendo a dos dígitos y a la espera de definiciones políticas	7
Producción sectorial	7
Precios de construcción	11
Inversión pública y privada	12
Vivienda	15
Empleo	25
Inversión Minera	28
Conclusiones y recomendaciones	30
Infraestructura	
Lecciones de la crisis sanitaria para optimizar las APP de infraestructura en Latinoamérica (y en el Perú)	36
Introducción	36
Marco general	37
Impacto en proyectos APP por sectores	42
Visión global de las APP en el Perú	48
Conclusiones y recomendaciones	51
Mercados	
Precios de insumos de construcción en Latinoamérica crecen significativamente en últimos seis meses	55
Análisis de precios unitarios	56
Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda	61
Conclusiones	64
IEC regional Lambayeque: Los retos de la construcción en la región después de crecer 2.1% en 2020	
Perspectivas	
Lambayeque: Construcción creció 2.1% el 2020, en contraste con la caída de 13.9% a nivel nacional	66
Producción sectorial	66
Precios de construcción	69
Inversión	71
Vivienda	76
Empleo	82
Reconstrucción con cambios	82
Conclusiones	85
Inmobiliaria	
En Chiclayo, la demanda efectiva de vivienda social bordea las 3,700 unidades por año	92
Condición demográfica y socioeconómica	92
Demanda potencial de Vivienda Social	97
Demanda efectiva de adquisición o construcción de vivienda social	102
Demanda potencial y efectiva del mejoramiento de Vivienda Social	104
Conclusiones	106

Presentación

Tras catorce meses de haberse iniciado la pandemia del Covid-19 en nuestro país (marzo 2020), presentamos la edición # 41 del Informe Económico de la Construcción (IEC) correspondiente al mes de mayo 2021. Se puede comentar que la construcción ha terminado el primer trimestre del 2021 consolidando la recuperación que viene presentando ininterrumpidamente desde setiembre del año pasado y, casi con toda seguridad, llegará al cambio presidencial encadenando once meses de crecimiento consecutivos. Sin embargo, las proyecciones sectoriales para el quinquenio del bicentenario son difíciles de prever en razón de la gran incertidumbre que provoca entre los agentes económicos – empresas y familias – las iniciativas de política y la orientación general del próximo gobierno, sumadas a las limitaciones estructurales que arrastra desde hace mucho tiempo la actividad constructora.

En efecto, el producto bruto interno de la construcción se incrementó en más de 133% en el mes de marzo (la tasa más alta de los últimos trece años), siendo además el sector económico de mejor desempeño en el primer trimestre del 2021: 42%, diez veces más que el PBI nacional. Se espera un incremento de más de 1000% en el mes de abril, por lo que la actividad constructora alcanzaría un resultado positivo por primera vez desde que se inició la pandemia del Covid-19.

La ejecución de obra pública creció 79% en el primer cuatrimestre del 2021, respecto a igual periodo del 2020, pero también superó en más de 50% a las cifras alcanzadas entre enero y abril del 2019 y del 2018.

Por su parte, aunque el desembolso de créditos hipotecarios entre abril 2020 y marzo 2021 sufrió una caída de 22%, en el primer trimestre del presente año, creció a un ritmo promedio de 15% mensual y en marzo se otorgaron 4,675 préstamos, un récord histórico. La colocación de créditos con recursos del Fondo Mivivienda también se han ido recu-

perando progresivamente, aunque a una tasa relativamente menor, habiendo alcanzado las 1,097 operaciones en marzo del presente año, su mejor resultado desde diciembre del 2019. El índice de morosidad de créditos hipotecarios en el total del sistema financiero se ha mantenido en 3.6% en los últimos seis meses, y el del segmento Mivivienda ha permanecido en 5.6% desde enero del presente año.

De otro lado, entre enero y abril se han desembolsado 22,794 Bonos Familiares Habitacionales, lo que implica un aumento de 91% con respecto al mismo periodo del 2020 y representa el mejor inicio de año del programa Techo Propio desde su creación.

La inversión minera, en cambio, afronta una gran dificultad para crecer 25% este año como ha proyectado el BCRP. Primero, porque entre enero y marzo ha habido una retracción de 11%. Y, en segundo término, por los problemas sociales y políticos que afectan a esta actividad desde hace una década y que podrían agravarse en medio de una campaña electoral tan polarizada y en la que el régimen tributario en las actividades extractivas se encuentra en medio de la controversia.

Finalmente, el empleo en la actividad constructora registró un crecimiento de 56% en Lima Metropolitana durante el trimestre febrero-marzo-abril 2021 respecto al mismo trimestre del año anterior, con lo que el número de personas empleadas en este periodo ya superó en 32 mil 100 puestos de trabajo al que se alcanzó en el primer trimestre del 2020, previo a la pandemia. Cabe mencionar, sin embargo, que esta recuperación se ha sustentado en el empleo informal, que aumentó 65% mientras que el formal disminuyó 9%.

La más reciente estimación oficial sobre el desempeño de la inversión en el 2021, efectuada por el Ministerio de Economía y Finanzas el 30 de abril pasado, señala que el componente privado subirá en 17% y el público en 20%, lo que

llevaría el crecimiento del sector construcción de 25% y el del PBI global a 10%.

Es evidente que nuestro país se enfrenta a una coyuntura crítica, en la que debe superar una cuádruple crisis: sanitaria, económica, social y política. Y la fragmentación de las preferencias electorales ha provocado que la presidencia de la República se dispute entre dos opciones partidarias que apenas representan, en conjunto, el 26% de los votos emitidos y que tienen visiones de política completamente opuestas que solo parecen coincidir en la necesidad de efectuar reformas, aunque de alcances distintos, a aspectos sensibles de la institucionalidad democrática que ha regido en nuestro país desde hace casi tres décadas.

CAPECO ha sostenido desde hace ya varios años que es absolutamente indispensable implementar una amplia agenda reformista que permita a nuestro país superar las barreras que debilitan el Estado de Derecho y que le han impedido alcanzar niveles apropiados de competitividad económica y de bienestar social, condiciones fundamentales para lograr el desarrollo sostenible e inclusivo al que todos los peruanos aspiramos.

Esta edición del IEC#41, también presenta dos análisis comparativos relevantes entre el Perú y Latinoamérica, uno relacionada al Desarrollo de la Infraestructura y otro relacionado a la Evolución de los precios de materiales y componentes del Sector Construcción.

Finalmente, se debe destacar el Informe Especial del IEC Lambayeque, con un completo análisis de la actividad y tendencias de las empresas del sector, así como un reporte de la demanda de vivienda en Lambayeque. Ante la expectante perspectiva del sector en esta región, y la situación actual del sector construcción se exige impulsar una serie de medidas, entre las que se pueden señalar las siguientes:

- A. Incrementar las metas de los programas de vivienda social en la región Lambayeque.
- B. Promover la oferta de vivienda social. Es imprescindible que el Fondo Mivivienda desarrolle una activa campaña de promoción y comunicación de los beneficios y de las condiciones de acceso a sus programas.
- C. Establecer un modelo de planificación urbana y de gestión inmobiliaria para el desarrollo de cada una de las tres provincias de Lambayeque (Chiclayo, Lambayeque y Ferreñafe).
- D. Optimizar la ejecución de obras públicas.
- E. Implementar mecanismos de relacionamiento con las comunidades para lograr su adhesión a los proyectos de relevancia estratégica, especialmente en infraestructura.

MBA. CEFA Edgardo Montero Sarmiento
Coordinador del IEC

An aerial photograph of a multi-lane highway interchange, overlaid with a semi-transparent red filter. The road curves and splits into several lanes. A few vehicles, including a white car and a dark car, are visible on the road. In the background, there are some buildings and a fence line. The word "Indicadores" is written in white, bold, sans-serif font in the lower right quadrant of the image.

Indicadores

Reforma sectorial exige respeto a las reglas democráticas y al Estado de Derecho

Construcción llegará al cambio de gobierno creciendo a dos dígitos y a la espera de definiciones políticas

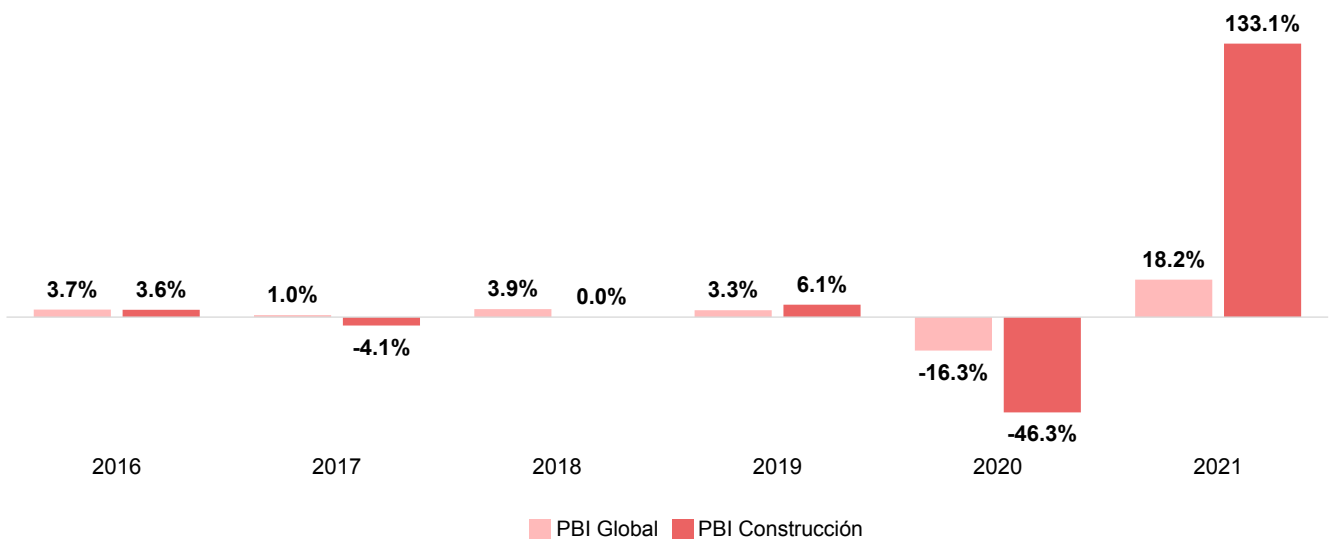
I. Producción sectorial

El último Informe Técnico de Producción Nacional publicado por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, reporta que la actividad constructora registró un crecimiento de 133.1% en marzo del presente año respecto a igual mes del 2020, en tanto que el PBI nacional creció en 18.2% (**Figura 1**). En el tercer mes del 2021, la construcción fue el sector productivo con mayor tasa de crecimiento, situándose por encima de los resultados obtenidos en manufactura (50.3%), pesca (33.6%), finanzas y seguros (18.1%) y mine-

ría e hidrocarburos (15.4%), además de ser éste un mes en el que solo un sector, el agropecuario, presentó una retracción (1.9%).

Con el resultado de marzo del 2021, el PBI de la construcción encadenó siete meses consecutivos al alza. Aunque el desempeño sectorial de este último mes ha sido el más alto desde abril del 2008, debe tenerse en cuenta que en marzo 2020 se produjo una fuerte caída de la actividad constructora

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2021 (Periodo: Marzo)

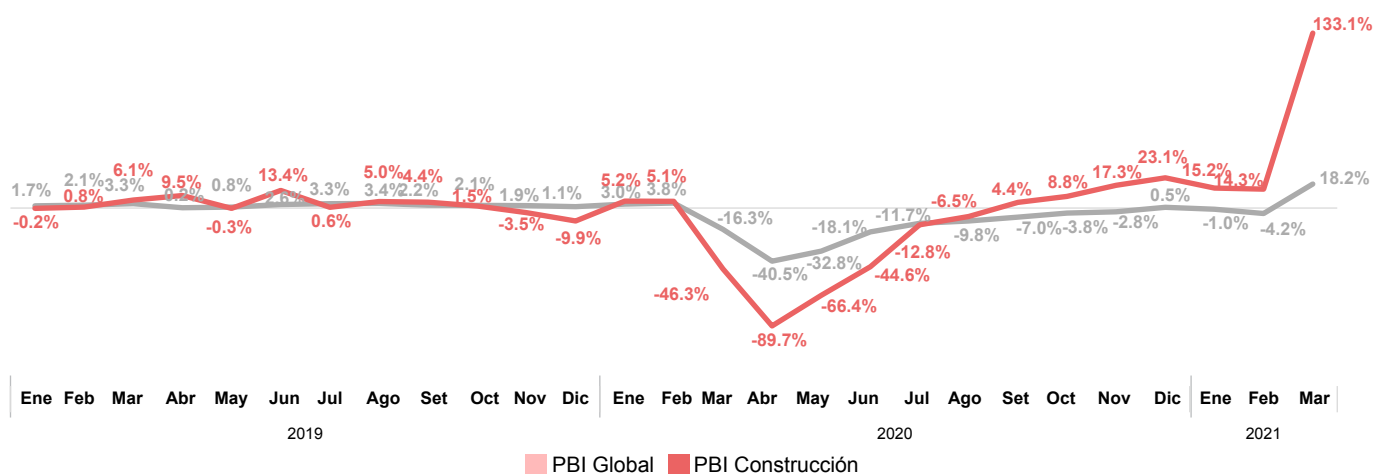


Fuente: INEI

(- 46.3%). Igualmente, cabe indicar que esta cifra es algo menor a la que se había proyectado en el IEC 40 (147.1%). Por el lado de la producción nacional, por segunda vez presenta un resultado mensual positivo desde que se declaró la emergencia sanitaria, después del 0.5% alcanzado en diciembre pasado (**Figura 2**). La construcción ha tenido una per-

formance mejor que la economía en general por octavo mes consecutivo, continuando con el ensanchamiento de la brecha que ha venido produciéndose entre ambos indicadores desde agosto del 2020. Se verifica la consolidación de un periodo de expansión de la producción y del empleo sectorial que estaría contribuyendo a la recuperación de la producción global.

Figura 2. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019 – 2021
(Evolución mensual porcentual)

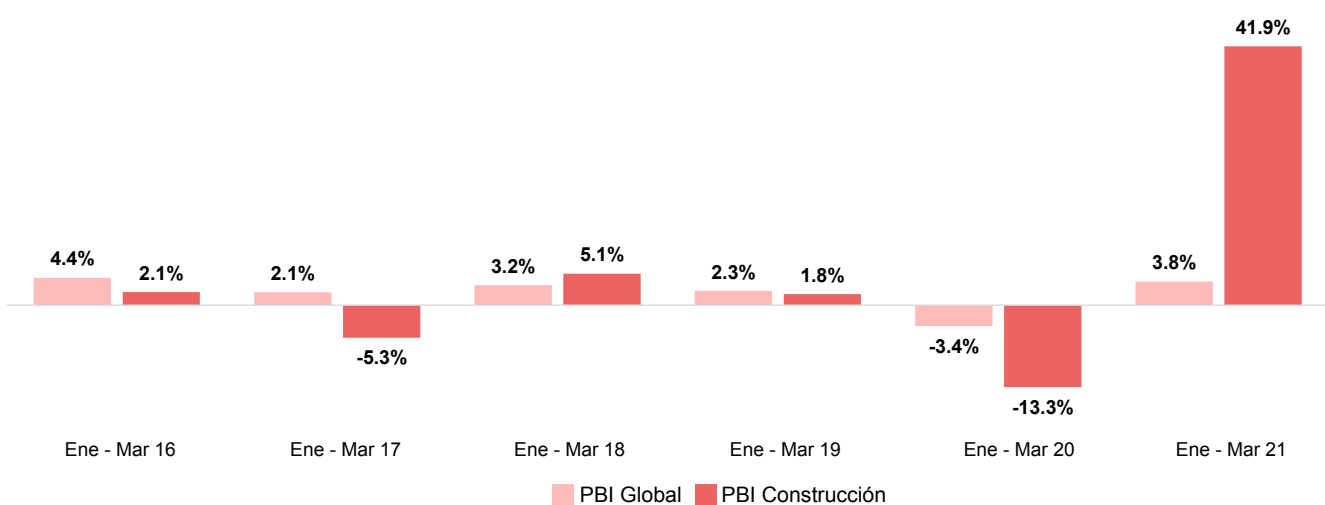


Fuente: INEI

Por su parte, la actividad constructora se incrementó en 41.9% durante el primer trimestre del 2021 (**Figura 3**) mientras que la producción nacional solo lo hizo en 3.8%. Es la cuarta vez en el último sexenio en que la construcción alcanza un des-

empeño positivo en este periodo, aunque en esta oportunidad con una expansión significativamente mayor. Para el PBI global, este resultado ha significado que se retome la tendencia al crecimiento en el primer trimestre, la cual se cortó en el 2020.

Figura 3: PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2016 – 2021
(Variación % acumulada del periodo: Enero – Febrero)

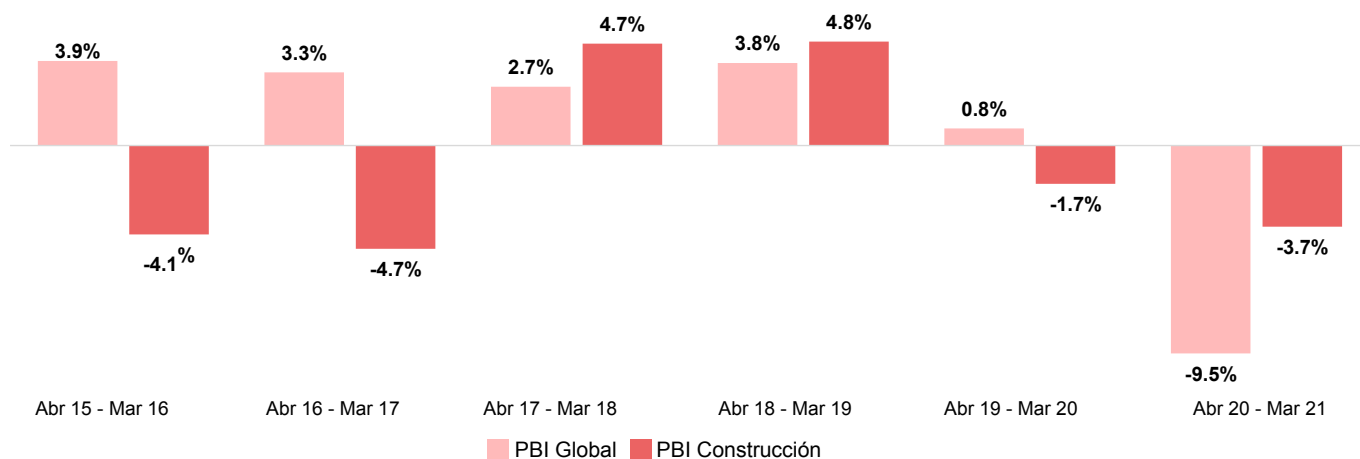


Fuente: INEI

Entre abril 2020 y marzo 2021, la actividad constructora decreció 3.7% (**Figura 4**) mientras que la caída de la producción nacional fue de una mayor magnitud (-9.5%). Esta es la cuarta vez en el último sexenio en que la construcción

presenta un comportamiento negativo en un periodo anual abril-marzo. Para el PBI global, en cambio, es la primera disminución de los últimos seis años.

Figura 4. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2015 – 2021
(Variación % acumulada del periodo: Abril - Marzo)



Fuente: INEI

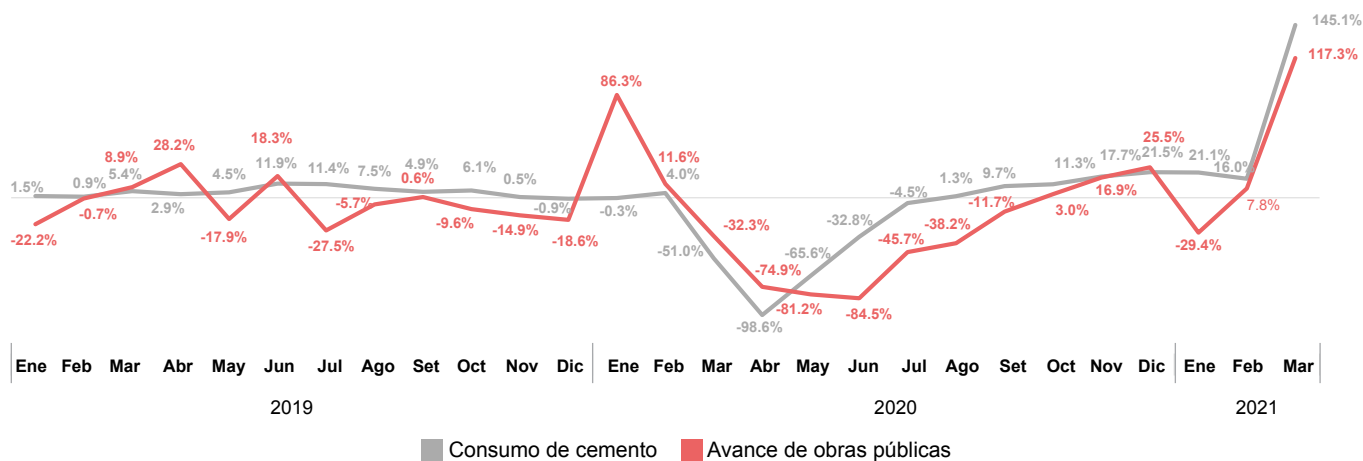
En la **Figura 5** se aprecia que, tanto el consumo de cemento como el avance de obra pública, tuvieron un crecimiento superior a 100% en marzo, tal como había previsto CAPECO en el IEC 40. El consumo de cemento se incrementó 145.1%, acumulando su octavo mes consecutivo en subida, resultado mensual que no tiene precedentes en los últimos 20 años, mucho mayor que el 32.2% obtenido en abril de 2008 en que se produjo el anterior récord. Sin embargo, el impacto de esta performance debe matizarse, puesto que en el mismo mes del 2020, este indicador presentó una fuerte caída (-51.0%), coincidiendo con la declaratoria del estado de emergencia por el COVID-19, dispuesta el 16 de marzo de dicho año.

Por su parte, el avance de obra pública tuvo una expansión de 117.3% en marzo, completando dos meses al alza después de caer en el primer mes del año. Este indicador no había presentado una subida similar desde enero de 2020. Es necesario destacar que, antes de enero, se había completado un trimestre de crecimiento (que llegó a su punto más alto de 25.5% en diciembre del año pasado) después de un periodo de siete meses de contracción sostenida en la ejecución de las obras del Estado, que había llegado a -32.3% en marzo del 2020 y que en junio presentó el nivel mínimo de operación (-84.5%).

De acuerdo con el INEI, este desempeño positivo de marzo se explica por el mayor nivel de inversión en los gobiernos locales (156.7%), en el gobierno nacional (100.1%) y a pesar de que en los gobiernos regionales el incremento no fue tan significativo (47.7%). Por tipo de obra, de acuerdo con el INEI, se produjo una mejor ejecución en infraestructura vial, servicios básicos, construcción de edificios y obras de prevención de riesgos.

Tomando en cuenta que en abril del 2020 se produjo la mayor caída en el consumo de cemento (-98.6%) llegando a solo 16 mil toneladas, CAPECO estima preliminarmente, a partir de la información provista por ASOCEM, que el consumo de cemento durante abril del 2021 habría sido 61 veces mayor al que se presentó un año antes. Igualmente, las cifras disponibles hasta el momento permiten pronosticar que la obra pública presentaría un notorio repunte en el cuarto mes del año, que llegaría a 472.4%, magnitud que tiene que ver con la dramática caída que se dio en abril del 2020 (-74.9%). De esta manera, se espera que el PBI sectorial alcance una subida mayor a 1 000% en abril. A pesar del “rebote estadístico” relacionado con el bajo desempeño alcanzado el año pasado, debe relevarse el hecho de que, si se compara el resultado sectorial de abril del 2021 con el de igual mes del 2019, el incremento sería de 19.2%.

Figura 5. VARIACION % MENSUAL DE PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN (2019 – 2021)

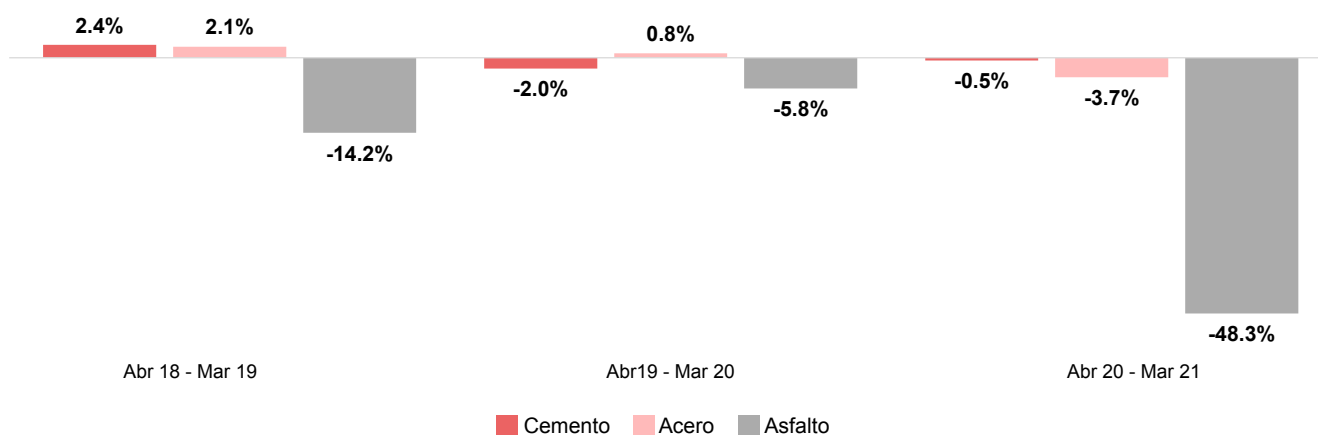


Fuente: INEI

En el periodo abril 2020 – marzo 2021 el consumo de cemento, acero y asfalto mantuvieron un desempeño negativo, aunque los dos primeros insumos han ido aminorando su caída, en tanto que el volumen consumido de asfalto ha mantenido la magnitud de su retroceso (Figura 6). En efecto, mientras que el consumo de cemento ha mostrado una disminución de solo 0.5% y el del acero se contrajo en 3.7%, el del asfalto se desplomó 48.3%. Además, solo el acero alcanzó resultados interanuales (de los últimos 12 meses) positivos en marzo del pasado año, en tanto que el asfalto acumula veintisiete meses consecutivos de contracción. Sin embargo, se debe destacar que, en el caso del asfalto, la retracción interanual de marzo es menor a la de febrero 2021 que fue

además la peor de los últimos trece años, mientras que, en el caso del cemento y del acero, el peor resultado del año se dio en agosto 2020 (-19.1% y -21.8%), luego del cual la caída ha venido perdiendo intensidad. El análisis en periodos trimestrales da cuenta que el consumo de cemento y el acero obtuvieron resultados positivos en el primer trimestre 2021 (44.9% y 34.7%, respectivamente), acumulando tres trimestres en alza después de la fuerte disminución que se produjo entre abril y junio de 2020 (-63.5% y -73.4%), mientras que el de asfalto bajó en 8.6%, encadenando siete trimestres de retroceso, habiéndose alcanzado el nivel más bajo también en el segundo trimestre del 2020 (-94.7%).

Figura 6. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2021 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI

II. Precios de construcción

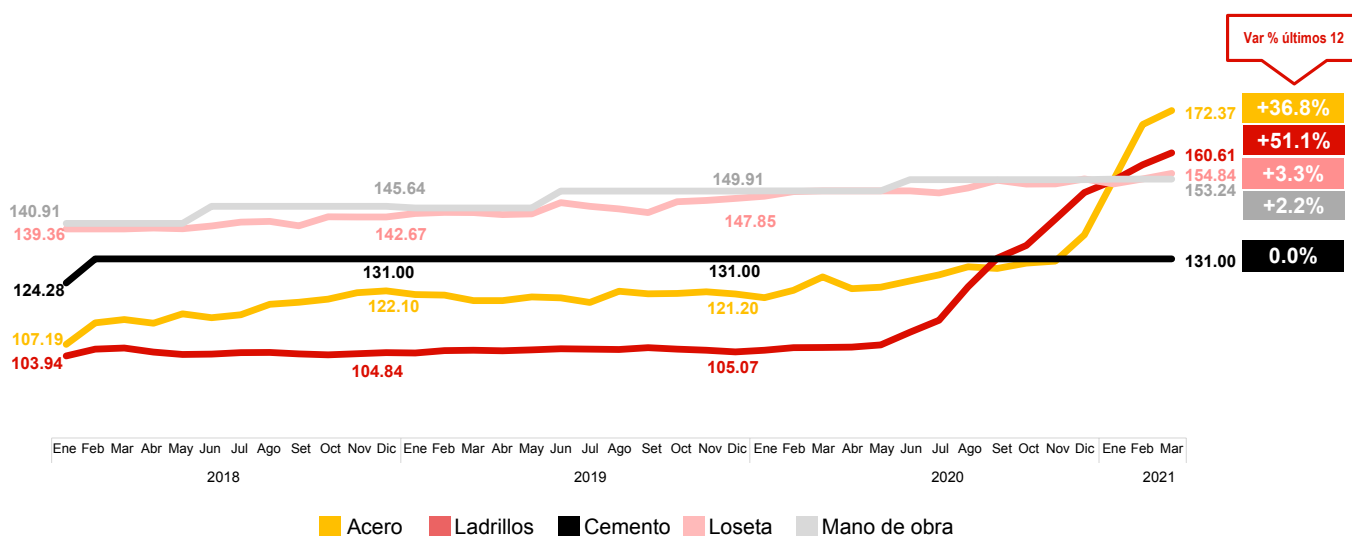
El precio del acero de construcción ha mostrado una sostenida tendencia al alza, llegando a 36.8% en los últimos doce meses y a 40.5% entre abril de 2020 y marzo de 2021. Respecto a diciembre de 2009, mes base determinado por el INEI, este insumo es el que mayor variación de precios ha presentado (72.4%). En la última década, solo en el 2010 y en el 2018 el precio de este material creció más de 1% por mes durante el año. Entre febrero y noviembre del 2020, el precio subió a un ritmo mensual promedio de 0.7% que se incrementó a 8.9% por mes entre noviembre 2020 y febrero 2021. El crecimiento de marzo con respecto a febrero del presente año fue de 2.3%

En el caso del precio de los ladrillos de arcilla, la subida fue de 51% desde abril del 2020 hasta marzo del 2021. En los últimos diez meses, el ritmo de crecimiento de este indicador ha sido de 4.1% en promedio mensual, en contraste con el presentado en los diez años previos, que bordeaba apenas el 0.03% por mes. Comparado con el periodo base (diciembre 2009), el ladrillo de arcilla es el segundo insumo que más ha aumentado de precio (60.6%) de los cinco que se evalúan sistemáticamente en el IEC (**Figura 7**).

El costo de la mano de obra se ha mantenido constante desde el mes de junio 2020, cuando se suscribió el Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO, en que este indicador se incrementó en 2.2% respecto a igual mes del 2019 y 53.2% desde el mes base (diciembre 2009) con una tasa promedio de crecimiento mensual de 0.2% en los últimos diez años, siendo éste el rubro que ha presentado la cuarta mayor inflación en todo este periodo.

De acuerdo con el INEI, el precio del cemento ha acumulado treinta y ocho meses sin sufrir cambio alguno. En relación con diciembre de 2009 (periodo base), este material de construcción mostró una variación acumulada de precio de 31.0% a diciembre 2020, siendo el insumo de la construcción que registra el menor incremento desde entonces. Por su parte, la loseta aumentó su precio en 3.3% en marzo del 2021 respecto a abril 2020, acumulando igual incremento en los últimos 12 meses y manteniendo una tasa promedio mensual de crecimiento de 0.3% en los últimos tres años. Comparado con el mes base, el precio de este producto creció 53.3%, siendo el insumo que registra el tercer mayor crecimiento de precios.

Figura 7. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2018 – MARZO 2021
(Índice Base: diciembre 2009 = 100)



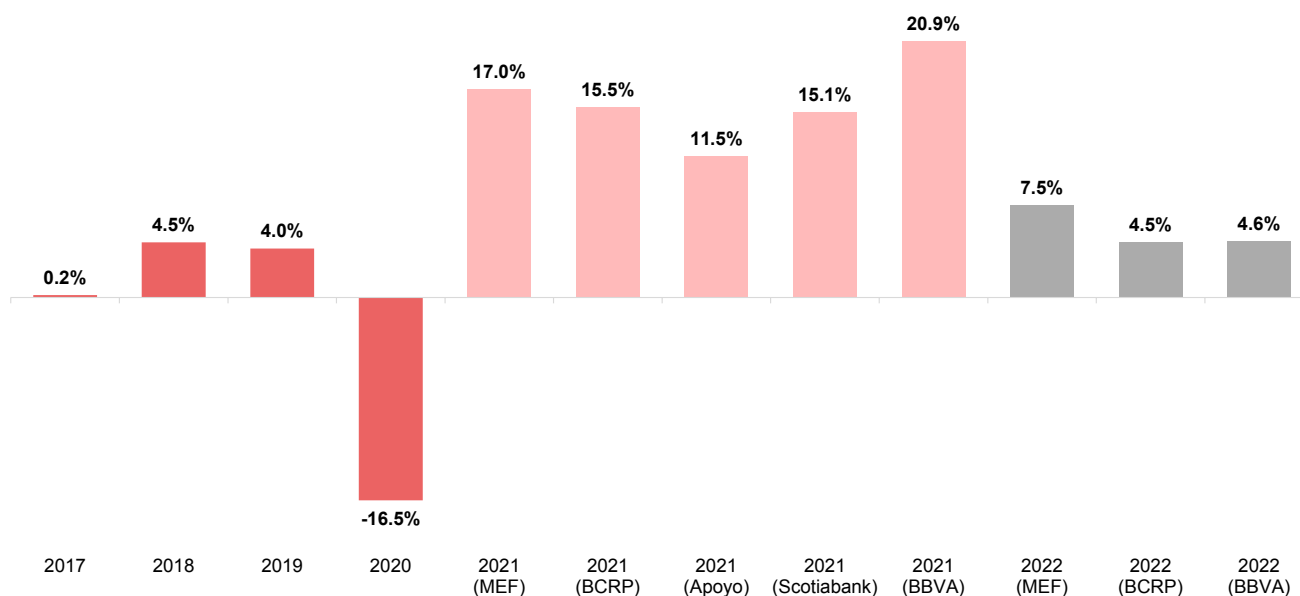
Fuente: INEI

III. Inversión pública y privada

En su informe de actualización de Proyecciones Macroeconómicas 2021-2024 publicado a finales de abril 2021, el MEF revisó a la baja su proyección del crecimiento de la inversión privada para el presente año respecto a la estimada en el Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024 de agosto 2020, pasando de 22.0% a 17.0%. Si bien el MEF redujo su previsión de la performance positiva de este indicador, esta es mayor a la que calculó el BCRP en marzo: 15.5%, a la que

efectuó en febrero el Departamento de Estudios Económicos del Scotiabank (15.1%) y a la estimación de Apoyo Consultoría (11.5%), pero inferior a la que proyecta BBVA Research (20.9%), como se aprecia en la **Figura 8**. Para el 2022, el MEF también ha ajustado a 7.5% su pronóstico sobre el desempeño de la inversión privada, el que sin embargo es más optimista que el 4.5% calculado por el BCRP y el 4.6% del BBVA Research.

Figura 8. INVERSIÓN PRIVADA: 2017 – 2022 (% variación real)



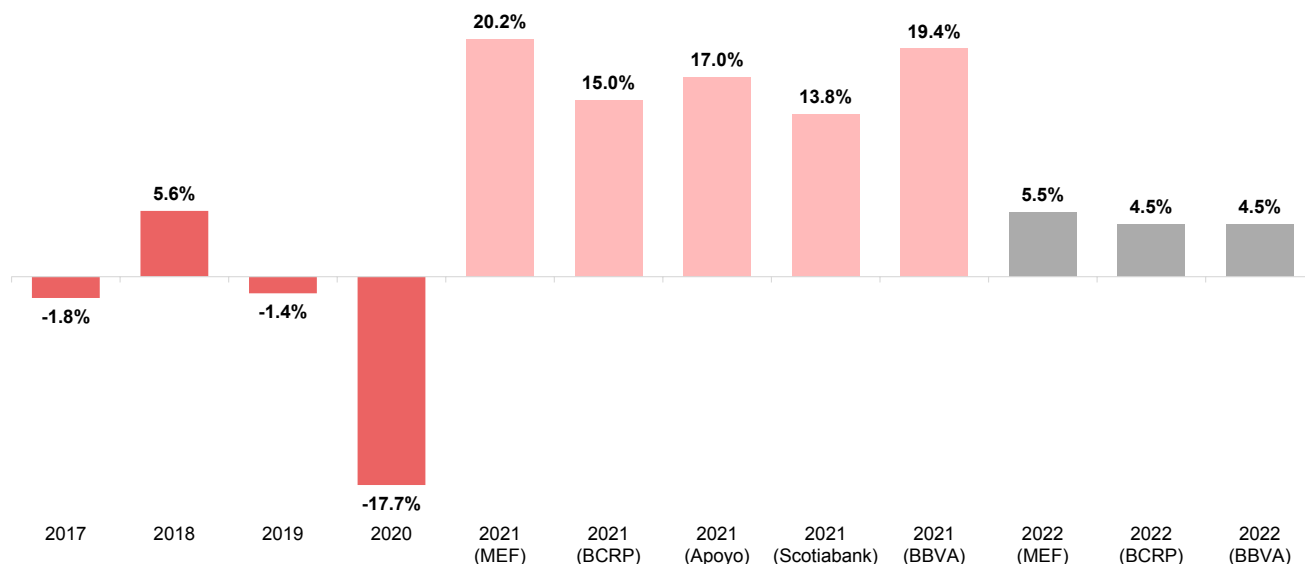
Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas - Informe de actualización de Proyecciones Macroeconómicas 2021-2024, abril 2021 | BCRP – Reporte de inflación, marzo 2021 | Apoyo Consultoría, marzo 2021 | Departamento de Estudios Económicos Scotiabank, febrero 2021 | BBVA Research, abril 2021

En el caso del desempeño de la inversión pública para el 2021, el Ministerio de Economía redujo ligeramente su estimación pasando de 21.7% (MMM - agosto 2020) a 20.2%. Sin embargo, esta proyección resulta ser más optimista que la del BCRP y las de las consultoras privadas consultadas. El BCRP proyectó un crecimiento de la inversión estatal de 15.0%, mientras que el BBVA lo situó en 19.4%, Apoyo en 17.0% y Scotiabank en 13.8%. Para el 2022, el MEF proyecta una subida de 5.5%, un punto porcentual más de lo estimado tanto por el instituto emisor como por el BBVA.

Figura 9.

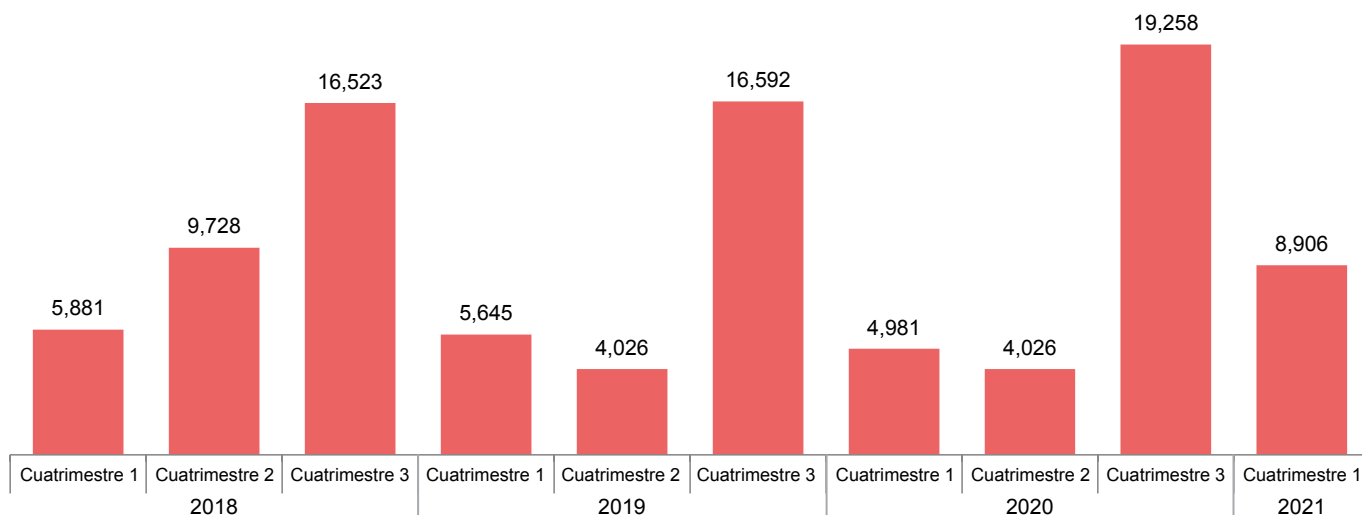
En el primer tercio del año 2021, la ejecución de la inversión pública ha alcanzado los 8 906 millones de soles, lo que representa un aumento de 78.8% respecto al mismo periodo del año anterior, de 57.8% frente al primer cuatrimestre del 2019 y de 51.4% en relación al del 2018 (**Figura 10**). Sin embargo, si se compara este resultado con el del último cuatrimestre del 2020, se aprecia una contracción de 53.8%, aunque debe considerarse que, entre setiembre y diciembre del 2020, se invirtió el 68.1% del presupuesto público, proporción superior a la alcanzada en igual periodo de los años 2019 y 2018: 63.2% y 51.4%, respectivamente.

Figura 9. INVERSIÓN PÚBLICA: 2017 – 2022 (% variación real)



Fuente: BCRP – Reporte de Inflación, marzo 2021

Figura 10. EJECUCIÓN CUATRIMESTRAL DE INVERSIÓN PÚBLICA 2018-2021 (en millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

El avance porcentual del presupuesto institucional modificado (PIM) destinado a inversión estatal alcanzado en el primer cuatrimestre del presente año, es el más alto de los últimos cuatro años en todos los niveles de gobierno. En efecto, en la **Figura 11** se observa que en los tres años precedentes el avance en la ejecución total oscilaba entre

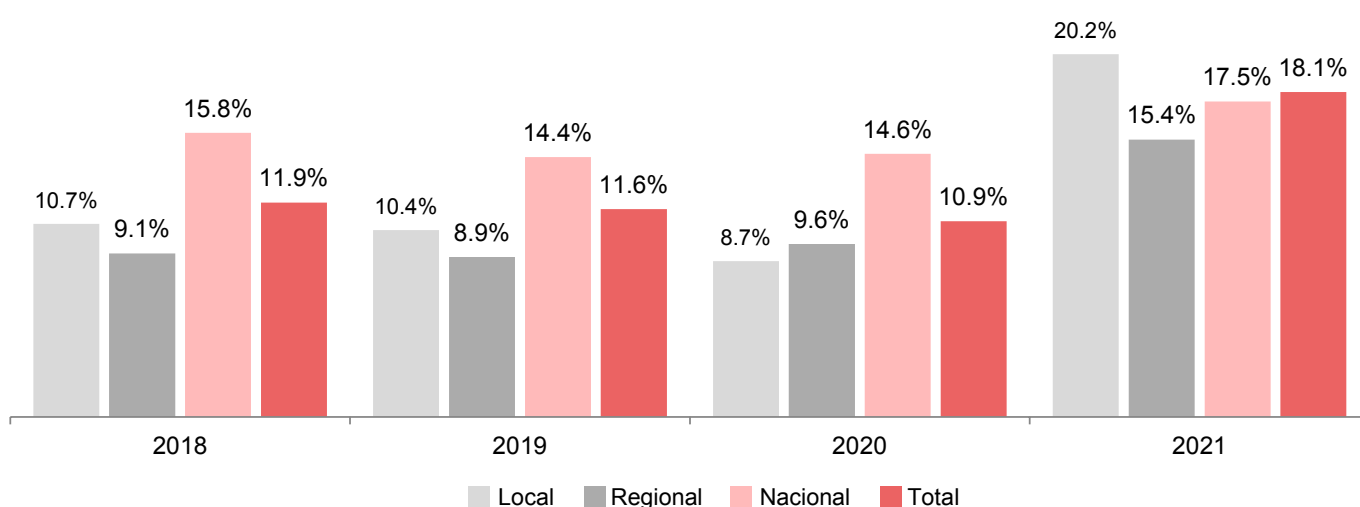
10.9% y 11.9% mientras que en los primeros cuatro meses de este año llegó a un nivel de 18.1%. En resumen, respecto al año pasado, este indicador aumentó 11 puntos porcentuales en las municipalidades, 6 puntos porcentuales en los gobiernos regionales y 3 puntos porcentuales en el gobierno nacional. Incluso, la ejecución de los gobiernos locales

ha sido más eficiente que la del gobierno nacional en el 2021, a diferencia de lo que ocurrió en el trienio 2018-2020.

El análisis mes a mes refleja que la ejecución de la inversión pública entre enero y abril del 2021 refleja un comportamiento inverso al que se presentó en similar periodo del año anterior (**Figura 12**). En efecto, en enero del 2020 se produjo el

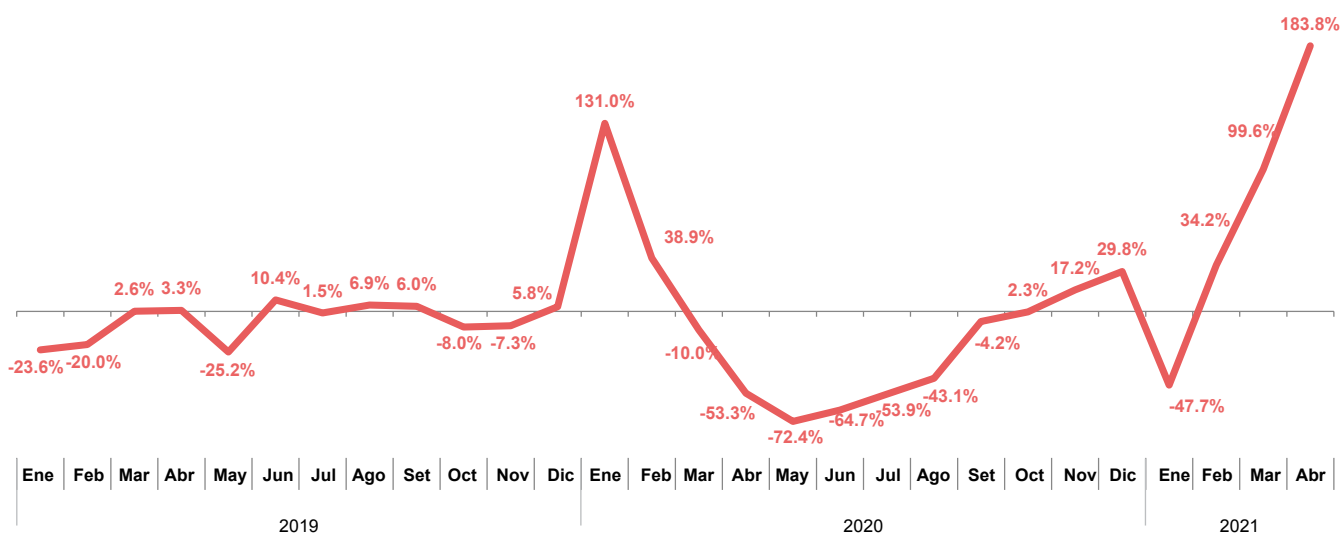
resultado más favorable (+131%), al que siguió una sensible caída en el ritmo de crecimiento en febrero (+38.9%) y luego dos meses en espacio negativo que llegó a -53.3% en abril. Por el contrario, el enero del presente año arrojó una fuerte disminución (-47.7%) que se revirtió en los siguientes tres meses, con una intensidad consistentemente mayor que alcanzó el 183.8% en abril.

Figura 11. AVANCE DE EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO EN EL PRIMER CUATRIMESTRE (2018-2021)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Figura 12. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR MES 2019-2021 (variación mensual interanual)

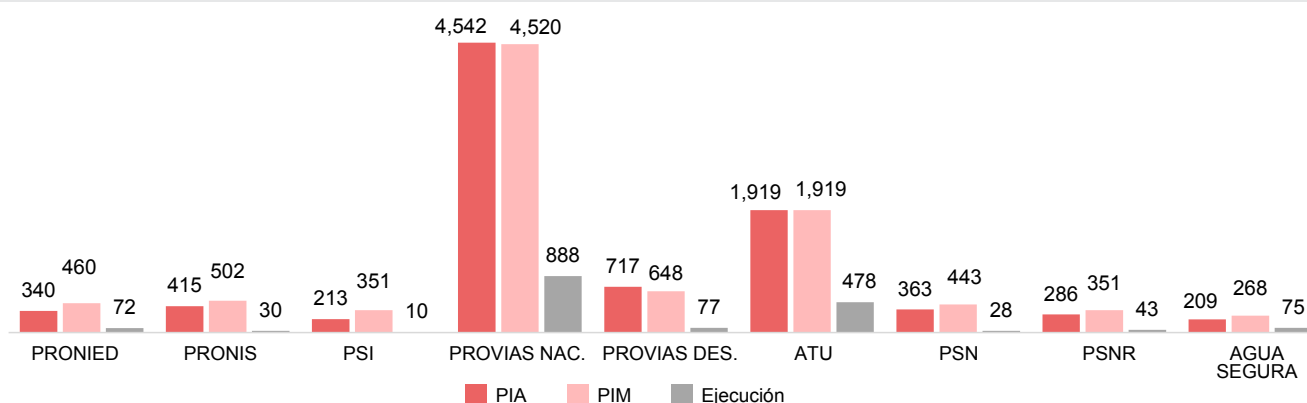


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

A nivel de los principales programas sectoriales del gobierno nacional, los que han experimentado el mayor nivel de ejecución en los cuatro primeros meses del 2021 han sido Agua Segura con un avance de 28.1% en relación al PIM, la Autoridad de Transporte Urbano - ATU con 24.9% y PROVIAS Nacional con 19.7%, debiendo relevarse que este último

es el programa que cuenta con mayores recursos (**Figura 13**). Por el contrario, los programas menos eficientes fueron el Programa Subsectorial de Irrigaciones - PSI (2.8%), el Programa Nacional de Infraestructura en Salud - PRONIS (6.1%) y el Programa Nacional de Saneamiento Urbano - PNSU (6.2%).

Figura 13. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES AL PRIMER CUATRIMESTRE DEL 2021 (millones de soles)



Fuente: Fondo Mivivienda

IV. Vivienda

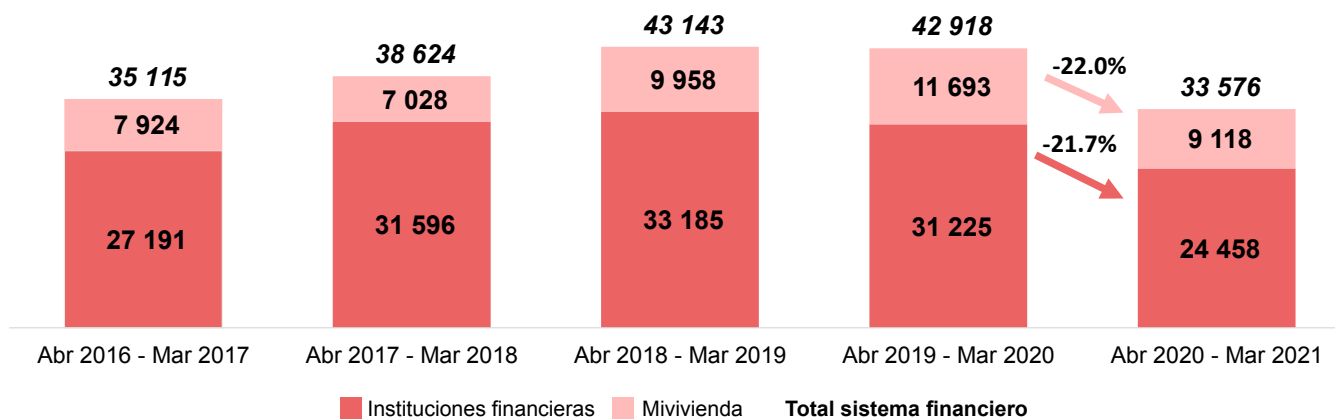
En el periodo abril 2020 – marzo 2021 se colocaron 33 576 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de las diversas instituciones del sistema financiero. Esto significó un retroceso de 21.8% en relación al periodo anterior, continuando con el comportamiento que ya venía del periodo anual anterior, en que las colocaciones también se contrajeron, aunque en una proporción significativamente menor (-0.5%). Pero es importante señalar que en los dos periodos anuales anteriores se superó la barrera de los 40 mil créditos (**Figura 14**). Por el contrario, en relación a las cifras obtenidas en el periodo marzo 2020 - febrero 2021, en los doce meses transcurridos entre abril 2020 y marzo 2021 se ha producido un importante crecimiento (11%).

Este resultado involucra tanto a los créditos otorgados por las instituciones financieras con sus propias líneas de financiamiento como a los que requieren recursos del Fondo Mivivienda, aunque estos últimos tuvieron un resultado relativamente menos favorable, pues se desembolsaron 9 118

operaciones en el periodo abril 2020 – marzo 2021, lo que significó una contracción de 22% en relación con el mismo periodo del año anterior. Se trata de un importante retroceso teniendo en cuenta que - entre el año 2018 y 2020 - estas colocaciones habían crecido a ritmo de dos dígitos.

De otro lado, el número de créditos otorgados por las instituciones financieras sin utilizar recursos del Fondo Mivivienda ya venía cayendo desde el periodo anterior, continuando el descenso, esta vez de 21.7%, entre abril 2020 y marzo 2021. Con estos resultados, los créditos colocados por Mivivienda representan el 27.2% del total de colocaciones. Por su parte, el número de créditos otorgados por las instituciones financieras sin utilizar recursos del Fondo Mivivienda ya venía cayendo desde el periodo anterior, continuando el descenso, esta vez de 21.7%, entre abril 2020 y marzo 2021. Con estos resultados, los créditos otorgados utilizando fondos de Mivivienda representan el 27.2% del total de colocaciones, exactamente la misma proporción alcanzada entre abril 2019 y marzo 2020.

Figura 14. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: ABRIL 2016 – MARZO 2021
(en número de créditos)



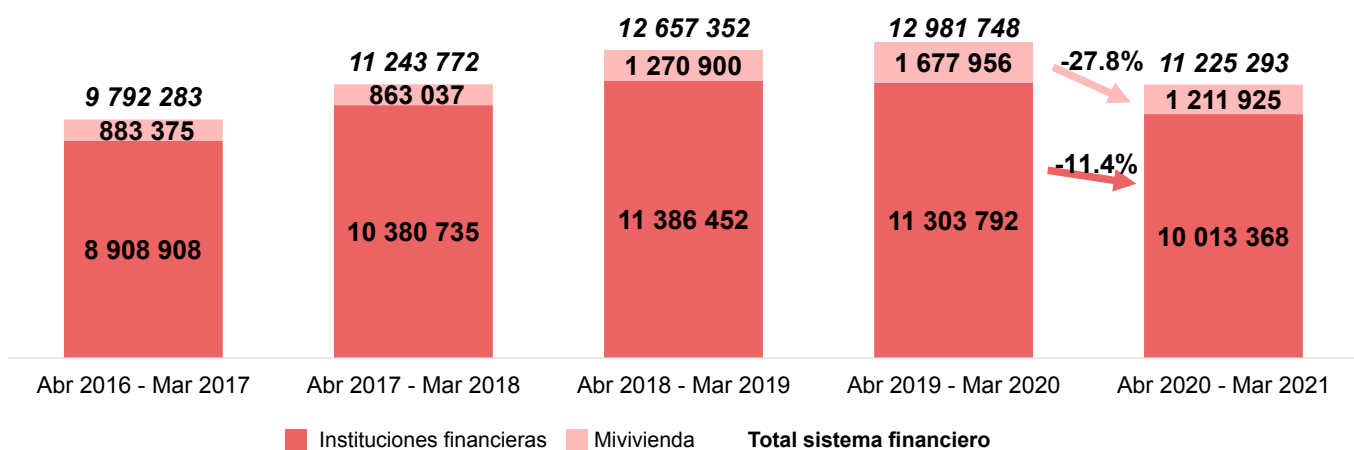
Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

También se ha producido una disminución de 13.5% en el monto total desembolsado en créditos hipotecarios que llegó a los 11 mil 225 millones de soles entre abril 2020 y marzo 2021 (**Figura 15**). La caída de este indicador se produce después de cuatro años en que se presentó un crecimiento sostenido que llegó a su punto más alto en los 12 mil 982 millones de soles, entre abril 2019 y marzo 2020. La menor intensidad de la contracción del monto desembolsado respecto a la que se presentó en el total de operaciones concedidas, obedece a que, en el segmento atendido con recursos propios de las instituciones financieras, el desembolso medido en dinero se redujo apenas en 11.4% y a pesar de que se produjo una importante reducción

(27.8%) del monto colocado por Mivivienda en los últimos doce meses, que llegó a mil 212 millones de soles, aunque debe precisarse que esta cifra representa a su vez un incremento de 6.9% en comparación con el monto colocado en el periodo marzo 2020 – febrero 2021, lo que podría anticipar un mejor desempeño de este segmento durante los siguientes meses.

El monto promedio desembolsado por operación de crédito hipotecario fuera del marco de Mivivienda, aumentó en 13.1% en el periodo abril 2020 - marzo 2021 (**Figura 16**). Este indicador presentó un crecimiento de 25% en el último quinquenio, elevando la cifra de 327 mil 640 soles que se ob-

Figura 15. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: ABRIL 2016 – MARZO 2021
(en miles de soles)

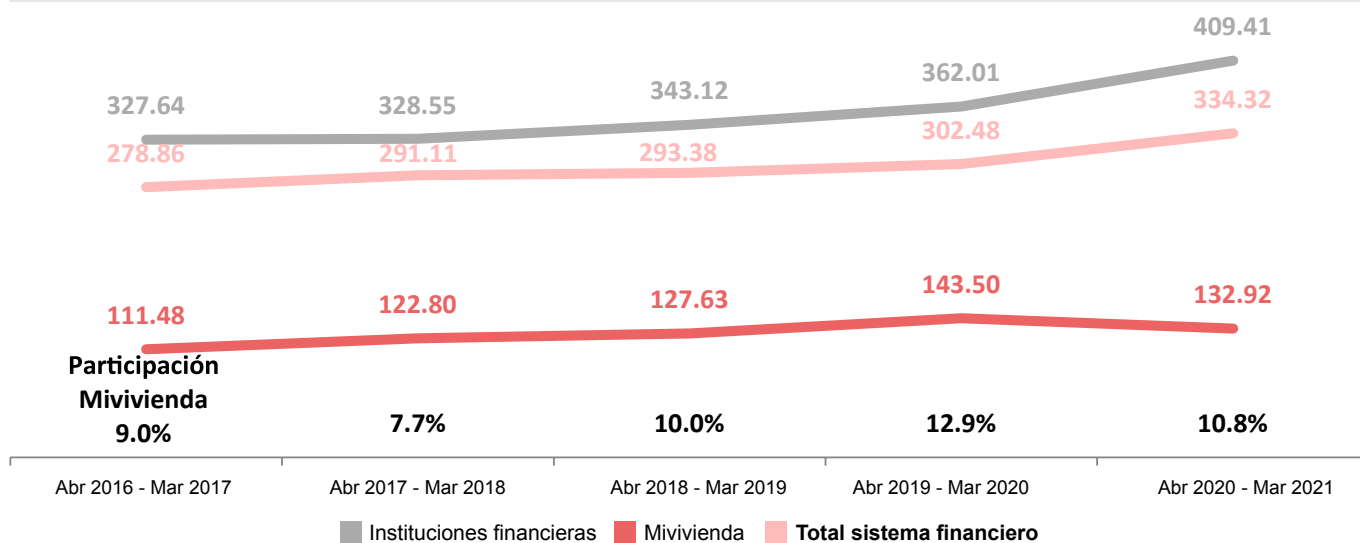


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

tuvo en el periodo abril 2016 - marzo 2017 a más de 409 mil 410 soles en el último periodo. De otro lado, el monto promedio de los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda en este último periodo anual llegó a 132 mil 920 soles, lo que implica una disminución de 7.4% respecto al obtenido

entre abril 2019-marzo 2020, la primera contracción que se produce en los últimos cinco periodos anuales. Estos dos comportamientos disímiles han provocado que la participación de los créditos financiados con recursos de Mivivienda se reduzca de 12.9% a 10.8% en los últimos dos periodos.

Figura 16. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA: ABRIL 2016 – MARZO 2021 (en miles de soles)

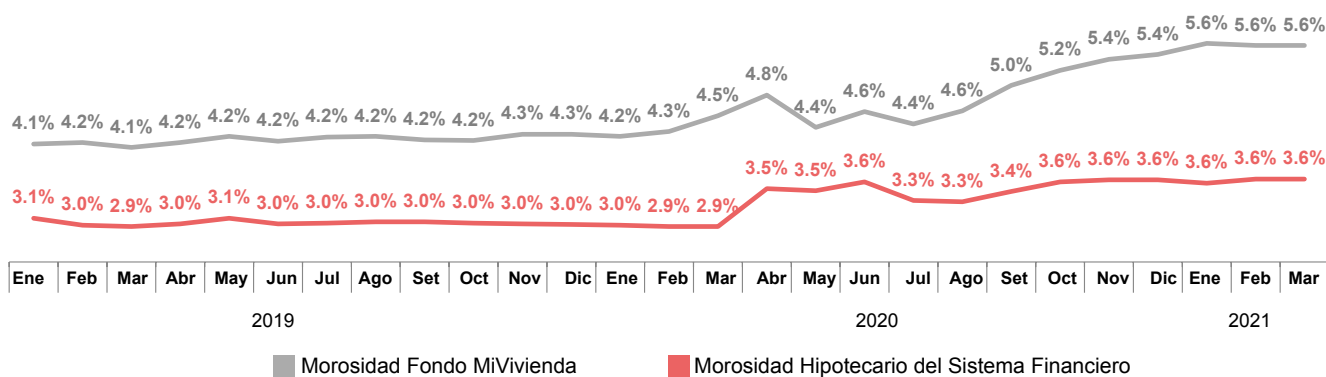


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

De otro lado, después de la subida abrupta de la morosidad de los créditos hipotecarios producida en abril del 2020 tanto en el conjunto de todo el sistema financiero como en el segmento en el que los préstamos se otorgan con recursos del Fondo Mivivienda, y luego de un trimestre muy volátil, pareció que se iba a recuperar la estabilidad del 2019, pero los créditos que utilizan recursos del Fondo Mivivienda subieron

su morosidad de 4.4% a 5.6% en nueve meses, porcentaje que ha permanecido constante en el primer trimestre del 2020 (Figura 17). Por su parte, el retraso en el pago de préstamos hipotecarios en todo el sistema financiero subió de 2.9% en marzo de 2020 a 3.6% en octubre, luego de lo cual este indicador se ha mantenido en dicho porcentaje durante otros cinco meses.

Figura 17. MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS - ENERO 2019 – MARZO 2021 (en%)

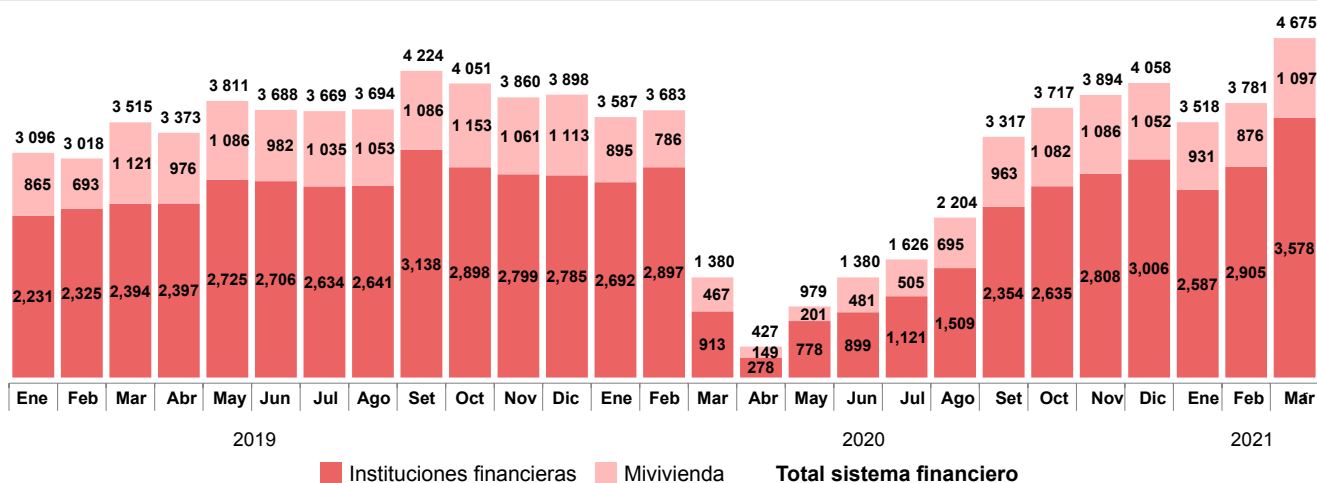


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Analizando el desembolso de créditos hipotecarios mes a mes (**Figura 18**) se observa que en el periodo abril-diciembre, los desembolsos subieron a un ritmo de 33% mensual promedio, siendo el segmento financiado con recursos propios de las instituciones financieras el más dinámico en términos anuales (+34%) mientras que en el segmento de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda el incremento fue de 28% mensual promedio. Sin embargo, si se analiza el ritmo de crecimiento del total desembolsos de créditos hipotecarios en el periodo abril-setiembre 2020 se

aprecia un incremento de 51% mensual promedio, mientras que en el periodo setiembre-diciembre 2020 el ritmo fue de solo 7% mensual promedio, produciéndose una ralentización del ritmo de aumento de los créditos hipotecarios que se ha podido revertir durante el periodo enero - marzo 2021 donde el ritmo de variación promedio mensual fue de 15%, destacando el resultado de marzo 2021 (4 675 desembolsos) que es 23.6% más alto que el de febrero del mismo año y más del triple del que se presentó en marzo del 2020.

Figura 18. DESEMBOLO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – MARZO 2021
(en número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

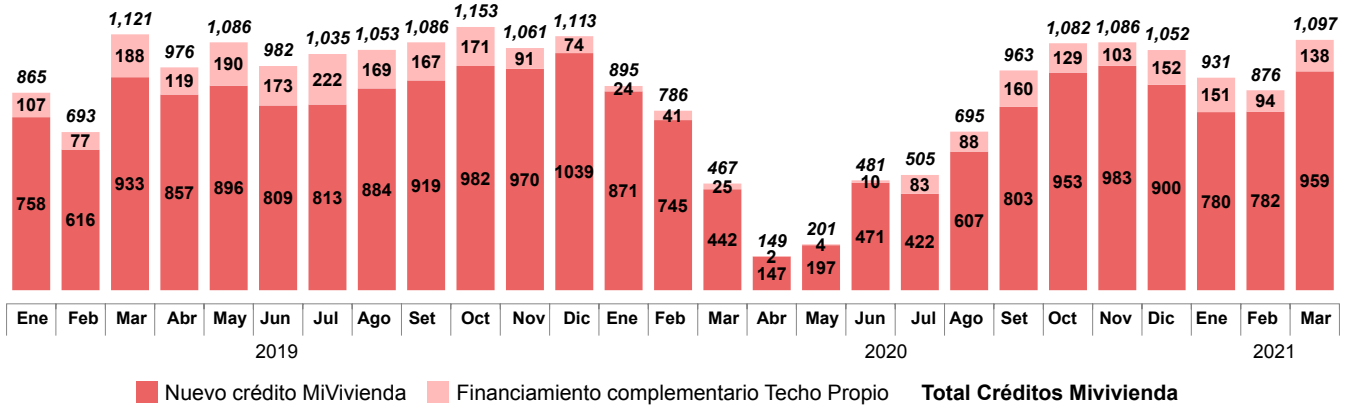
Esta mejoría relativa ocurrida en marzo respecto de febrero del presente es atribuible tanto al aumento relativo de las colocaciones de las instituciones financieras con sus propios fondos que se incrementaron en 23.2%, como las que utilizaron recursos de Mivivienda que subieron en 25.2%. Por su parte, el análisis de los desembolsos mensuales de créditos efectuados por el Fondo Mivivienda (**Figura 19**), permite observar que el número de operaciones efectuadas en marzo del presente año (1 097) es un 135% mayor al alcanzado en igual mes del 2020, pero todavía 2.1% inferior respecto a marzo del 2019. Con este resultado de marzo, se rompe la tendencia a la retracción que se dio en los dos primeros meses del 2021, que fue precedida de una fase de ralentización del ritmo de crecimiento de estas operaciones en los meses finales del 2020 y de una fase expansiva en el periodo abril – octubre, en que el aumento promedio mensual fue de 45%.

Descomponiendo las operaciones por producto, se tiene que el número de desembolsos del Nuevo Crédito Mivi-

vienda en marzo fue de 959, lo que significa un alza de 22.6% respecto al presentado un mes antes y de 117.0% en comparación al que se alcanzó en igual mes del 2020 pero de apenas 2.8% en relación con el obtenido en marzo del 2019. Sin embargo, entre abril y octubre del 2020, el incremento promedio mensual fue de 36.6% mientras que, entre noviembre 2020 y febrero 2021, se ha producido un decrecimiento promedio de 7.3% por mes. A nivel trimestral el crecimiento de enero-marzo 2021 fue de 22.5% con respecto al mismo periodo del 2020 y de 9.3% respecto al del 2019.

En cuanto al desembolso de créditos complementarios Techo Propio, en marzo se produjo un incremento de 46.8% comparado con febrero 2021 y de 452.0% en relación al que se alcanzó en el tercer mes del 2020, pero fue 26.6% menor al que tuvo lugar en marzo de 2019. De abril a setiembre 2020, estos créditos crecieron a un ritmo promedio de 107.6% cada mes, tendencia que se revirtió entre octubre 2020 y febrero 2021 cuando disminuyó a una tasa

Figura 19. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD ENERO 2019 – MARZO 2021 (en número de créditos por mes)



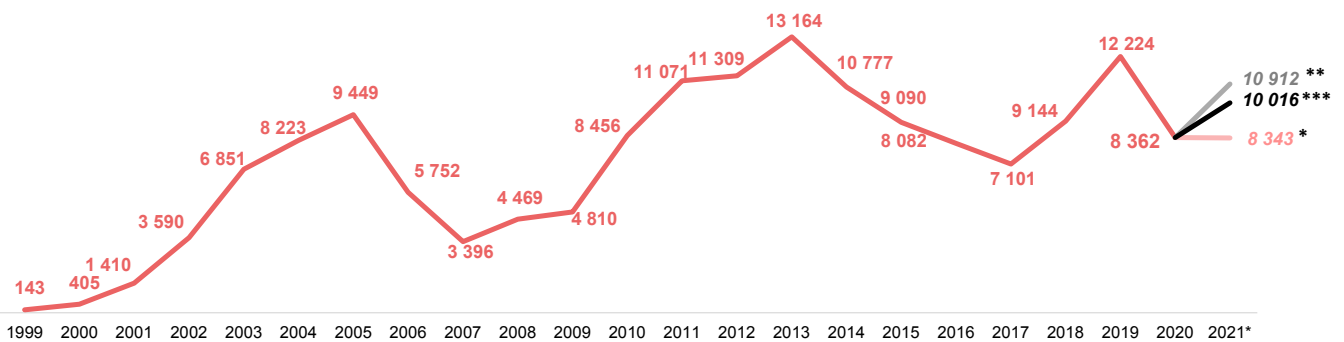
Fuente: Fondo Mivivienda

de 7.6% en promedio mensual. Haciendo el análisis por trimestres, el incremento de enero-marzo 2021 fue de 325.6% con respecto al primer trimestre del 2020 y de 3% respecto al del 2019.

En los tres primeros meses del presente año, el desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda alcanzó las 2 904 operaciones, lo que implica un crecimiento de 35.2% respecto al primer trimestre del año anterior y de 7.6% si se compara con igual periodo del 2019, lo que coloca como el tercer mejor primer trimestre desde que se creó el Fondo Mivivienda. El Ministerio de Vivienda espera tener un crecimiento de 10% en las colocaciones de Mivivienda en el 2021, lo que equivale a 9,200 préstamos. Por su parte, el

análisis efectuado por CAPECO propone un rango de colocaciones entre 8,379 y 10,912 créditos, dependiendo de si la estimación se efectúa en base a la tendencia de desembolsos en años electorales (como el actual) o a partir del número de créditos otorgados por el Fondo Mivivienda en los últimos quince años. En el primer caso, se produciría una reducción de 0.2% mientras que en el segundo habría un aumento de 30.5%, en ambos casos respecto a los resultados del 2020. Por su parte, los empresarios del sector inmobiliario que respondieron al sondeo efectuado para la edición previa del IEC (efectuado antes de conocerse los resultados de la primera vuelta electoral presidencial) tenían la expectativa de que se desembolsen 10 059 préstamos con fondos de Mivivienda en el 2021 (Figura 20).

Figura 20: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA (en número de créditos)



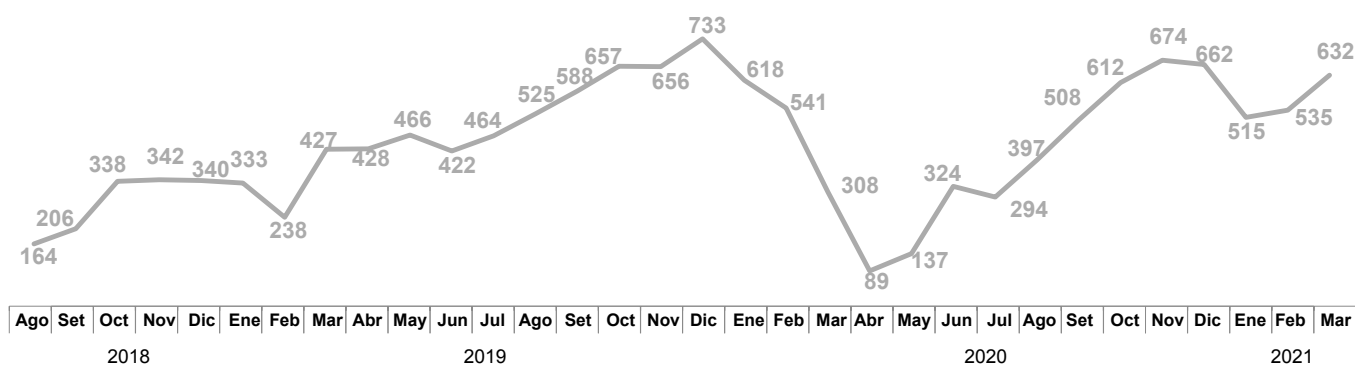
Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda último 15 años, *** Expectativas empresas inmobiliarias IEC40, Meta del Ministerio de Vivienda = 9,200 operaciones.

Desde que se lanzó el crédito Mivivienda Verde en agosto de 2018, se han desembolsado 14 804 operaciones de este producto. Como se ha destacado en anteriores ediciones del IEC, las operaciones de Mivivienda Verde tuvieron un crecimiento progresivo en sus primeros diecisiete meses, a un ritmo promedio de 10% mensual. Esta primera etapa de auge se mantuvo hasta diciembre del 2019, luego de lo cual se produjo una caída promedio de 41% mensual durante el primer cuatrimestre del 2020 a la que ha seguido una significativa recuperación de 28.5% mensual hasta el término del año pasado, logrando que los dos últimos meses fueran los de mejor desempeño en el año (**Figura 21**). Pero debe precisarse que entre marzo y diciembre 2020 solo se creció en noviembre (2.7% con respecto al mismo mes del año anterior). En enero del presente año, este indicador siguió disminuyendo, llegando a -16.7%

con respecto al mismo mes del año 2020 y -22.2% con respecto al mes anterior, recuperando terreno en febrero y marzo con un crecimiento promedio mensual de 10.8% alcanzando 632 desembolsos en el tercer mes del año. Esto ha permitido tener un primer trimestre con mejor desempeño que el del 2020 (+14.7%) pero aun así representa una caída de 13.7% con respecto al trimestre anterior oct-nov-dic 2020.

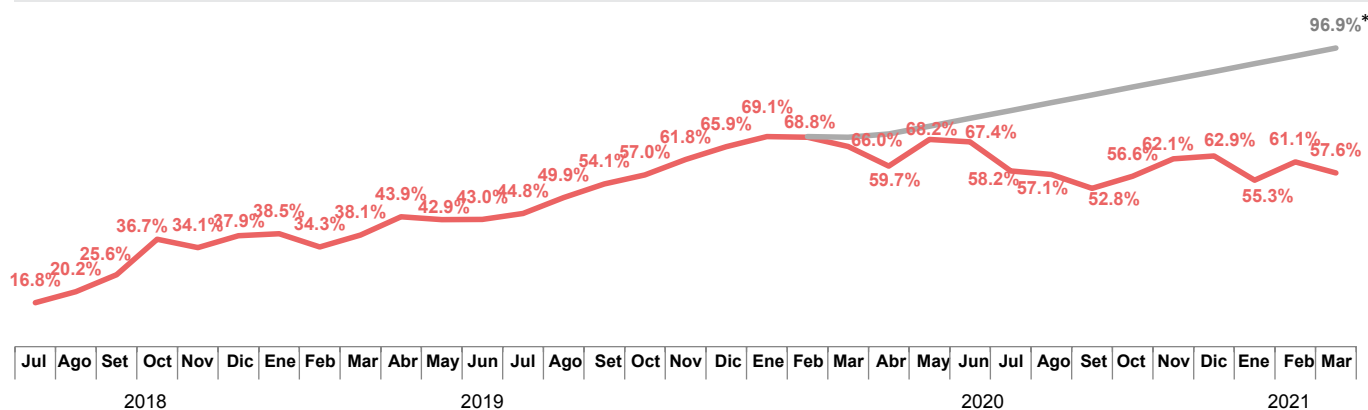
Mivivienda Verde llegó a tuvo una participación de 57.6% en el tercer mes del presente año, cifra que es casi 4 puntos porcentuales menor a la obtenida en febrero aunque superior en 2 puntos porcentuales en comparación con el resultado de enero (**Figura 22**). El resultado por trimestres también refleja un retroceso pasando de 60.5% en el trimestre oct-nov-dic 2020 a 57.9% en el primer trimestre 2021.

Figura 21. EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE AGOSTO 2018 – MARZO 2021 (en número de operaciones)



Fuente: Fondo Mivivienda

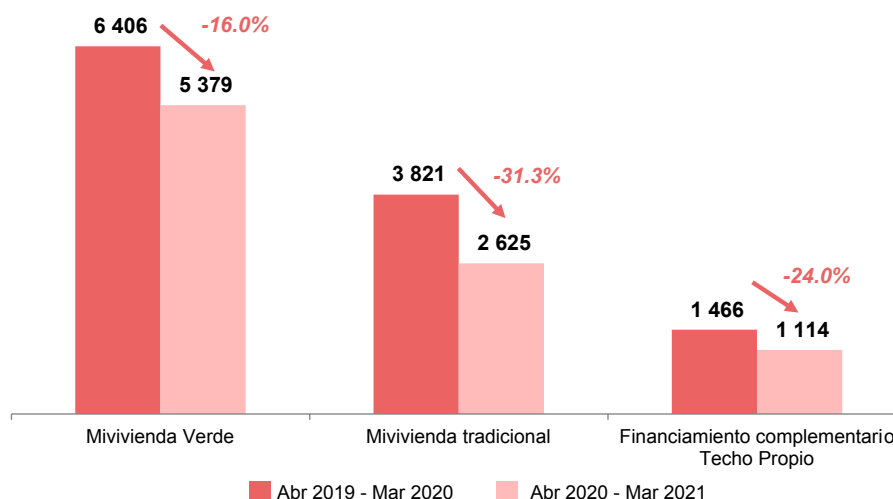
Figura 22. EVOLUCIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA (AGOSTO 2018 – MARZO 2021)



Fuente: Fondo Mivivienda

Las colocaciones del crédito Mivivienda Tradicional y del financiamiento complementario Techo Propio sufrieron una retracción en el periodo anual abril 2020 - marzo 2021 respecto al mismo periodo del año anterior de 24.0% y 31.3%, respectivamente (**Figura 23**). En relación con las operaciones de Mivivienda Verde, la contracción no fue tan drástica (-16.0%) gracias a las colocaciones efectuadas en el último trimestre de ese año y en marzo 2021.

Figura 23. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO ABRIL 2019 – MARZO 2021 (en número de créditos)

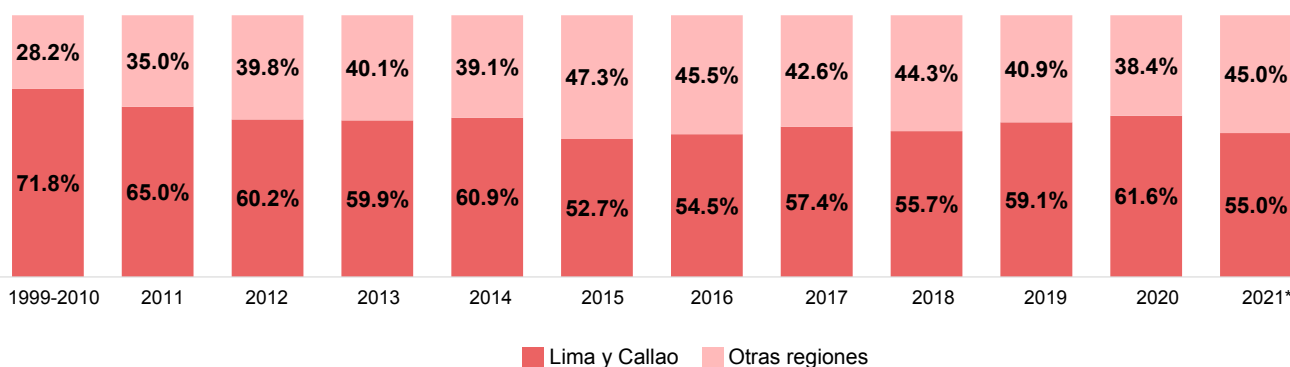


Fuente: Fondo Mivivienda

Desde una perspectiva territorial, Lima Metropolitana concentra el 63.5% de los 160 182 créditos que ha desembolsado el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta marzo del 2021. Esta proporción llegó a un promedio de 71.8% en el periodo 1999-2010 para luego comenzar a disminuir hasta llegar, en el 2015, a su punto más bajo: 52.7% (**Figura 24**). En el último quinquenio se produjo una reversión de esta tendencia, a tal punto que para el 2020 la capital alcanzó una participación de 61.6% en el desembolso de presta-

mos con recursos del Fondo Mivivienda, la segunda más alta de la última década. A partir de los resultados que se han presentado en el primer trimestre, se estima que la participación de las regiones del interior bordearía el 45%, una recuperación de poco más de 6 puntos porcentuales respecto en comparación con el 2020 y el tercer mejor resultado de toda la historia del Fondo Mivivienda. Se debe destacar que transcurrido tres meses del 2021 aún no se ha realizado desembolsos de créditos Mivivienda en Apurímac y Madre de Dios

Figura 24. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIÓN 1999 – 2021

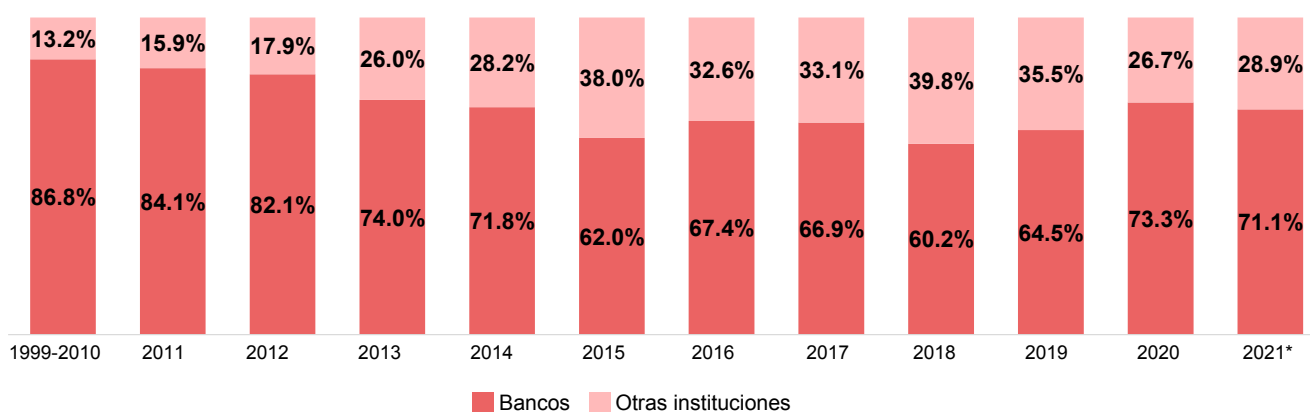


Fuente: Fondo Mivivienda *Estimado

Por su parte, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda en sus primeros doce años de funcionamiento, se situó en un promedio de 86.8%, proporción que se fue reduciendo de forma sostenida hasta alcanzar su mínimo histórico de 60.2% en el 2018 para luego subir a 64.5% en el 2019 (**Figura 25**). En el 2020 la participación de los bancos fue de 73.3%, lo que

se explica principalmente por la concentración de las ventas en Lima Metropolitana, donde estas entidades tienen una mayor presencia en el mercado financiero. Se estima que en el presente año las entidades bancarias alcancen una participación cercana al 71%, una reducción de 2 puntos porcentuales en comparación con el año pasado.

Figura 25. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE IFI 1999-2021

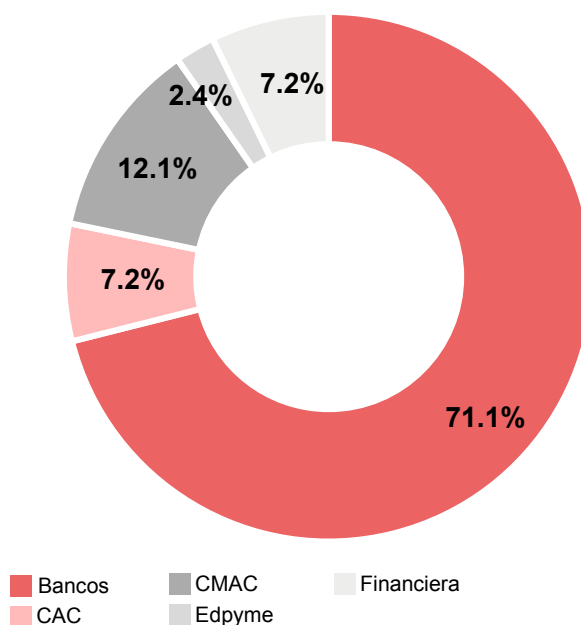


Fuente: Fondo Mivivienda

Los bancos han alcanzado el 71% de participación en la colocación de créditos del Fondo Mivivienda en el primer trimestre del presente año, mientras que las Cajas Municipales representaron el 12.1%, las financieras el 7.2% y las EDPYMES el 2.4% de estas operaciones (**Figura 26**). En el 2020, los bancos colocaron el 73.3% de los créditos del Fondo Mivivienda, en tanto que las Cajas Municipales representaron el 9.3%, las EDPYMES el 6.9% y las financieras el 6.2% de estas operaciones.

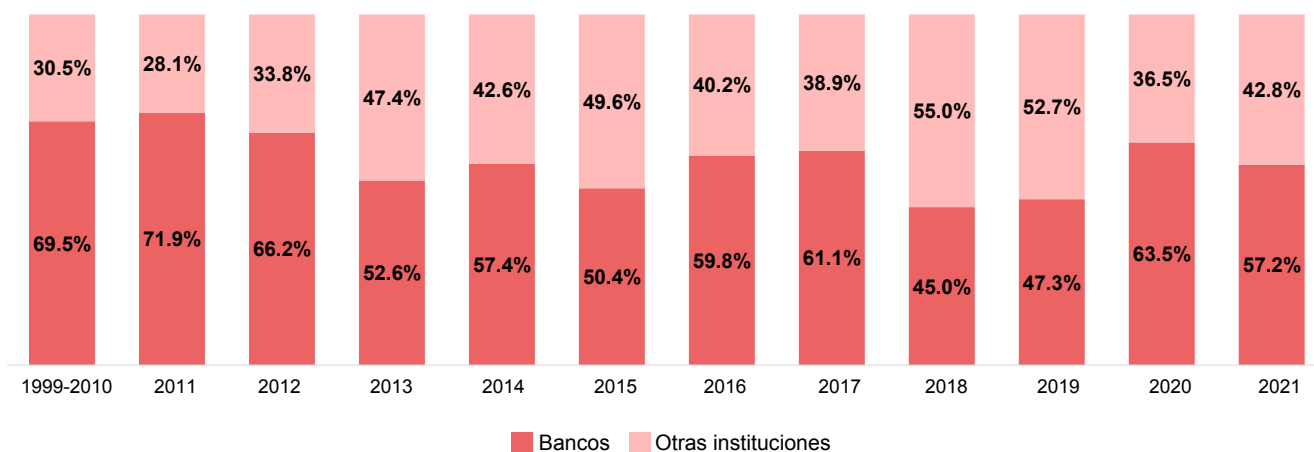
Por otro lado, la participación de las instituciones financieras no bancarias en el desembolso de créditos Mivivienda en el interior del país comenzaron el año con una mejor participación que la alcanzada en el 2020: 46.3% vs. 36.5% (**Figura 27**). Al término del presente año, se estima que la incidencia de tales instituciones en el mercado de las regiones bordearía el 43%, proporción todavía muy lejana de las obtenidas en el 2018 y el 2019.

Figura 26. PARTICIPACION DE IFI DE CRÉDITOS MIVIVIENDA MARZO 2021 - TOTAL NACIONAL



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 27. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN EL INTERIOR DEL PAÍS POR TIPO DE IFI 1999-2021



Fuente: Fondo Mivivienda

En los primeros cuatro meses del 2021 se desembolsó un total de 22 794 BFH que significó un aumento de 90.5% con respecto al mismo periodo del 2020 y representa el mejor inicio de año del programa Techo Propio. El Ministerio de Vivienda proyecta beneficiar este año a 44 570 familias a través de los Bonos Familiares Habitacional del programa, de los cuales 10 152 bonos se destinarán a la adquisición de vivienda nueva y 34 418 a la construcción en sitio propio. Si esta meta se cumpliera, ello significaría un retroceso de 8% con respecto a los subsidios desembolsados en el 2020, pero aun así los 768 millones de soles asignados en el presupuesto nacional para el 2021 serían insuficientes para financiar los bonos que el Ministerio prevé otorgar, requiriéndose recursos adicionales por unos 550 millones de soles. Aunque lo ideal sería que al menos se pueda construir el mismo número de viviendas que el año pasado, pero los recursos asignados solo alcanzarían para financiar poco más de la mitad de esa cifra.

Es importante remarcar que es usual, aunque inconveniente, que el presupuesto para bonos habitacionales se vaya incrementando a lo largo del año, pero no es menos cierto que cuando en un ejercicio se produce el cambio de gestión en el gobierno nacional, la posibilidad de conseguir oportunamente estos recursos adicionales se reduce sensiblemente, más aún en este momento en que el erario público se encuentra en tensión por la reducción de los ingresos tributarios y las crecientes necesidades económicas para atender la emergencia sanitaria.

Por eso, CAPECO estima que el desembolso de subsidios podría oscilar entre los 51 mil 100 y los 32 mil 600 este año, dependiendo de si se concede el presupuesto adicional suficiente antes o después del cambio de gobierno (**Figura 28**). En función de ello, la variación del volumen de colocación de bonos, si sucede podría fluctuar entre un crecimiento de 6% y una caída de 33%.

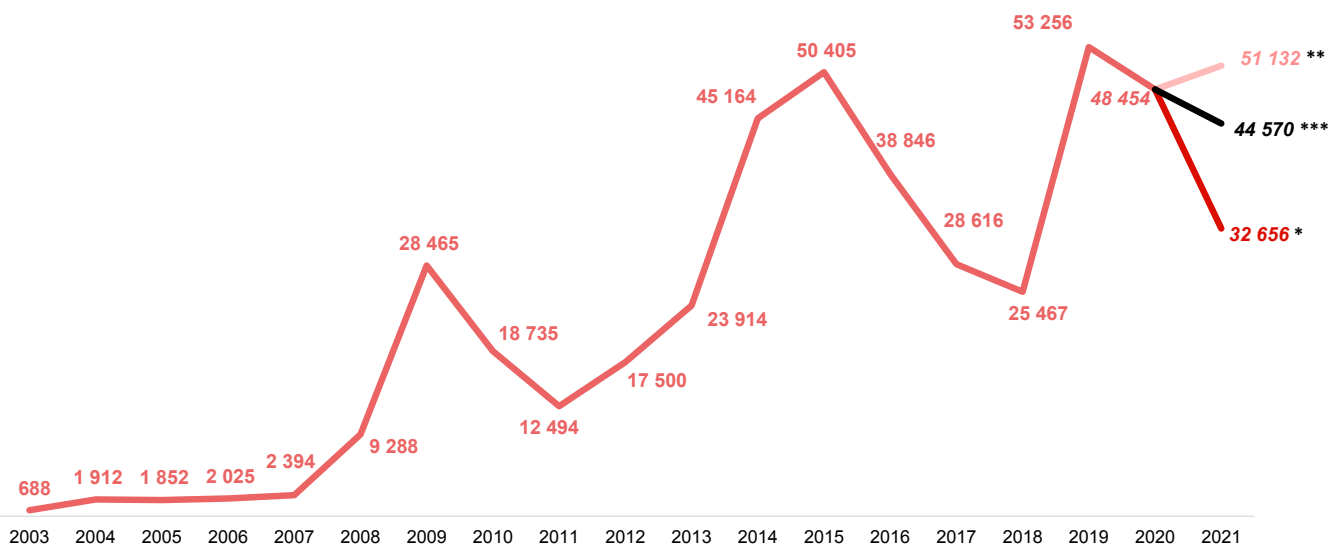
Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH desde la creación del programa Techo Propio hasta abril del 2021, se desprende que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 81% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 46 467 subsidios otorgados en el año 2015, luego de una apreciable expansión que se inició en el año 2011 (**Figura 29**). En los primeros cuatro meses del presente año se desembolsaron 19 920 bonos familiares habitacionales bajo la modalidad construcción en sitio propio lo que representa un incremento de 91.4% con respecto al mismo periodo del año anterior. En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentra el 16.6% de desembolsos de BFH desde el 2003. En el cuatrimestre enero-abril 2021 se han entregado 2 874 subsidios, lo que significa un aumento de 87.2% respecto al primer cuatrimestre del 2020. En ambas modalidades, representa el mejor arranque de año desde que se inició el programa.

Como ya se ha señalado, la insuficiencia de recursos afectará las metas de colocación previstas por el gobierno en las dos modalidades del programa Techo Propio. En el caso de

la modalidad de adquisición de vivienda nueva, el Ministerio de Vivienda ha propuesto otorgar 10 152 subsidios, lo que constituiría un récord histórico e incrementar en 90% la ejecución alcanzada el año 2020. Sin embargo, CAPECO estima que la colocación real se situará entre 10 343 y 4 621 de bonos para vivienda nueva dependiendo de si los recursos

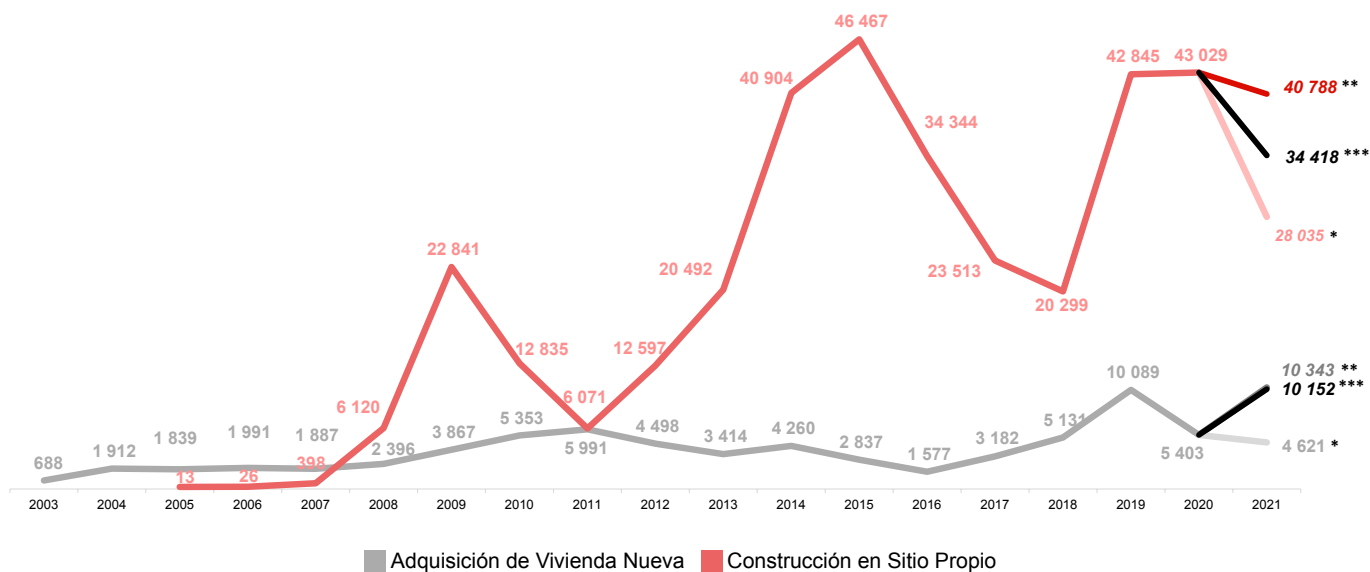
adicionales requeridos para cumplir la meta del Ministerio se entregan antes de terminar la gestión del actual gobierno o se deja esta tarea para la siguiente administración gubernamental, lo que significaría, respectivamente, una subida de 91% o una disminución de 15% en relación con el resultado del año pasado.

Figura 28. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS 2003-2020



Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda último 10 años, *** Meta del Ministerio de Vivienda

Figura 29. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD



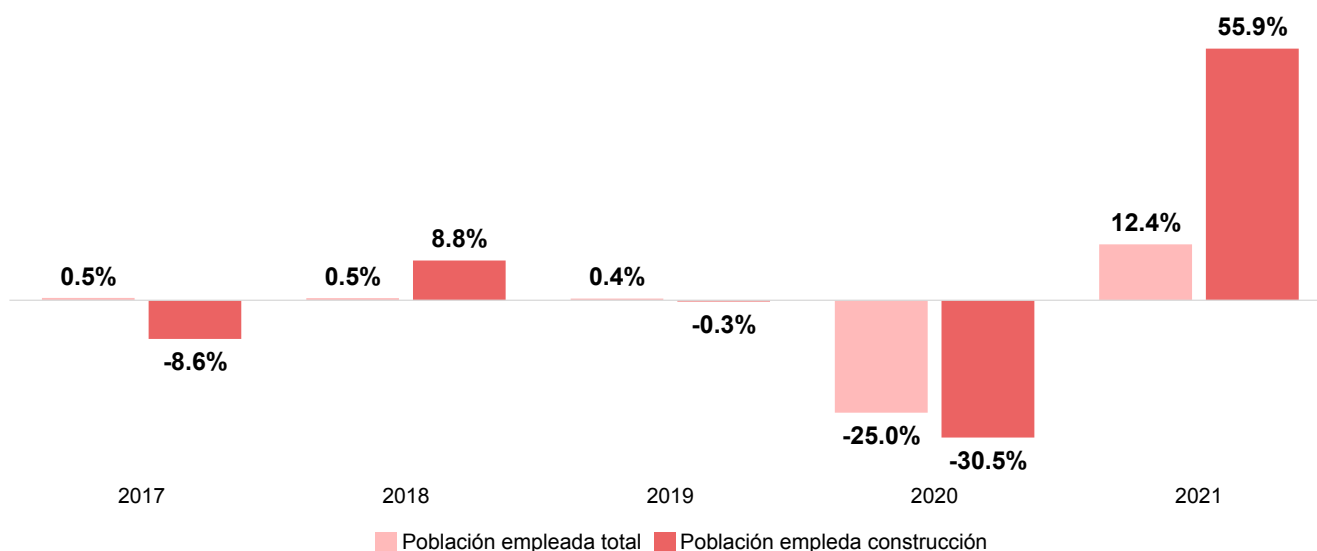
Fuente: INEI

V. Empleo

De acuerdo a la información que publica regularmente el INEI, la población empleada en la actividad constructora registró un crecimiento de 55.9% en Lima Metropolitana durante el trimestre febrero-marzo-abril 2021 respecto al mismo trimestre del año anterior (**Figura 30**), lo que significa el mejor desempeño (en términos porcentuales) de los últimos cinco años. Por su parte,

el empleo en el total de la actividad económica registró un incremento de 12.4%, su mejor performance relativa del quinquenio. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que en el mismo trimestre del año pasado se presentó una fuerte contracción del empleo en la capital de la República: -30.5% en el sector construcción y -25.0% en el conjunto de la actividad productiva.

Figura 30. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2016 – 2021 (Periodo: febrero-marzo-abril 2021)



Fuente: INEI

Con el resultado positivo del empleo en la actividad constructora de Lima Metropolitana durante el trimestre febrero-abril del 2021 se han encadenado dos trimestres móviles de crecimiento, lo que refleja la consolidación de un proceso de recuperación sostenida de este indicador, desde el punto de inflexión ocurrido en abril-junio del 2020 en que se contrajo en 73.9% (**Figura 31**). Por su parte, el empleo en el total de actividades económicas durante el trimestre febrero-marzo-abril 2021 reportó su primera tasa positiva desde el periodo febrero-abril 2020, en el que ya se registraba el impacto de la paralización de la actividad económica a raíz de la emergencia sanitaria, pero la brecha entre ambos indicadores se amplió a 43.5 puntos porcentuales, la mayor diferencia desde el trimestre agosto-octubre en que el empleo en la construcción comenzó a tener indicadores menos negativos que los de la economía en general.

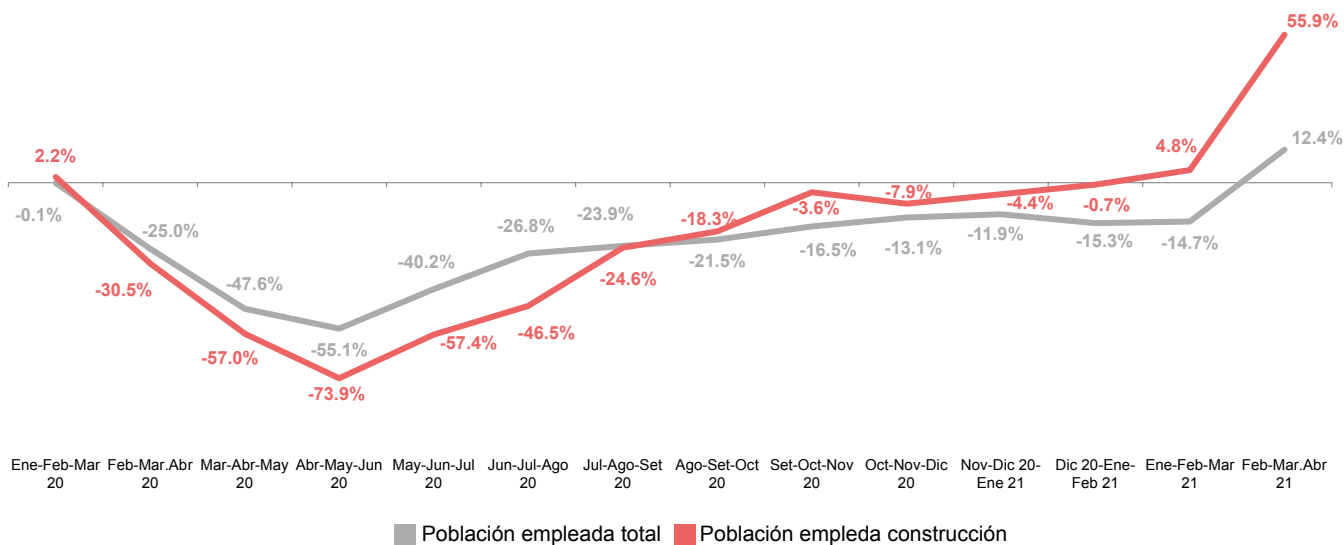
Es importante resaltar que el número de empleos existentes en el sector construcción de Lima Metropolitana durante el trimestre febrero-abril 2021 ya superó en 32 mil 100 puestos de trabajo al que se alcanzó en el primer trimestre del 2020, previo a la pandemia, pero debe precisarse que, en este trimestre, el empleo inadecuado en el sector era un 24.7% del total, mientras que en aquel esta proporción es de 31.9%. Desde el trimestre julio-setiembre 2020 esta participación venía reduciéndose hasta el trimestre de noviembre 2020 a enero 2021, a partir del cual comenzó a subir hasta el primer trimestre del año, como se puede apreciar en la **Figura 32**.

Este resultado se explica por un aumento del subempleo por la insuficiencia de horas de trabajo en el último trimestre, a la que se sumó el que el subempleo por ingresos no ha dejado de subir desde que se alcanzó el nivel más bajo de empleo

en construcción en el periodo abril-junio 2020. Esto significa que desde aquel trimestre por cada 10 empleos recuperados 7 son adecuados y 3 subempleos, mientras que entre el primer trimestre 2020 y el trimestre abril-junio 2020 por cada 10 empleos perdidos 9 fueron empleos adecuados y 1 subem-

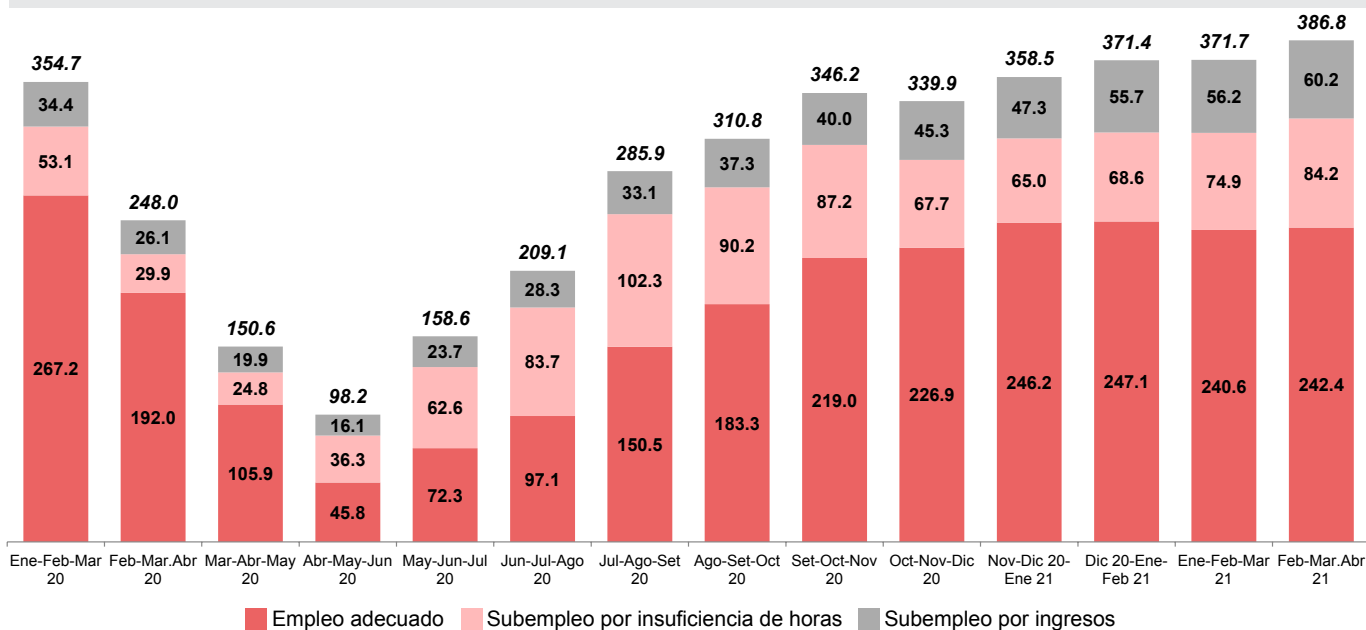
pleo. En resumen, entre este último trimestre y el primero del 2020, la población empleada en la construcción se incrementó en 9%, la subempleada lo hizo en 65.0% mientras que la adecuadamente empleada disminuyó en 9%.

Figura 31. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2020 – 2021



Fuente: INEI

Figura 32. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (en miles de personas)

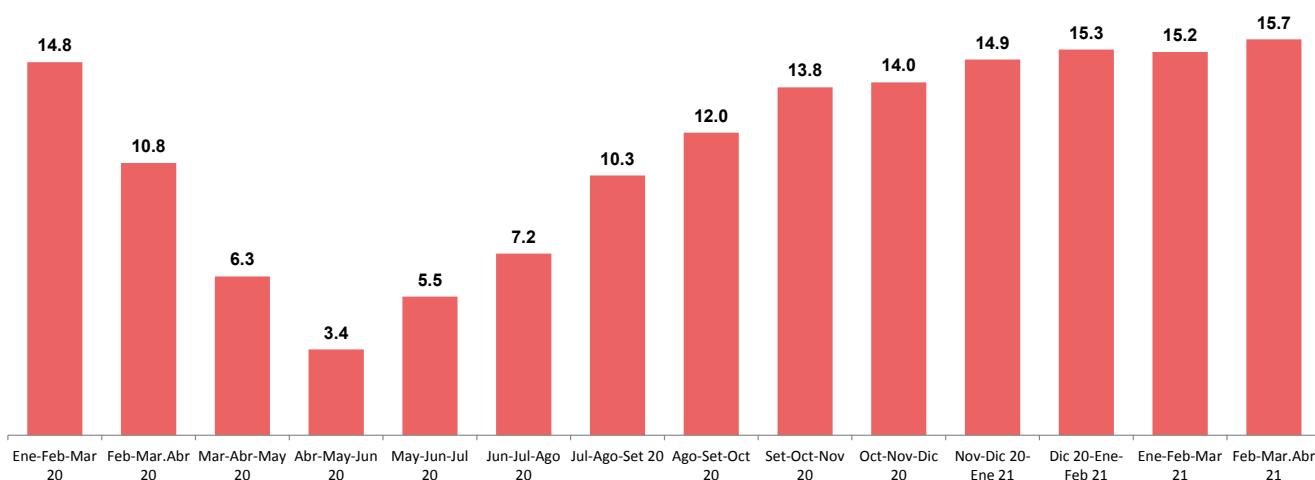


Fuente: INEI

Durante el trimestre febrero – abril 2021, las horas-persona trabajadas por semana en la actividad constructora localizada en Lima Metropolitana llegaron a 15 millones 700 mil, lo que significó un incremento de 45.4% con respecto al mismo periodo del año anterior y de 3.3% respecto al trimestre móvil inmediatamente anterior (**Figura 33**). Se trata del mejor resultado obtenido desde el inicio de la pandemia.

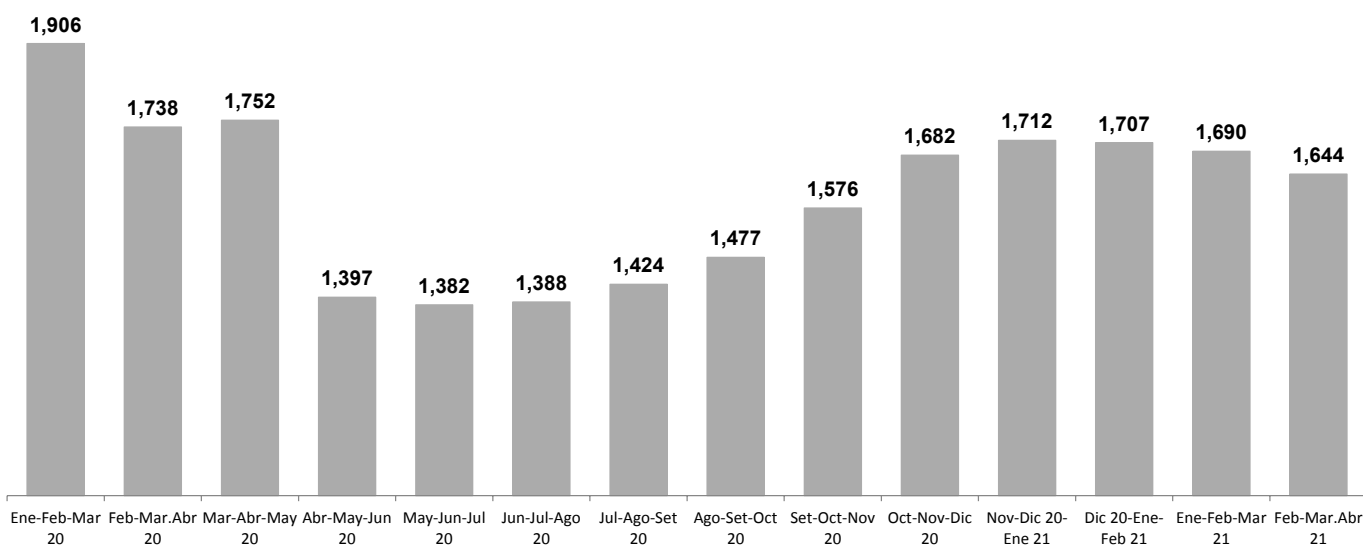
Por último, el ingreso promedio en construcción en el trimestre febrero-abril 2021 se ha contraído en 5.4% con respecto al mismo periodo del año anterior y en 2.7% si se compara con el trimestre inmediato anterior (**Figura 34**). Con este resultado se han acumulado tres meses consecutivos de caída en el ingreso promedio mensual en la actividad constructora, lo cual es reflejo de la prevalencia del subempleo en el sector construcción.

Figura 33. NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en millones de horas-persona por semana)



Fuente: INEI

Figura 34. INGRESO PROMEDIO MENSUAL EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en soles)



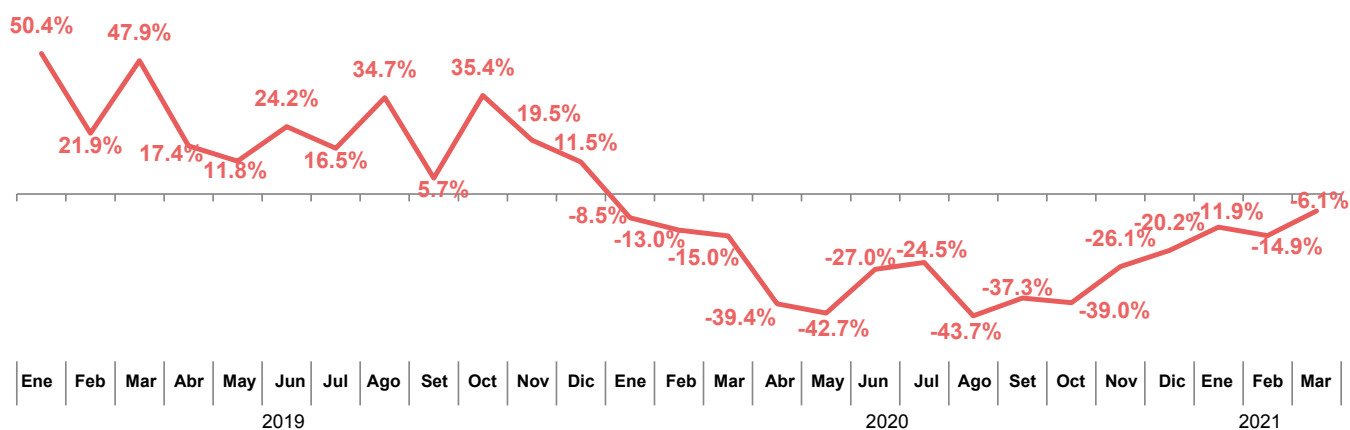
Fuente: INEI

VI. Inversión Minera

Según la información proporcionada por el MINEM la inversión minera en el 2020 fue de US\$ 4,334 MM, un monto 29.6% inferior al obtenido un año antes. En la **Figura 35** se aprecia el retroceso de la inversión minera durante todos los meses del 2020 que entró en terreno negativo en enero (-8.5%) y alcanzó su nivel más bajo en agosto (-43.7%), a partir del cual se puede observar una disminución progresiva del ritmo de caída

pero que, con el -6.1% de marzo de este año, aún se mantiene en espacio negativo. Debe recalcar que, en su último reporte de inflación de marzo, el BCRP ha proyectado una importante recuperación de la inversión minera de 24.8% para el presente año, tendencia que terminado el primer trimestre no parece siquiera insinuarse. La expectativa del instituto emisor para el 2022, es de un crecimiento de 5.6% de este indicador.

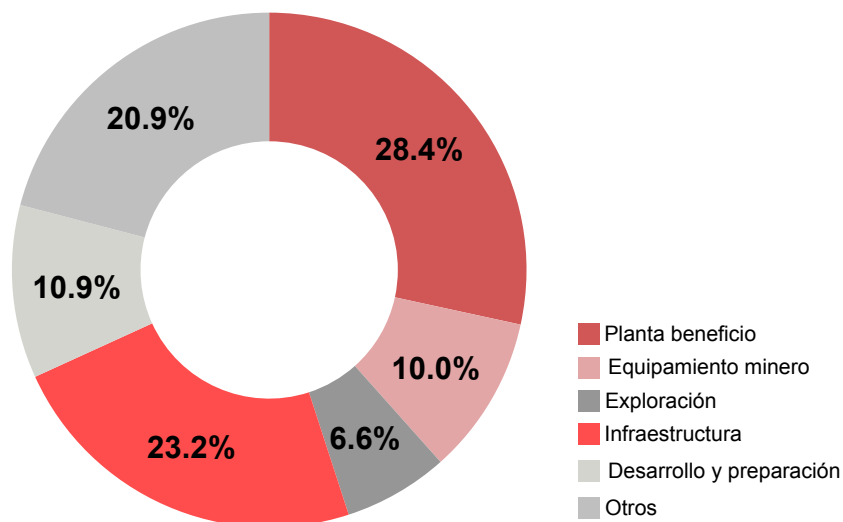
Figura 35. INVERSIÓN MINERA (Variación mensual %)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas y BCRP * Estimación BCRP

En el primer trimestre del 2021, el 28.4% de la inversión minera se destinó a la implementación de plantas de beneficio minero (piques, tajo abierto, chancadoras, concentradoras, fundición, refinado). El segundo lugar de inversión con 23.2% lo ocupa la ejecución de obras de infraestructura necesarias para las labores y logística en el asentamiento minero (**Figura 36**).

Figura 36. INVERSIÓN MINERA ENERO-MARZO 2021 (Distribución según rubros del proyecto %)

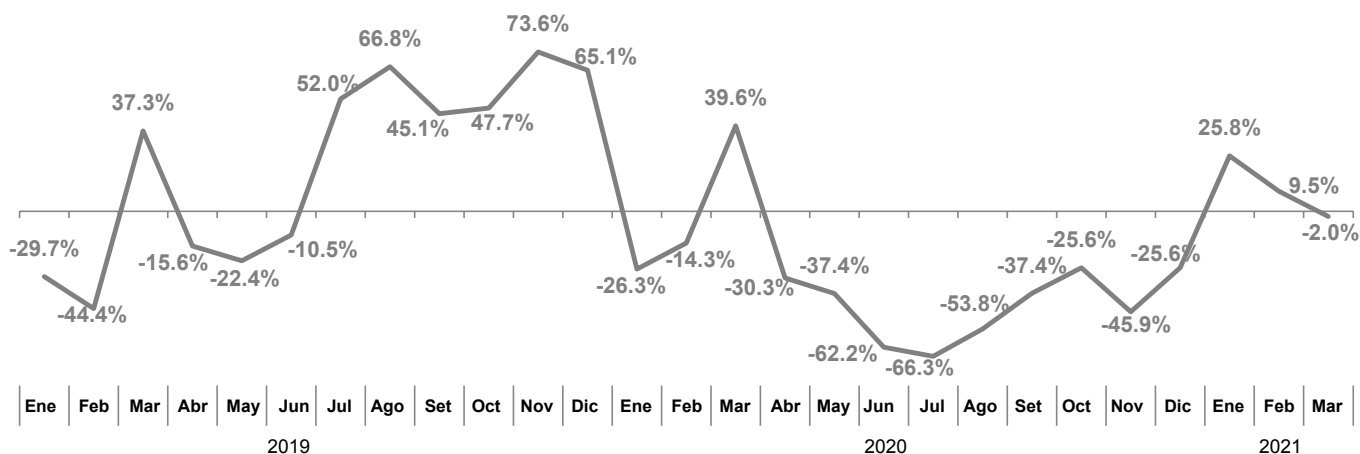


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Específicamente, la inversión en infraestructura también retrocedió durante todo el año 2020 excepto en el mes de marzo, alcanzando un mínimo de -66.3% en julio (Figura 37). En el presente año se puede observar una recuperación en enero y

febrero para luego retroceder en marzo, caída que se explica por el importante nivel de inversión que se dio en el mismo mes del 2020, porque – en comparación con febrero del 2021 - se obtiene un crecimiento de 84%.

Figura 37. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA (Variación mensual %)

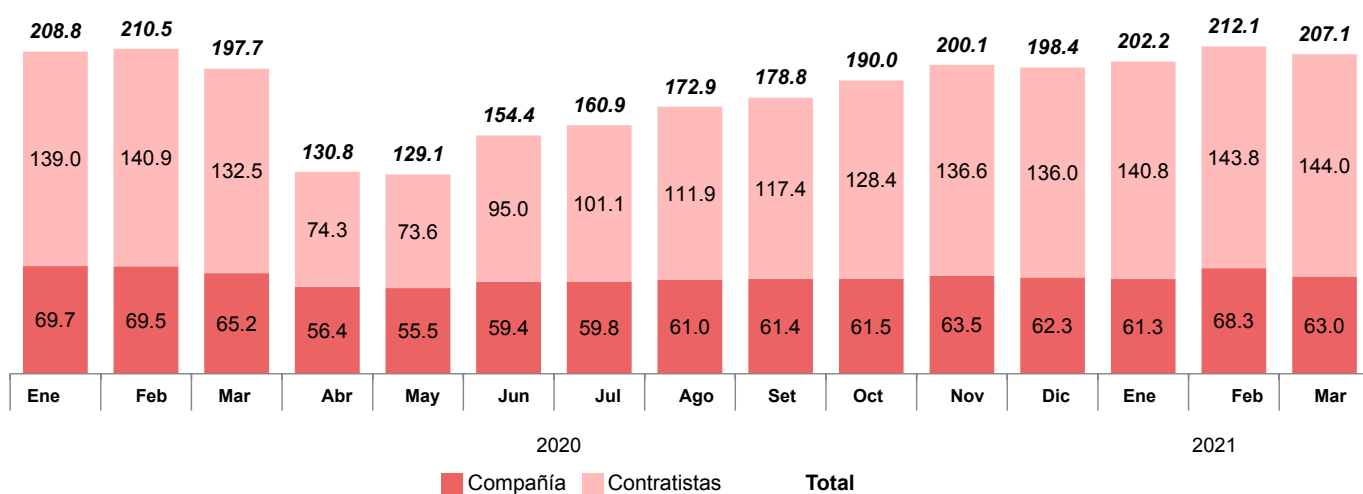


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Por su parte, el empleo en minería durante el 2020 alcanzó su mínimo en mayo con 129 mil trabajadores, para luego subir sostenidamente hasta los 212 mil empleos en febrero del 2021. En la Figura 38 se observa que los puestos de trabajo que generan los contratistas los que han sufrido las mayores variaciones producto de la pandemia; en cambio, los empleos a cargo de la misma compañía minera se han

mantenido relativamente estables. Para marzo 2021, se han superado los 207 mil empleos lo que significa una recuperación de 78 mil puestos de trabajo (+ 60.4%) desde mayo del año pasado, de los cuales 7 mil 500 corresponden a la propia empresa minera (+13.5%) y poco más de 70 mil a las contratistas (+95.6%). Sin embargo, el resultado de marzo es 2.3% menor que el obtenido en febrero de este año.

Figura 38. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERA 2020-2021 (miles de empleos)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VI. Conclusiones y recomendaciones

La construcción ha terminado el primer trimestre del 2021 consolidando la recuperación que viene presentando ininterrumpidamente desde setiembre del año pasado y, casi con toda seguridad, llegará al cambio de mando presidencial encadenando once meses de crecimiento consecutivos. Sin embargo, las proyecciones sectoriales para el quinquenio del bicentenario son difíciles de prever en razón de la gran incertidumbre que provoca entre los agentes económicos – empresas y familias – las iniciativas de política y la orientación general del próximo gobierno, sumadas a las limitaciones estructurales que arrastra desde hace mucho tiempo la actividad constructora.

En efecto, el producto bruto interno de la construcción se incrementó en más de 133% en el mes de marzo (la tasa más alta de los últimos trece años), siendo además el sector económico de mejor desempeño en el primer trimestre del 2021 42%, diez veces más que el PBI nacional. Se espera un incremento de más de 1,000% en el mes de abril, por lo que la actividad constructora alcanzaría un resultado positivo por primera vez desde que se inició la pandemia del COVID-19.

La ejecución de obra pública creció 79% en el primer trimestre del 2021, respecto a igual periodo del 2020, pero también superó en más de 50% a las cifras alcanzadas entre enero y abril del 2019 y del 2018.

Por su parte, aunque el desembolso de créditos hipotecarios entre abril 2020 y marzo 2021 sufrió una caída de 22%, en el primer trimestre del presente año, creció a un ritmo promedio e 15% mensual y en marzo se otorgaron 4,675 préstamos, un récord histórico. La colocación de créditos con recursos del Fondo Mivivienda también se han ido recuperando progresivamente, aunque a una tasa relativamente menor, habiendo alcanzado las 1,097 operaciones en marzo del presente año, su mejor resultado desde diciembre del 2019. El índice de morosidad de créditos hipotecarios en el total del sistema financiero se ha mantenido en 3.6% en los últimos seis meses, y el del segmento Mivivienda ha permanecido en 5.6% desde enero del presente año.

De otro lado, entre enero y abril se han desembolsado 22,794 Bonos Familiares Habitacionales, lo que implica un

aumento de 91% con respecto al mismo periodo del 2020 y representa el mejor inicio de año del programa Techo Propio desde su creación.

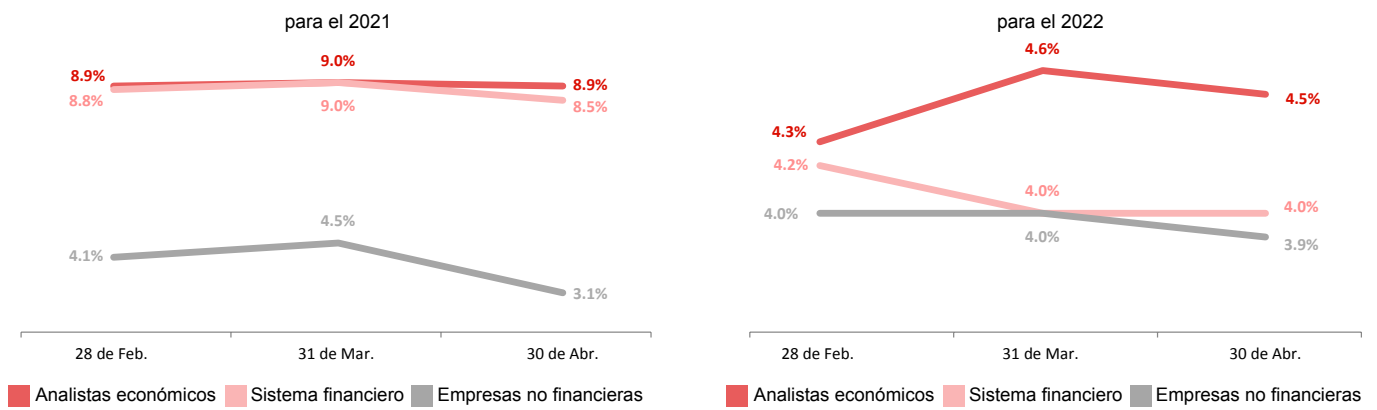
La inversión minera, en cambio, afronta una gran dificultad para crecer 25% este año como ha proyectado el BCRP. Primero, porque entre enero y marzo ha habido una retracción de 11%. Y, en segundo término, por los problemas sociales y políticos que afectan a esta actividad desde hace una década y que podrían agravarse en medio de una campaña electoral tan polarizada y en la que el régimen tributario en las actividades extractivas se encuentra en medio de la controversia.

Finalmente, el empleo en la actividad constructora registró un crecimiento de 56% en Lima Metropolitana durante el trimestre febrero-marzo-abril 2021 respecto al mismo trimestre del año anterior, con lo que el número de personas empleadas en este periodo ya superó en 32 mil 100 puestos de trabajo al que se alcanzó en el primer trimestre del 2020, previo a la pandemia. Cabe mencionar, sin embargo, que esta recuperación se ha sustentado en el empleo informal, que aumentó 65% mientras que el formal disminuyó 9%.

La más reciente estimación oficial sobre el desempeño de la inversión en el 2021, efectuada por el Ministerio de Economía y Finanzas el 30 de abril pasado, señala que el componente privado subirá en 17% y el público en 20%, lo que llevaría el crecimiento del sector construcción de 25% y el del PBI global a 10%.

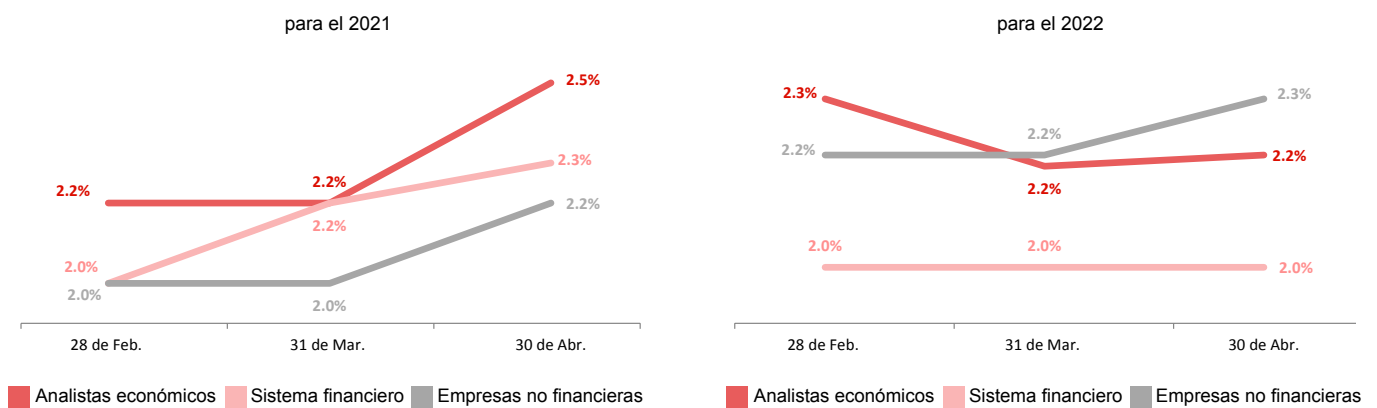
Sin embargo, las expectativas de las empresas no financieras sobre el crecimiento del PBI en el 2021 se situaron en 3.1% a fines de abril, lo que equivale a una reducción de 1.4 puntos porcentuales respecto a la previsión de marzo. Las empresas financieras y los analistas económicos esperan un incremento cercano al 9% (**Figura 39**). Para el 2022, tanto las empresas como los analistas económicos apuestan por una subida de entre 3.9% y 4.5%. También se han incrementado las perspectivas empresariales y de los analistas respecto a la inflación en el 2021 que se sitúan ahora entre 2.2% y 2.5% (**Figura 40**). Para el 2022, la proyección es de un aumento de precios algo menor: de 2% a 2.3%.

Figura 39. EXPECTATIVA DE CRECIMIENTO DEL PBI



Fuente: BCRP - Informe de la Encuesta Mensual de Expectativas Macroeconómicas, Abril 2021

Figura 40. EXPECTATIVA DE INFLACIÓN

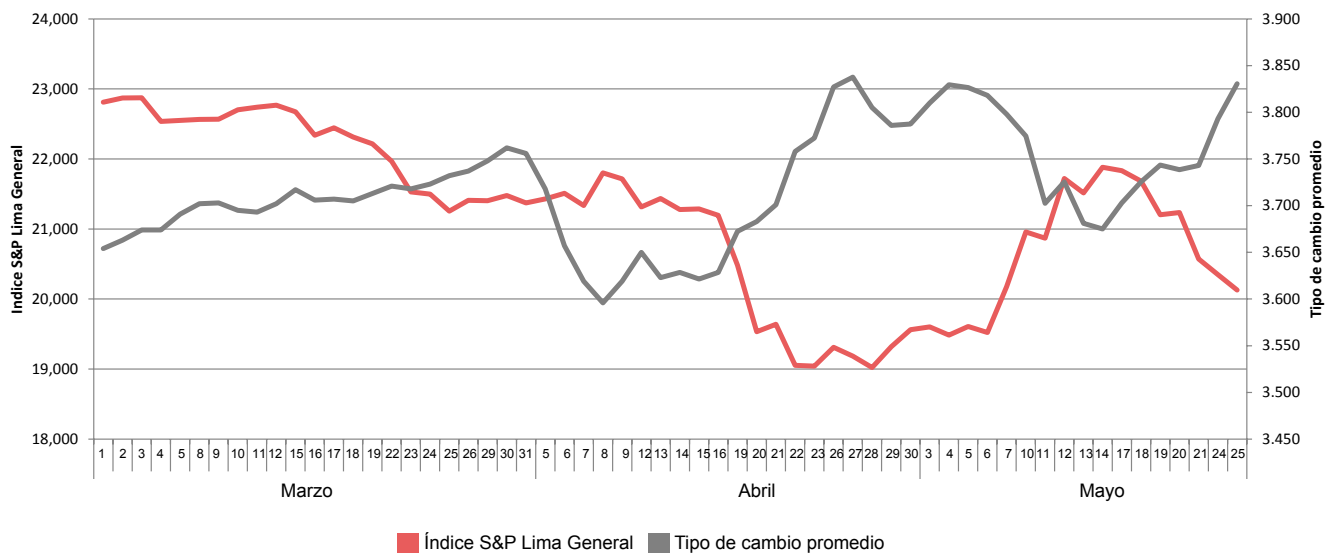


Fuente: BCRP - Informe de la Encuesta Mensual de Expectativas Macroeconómicas, Abril 2021

También el Índice General de la Bolsa de Valores de Lima ha presentado oscilaciones que muestran la incertidumbre de los inversionistas respecto al panorama político: disminuyó en casi 11% desde el día siguiente a la primera vuelta electoral hasta el 28 de abril en que las encuestas pre-electorales comenzaron a registrar un acercamiento entre las dos candidaturas que participan en la segunda vuelta electoral.

A partir de esa fecha y hasta el 17 de mayo, el indicador bursátil subió 15% ubicándose en un nivel similar al que se presentaba antes de la primera vuelta. En la última semana, sin embargo, el índice cayó 8% (Figura 41). Lo contrario ha pasado con el tipo de cambio, que aumentó 5% entre el 12 y el 27 de abril, se contrajo 4% entre el 27 de abril y el 14 de mayo y volvió a subir 4%, entre este día y el 25 de mayo.

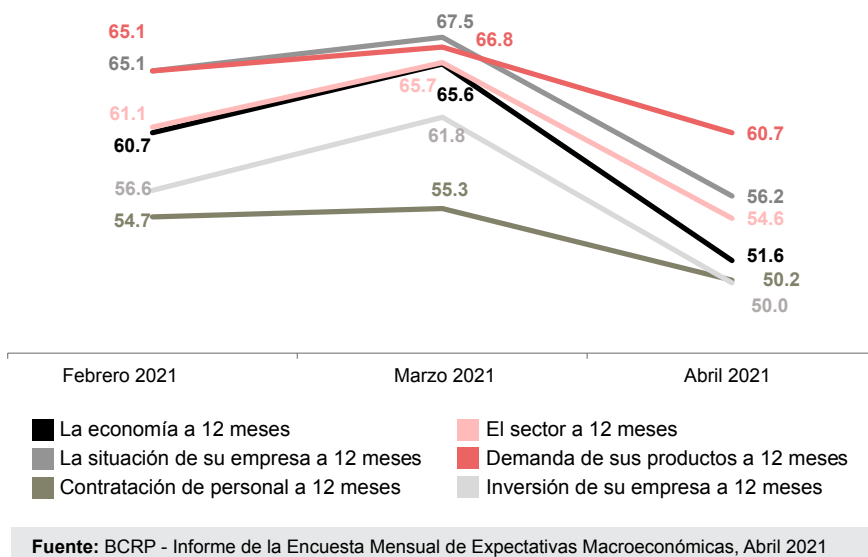
Figura 41. EVOLUCION DIARIA INDICE S&P LIMA GENERAL Y DE TIPO DE CAMBIO PROMEDIO (MARZO-MAYO 2021)



Fuente: Superintendencia de Banca y Seguros, Bolsa de Valores de Lima

Las expectativas macroeconómicas de los agentes económicos también se han reducido después de la primera vuelta electoral. De acuerdo con el BCRP, en marzo estas expectativas habían presentado sus mejores resultados del año. Al 30 de abril, sin embargo, todos estos indicadores se habían reducido significativamente, incluso por debajo de los alcanzado en febrero (Figura 42). Las perspectivas que más se deterioran fueron sobre la situación de la economía a 12 meses (-14 puntos porcentuales), la inversión de la empresa del respondiente a 12 meses (-12 puntos), la situación de su empresa y del sector económico al que pertenece la empresa a 12 meses (ambas -11 puntos).

Figura 42. EXPECTATIVAS MACROECONÓMICAS

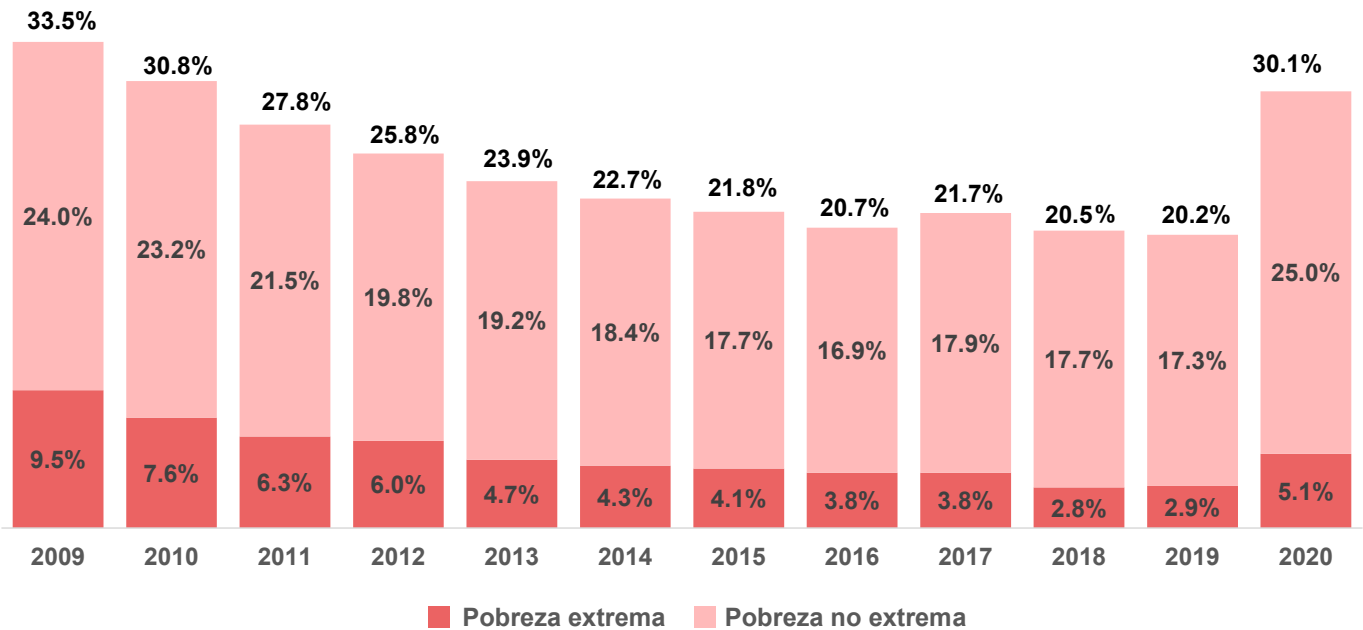


Fuente: BCRP - Informe de la Encuesta Mensual de Expectativas Macroeconómicas, Abril 2021

En cuanto a las expectativas de las familias, además de la incertidumbre política, éstas también se van a condicionar fuertemente por el significativo incremento de la pobreza en el año 2020. La pobreza total ha subido casi 10 puntos por-

centuales respecto al año anterior, lo que implica que más de 3 millones de peruanos se han empobrecido y, por lo tanto, sus posibilidades de ahorro e inversión (**Figura 43**).

Figura 43. INCIDENCIA DE LA POBREZA EN EL PERÚ



Fuente: INEI

Es evidente que nuestro país se enfrenta a una coyuntura crítica, en la que debe superar una cuádruple crisis: sanitaria, económica, social y política. Y la fragmentación de las preferencias electorales ha provocado que la presidencia de la república se dispute entre dos opciones partidarias que apenas representan, en conjunto, el 26% de los votos emitidos y que representan visiones de política completamente opuestas que solo parecen coincidir en la necesidad de efectuar reformas, aunque de alcances distintos, a aspectos sensibles de la institucionalidad democrática que ha regido en nuestro país desde hace casi tres décadas.

CAPECO ha sostenido desde hace ya varios años que es absolutamente indispensable implementar una amplia agenda reformista que permita a nuestro país superar las barreras que debilitan el Estado de Derecho y que le han impedido alcanzar niveles apropiados de competitividad económica y de bienestar social, condiciones fundamentales para lograr el desarrollo sostenible e inclusivo al que todos los peruanos aspiramos.

Sin embargo, las profundas reformas que necesita nuestro modelo de desarrollo se tienen que efectuar en el marco de un compromiso explícito de los poderes públicos y de la sociedad civil para llegar a acuerdos que garanticen la continuidad y legitimidad de tales iniciativas, partiendo de la convicción de que hay mucho en este modelo que debe ser preservado. Partir de cero sin considerar que nuestro país ha logrado importantes avances en importantes indicadores sociales y económicos, es además de innecesario, de resultados inciertos y difícil de implementar dada la dispersión política y la debilidad de nuestras principales instituciones democráticas.

CAPECO considera que el éxito de este proceso reformista depende en gran medida de identificar apropiadamente los cambios selectivos que sean necesarios y que se desarrolle en el marco del respeto irrestricto a las libertades individuales y al Estado de Derecho. Ninguna urgencia ni convicción política justifica romper estas reglas básicas de una sociedad democrática.

Las múltiples crisis que ha provocado la pandemia del COVID-19 ofrecen señales claras de cuáles son las principales debilidades del modelo que resulta indispensable y urgente abordar. Bajo la perspectiva de CAPECO se deben implementar iniciativas integrales que permitan encarar la grave disfuncionalidad de nuestras ciudades, el alto déficit de infraestructura, las consecuencias de la ocupación informal del suelo y la producción informal de viviendas, la incapacidad del Estado para proveer bienes y servicios básicos de calidad y la inexistencia de mecanismos eficientes y transparentes para facilitar la colaboración entre actores públicos y privados.

Si estos son los retos de la agenda de reforma, queda claro que la construcción juega un papel clave en su implementación. Será necesario entonces emprender la modificación de una parte importante del marco normativo y administrativo que rige el desarrollo territorial, la vivienda y la construcción, lo que implica cuando menos:

- 1) Descentralizar el proceso de planificación territorial así como la mejor articulación entre los mega-proyectos productivos y de infraestructura con los objetivos de desarrollo territorial y de bienestar de la población.
- 2) Promover la planificación urbano-territorial, el sistema de catastros y la provisión de suelo formal, tanto público como privado, para la producción de vivienda, especialmente social, y de equipamientos urbanos.
- 3) Impulsar la articulación de inversiones en infraestructura y servicios públicos, especialmente de salud, educación y agua y desagüe, con los objetivos de desarrollo urbano formal y de generación de oferta de vivienda, especialmente de aquella dirigida a la población de menores ingresos.
- 4) Adoptar un nuevo modelo de gestión de obras públicas que permita introducir mecanismos de priorización de inversiones; procesos de contratación y control más eficientes, que contribuyan a evitar la corrupción y que aseguren un mejor desempeño de las infraestructuras

durante toda su vida útil.

- 5) Asignar mayores recursos estatales, así como promover la inversión privada para la atención de los graves déficits acumulados y las demandas futuras de infraestructura, equipamiento y vivienda en todo el territorio nacional.
- 6) Fortalecer los programas estatales de subsidios y créditos habitacionales, dotándolos de recursos suficientes para atender de manera efectiva el déficit actual y la demanda futura de vivienda social tanto en áreas urbanas como rurales.
- 7) Poner en marcha una política de innovación e investigación en la actividad constructora, que estimule el empleo de tecnologías que permitan contar con edificaciones e infraestructuras apropiadas en términos económicos, sociales y ambientales.
- 8) Perfeccionar los procedimientos administrativos de urbanización y edificación, así como la coordinación de competencias entre los diferentes niveles de gobierno, buscando promover la calidad y la seguridad de las construcciones.
- 9) Incrementar los ingresos municipales, especialmente del impuesto predial, mediante mecanismos más equitativos e incentivos para pagar obligaciones tributarias.
- 10) Propiciar la formalización laboral, el fortalecimiento de la representación sindical, el respeto irrestricto del régimen laboral de trabajadores de construcción civil en todas las obras públicas y privadas que se ejecuten a nivel nacional, la mejora continua de competencias de empresas, profesionales y trabajadores de la construcción, así como la lucha frontal contra la delincuencia y la criminalidad organizada que afecta al sector.

Hacer realidad estas iniciativas requiere constituir espacios institucionalizados para un diálogo público-privado transparente, en el que prime la búsqueda del bien común. Hoy, cuando el Perú se apresta a ingresar al tercer centenario de su vida independiente en medio de una gran incertidumbre, todos debemos hacer el máximo esfuerzo posible para alcanzar el consenso que nos lleve a construir un Perú Mejor.



Infraestructura

El Perú necesita inversión privada para cubrir déficits evidenciados por la pandemia

Lecciones de la crisis sanitaria para optimizar las APP de infraestructura en Latinoamérica (y en el Perú)

I. Introducción

La crisis sanitaria, social, política y económica producida en nuestro país, en América Latina y en buena parte del mundo como consecuencia de la pandemia del COVID-19 ha dejado en evidencia la disfuncionalidad de nuestras ciudades, los graves déficits en los servicios públicos y la precariedad de las viviendas, carencias que afectan en mayor medida a las familias de menores ingresos.

Los países de América Latina, entre ellos el Perú, se encuentran entre los que sufrieron más pérdidas de vidas humanas y de empleos y los que, en consecuencia, deberán hacer mayores esfuerzos para evitar que futuras coyunturas críticas provocadas por el surgimiento de enfermedades altamente contagiosas, la ocurrencia de desastres naturales o conflictos geopolíticos hagan colapsar los servicios públicos así como la infraestructura productiva y social y pongan en peligro la estabilidad democrática y la paz social en la región.

Entre los principales desafíos a superar se encuentra la modernización de la infraestructura pública y privada, lo que exige la adopción de nuevos instrumentos de gestión, pero también la asignación de importantes recursos económicos y técnicos, estatales y privados. Lamentablemente, los presupuestos públicos y las posibilidades de financiamiento del Estado se encuentran bajo presión, por el gran esfuerzo fiscal que han debido comprometer para atender las demandas de corto plazo generadas por la pandemia. Frente a estas

limitaciones del aparato gubernamental, el impulso a las Asociaciones Público Privadas – APP surge como una alternativa plausible.

Sin embargo, la difusión del empleo del mecanismo de APP para la gestión de infraestructuras en América Latina debe sortear sus propias barreras. En primer lugar, las que resultan de las persistentes deficiencias del modelo estatal en casi todos nuestros países. En segundo término, las que se derivan de los graves casos de corrupción descubiertos en las contrataciones de megaconcesiones de infraestructuras y servicios públicos en una docena de países latinoamericanos. Y, por último, la creciente oposición ciudadana al modelo de APP (y en general a la provisión de servicios y bienes públicos) que incluso se ha expresado en masivas protestas que, en no pocos países de la región, han originado graves crisis institucionales.

En el presente informe se efectúa un análisis del impacto de la pandemia en el desarrollo de proyectos de APP en América Latina y en el Perú, así como los principales retos a abordar para promover su empleo en las actuales circunstancias. Para fijar un marco de referencia para este análisis, en los siguientes dos acápite y en las conclusiones de este artículo se resume el contenido del estudio Efectos del COVID-19 en los proyectos de Asociación Público Privada publicado por CAF - Banco de Desarrollo de América Latina y cuyo autor es Juan Molina Millán.

II. Marco general

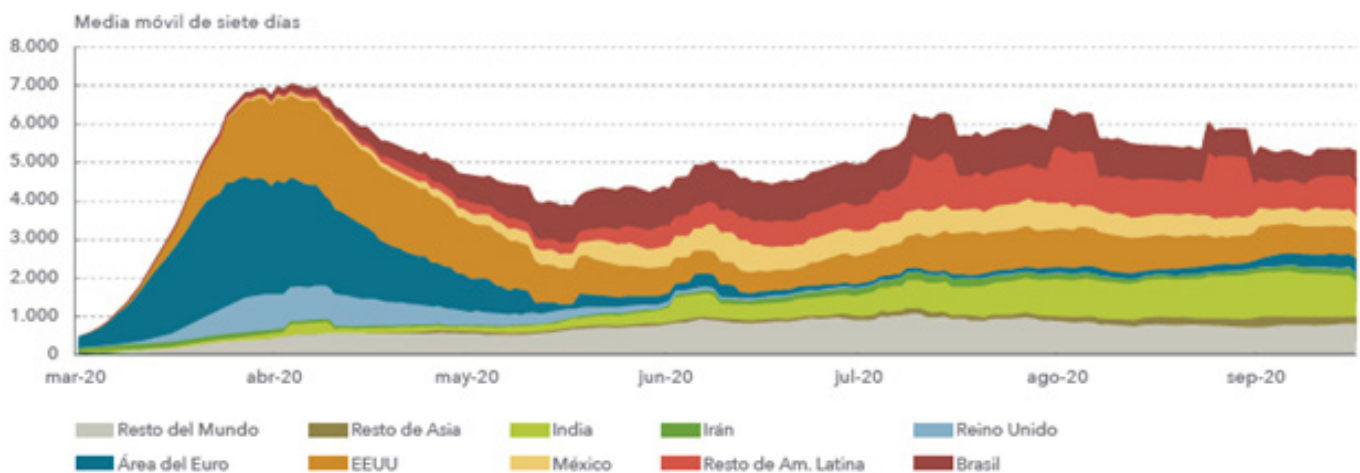
La crisis sanitaria asociada al COVID-19 es una situación sin precedentes, tanto por la gravedad y globalidad de su impacto como por las medidas que han tomado los gobiernos para contener la expansión de la enfermedad. Las crisis sanitarias anteriores, que se podrían tomar como referencia, no tuvieron un impacto similar porque afectaron a un mundo mucho menos interconectado y complejo.

El efecto de la pandemia y de las decisiones tomadas por los distintos gobiernos es aún difícil de medir, porque la situación todavía no se ha estabilizado, y las medidas de contención aún están vigentes o están siendo retomadas en múlti-

ples países. Sin embargo, es posible llevar a cabo un primer análisis del impacto de la situación en el sector de las APP, plantear hipótesis sobre los cambios que pueden producirse en este tipo de proyectos y valorar cual debería ser el papel de las APP en el mundo post-COVID.

El impacto de la pandemia ha sido totalmente transversal, afectando a todos los ámbitos de la sociedad, todos los países y todos los sectores (**Figura 1**). En América Latina ha resultado especialmente significativo, tanto en lo relativo a la severidad de la pandemia como a la reducción de la movilidad y el consumo.

Figura 1. EVOLUCIÓN DE LA PANDEMIA POR REGIONES - MUERTES DIARIAS DE PACIENTES DIAGNOSTICADOS CON CORONAVIRUS



Fuente: Banco de España

Se han llevado a cabo múltiples estudios sobre el efecto sanitario, económico y social de esta crisis. Para evaluar el impacto sobre los proyectos APP, resulta especialmente relevante el análisis desde tres puntos de vista:

i) El impacto económico de la pandemia ha sido enorme. Pese a que inicialmente se barajaban escenarios relativamente optimistas sobre un rápido efecto rebote, la realidad es que se ha producido una contracción económica mundial que no parece recuperable en el corto plazo. Según un estudio de la Universidad de Cambridge, el impacto económico global de la pandemia puede suponer una caída acumulada del PBI mundial de 28.6 billones de dó-

lares durante los próximos cinco años (alrededor de 5.3% del PBI quinquenal). Esta estimación corresponde al escenario de recuperación que se considera más probable a septiembre de 2020. En un escenario pesimista de crisis económica profunda, la caída podría ser hasta tres veces mayor.

Lógicamente, esta contracción económica no ha afectado igual a todas las regiones, siendo América Latina una de las que se ha visto más castigada por esta crisis sanitaria. En sus proyecciones, el Foro Económico Mundial (**Figura 2**) contempla una caída media del PBI en la región de alrededor de 8.1%, cifra bastante peor que las

esperada tanto para la media de los países desarrollados como para la de los países en vías de desarrollo. Entre las principales economías del mundo, solo se esperan caí-

das más pronunciadas en los países europeos que han sufrido un mayor impacto de la pandemia (Italia, Francia, Reino Unido y España) y en la India.

Figura 2. PROYECCIONES DE CRECIMIENTO DEL PBI MUNDIAL

(PIB real, variación porcentual anual)	Año		
	2019	2020	2021
Producto mundial	2.8	-4.4	5.2
Economías avanzadas	1.7	-5.8	3.9
Estados Unidos	2.2	-4.3	3.1
Zona del euro	1.3	-8.3	5.2
Alemania	0.6	-6.0	4.2
Francia	1.5	-9.8	6.0
Italia	0.3	-10.6	5.2
España	2.0	-12.8	7.2
Japón	0.7	-5.3	2.3
Reino Unido	1.5	-9.8	5.9
Canadá	1.7	-7.1	5.2
Otras economías avanzadas	1.7	-3.8	3.6
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	3.7	-3.3	6.0
Economías emergentes y en desarrollo de Asia	5.5	-1.7	8.0
China	6.1	1.9	8.2
India	4.2	-10.3	8.8
ASEAN-5	4.9	-3.4	6.2
Economías emergentes y en desarrollo de Europa	2.1	-4.6	3.9
Rusia	1.3	-4.1	2.8
América Latina y el Caribe	0.0	-8.1	3.6
Brasil	1.1	-5.8	2.8
México	-0.3	-9.0	3.5
Oriente Medio y Asia Central	1.4	-4.1	3.0
Arabia Saudita	0.3	-5.4	3.1
África subsahariana	3.2	-3.0	3.1
Nigeria	2.2	-4.3	1.7
Sudáfrica	0.2	-8.0	3.0
Países en desarrollo de bajo ingreso	5.3	-1.2	4.9

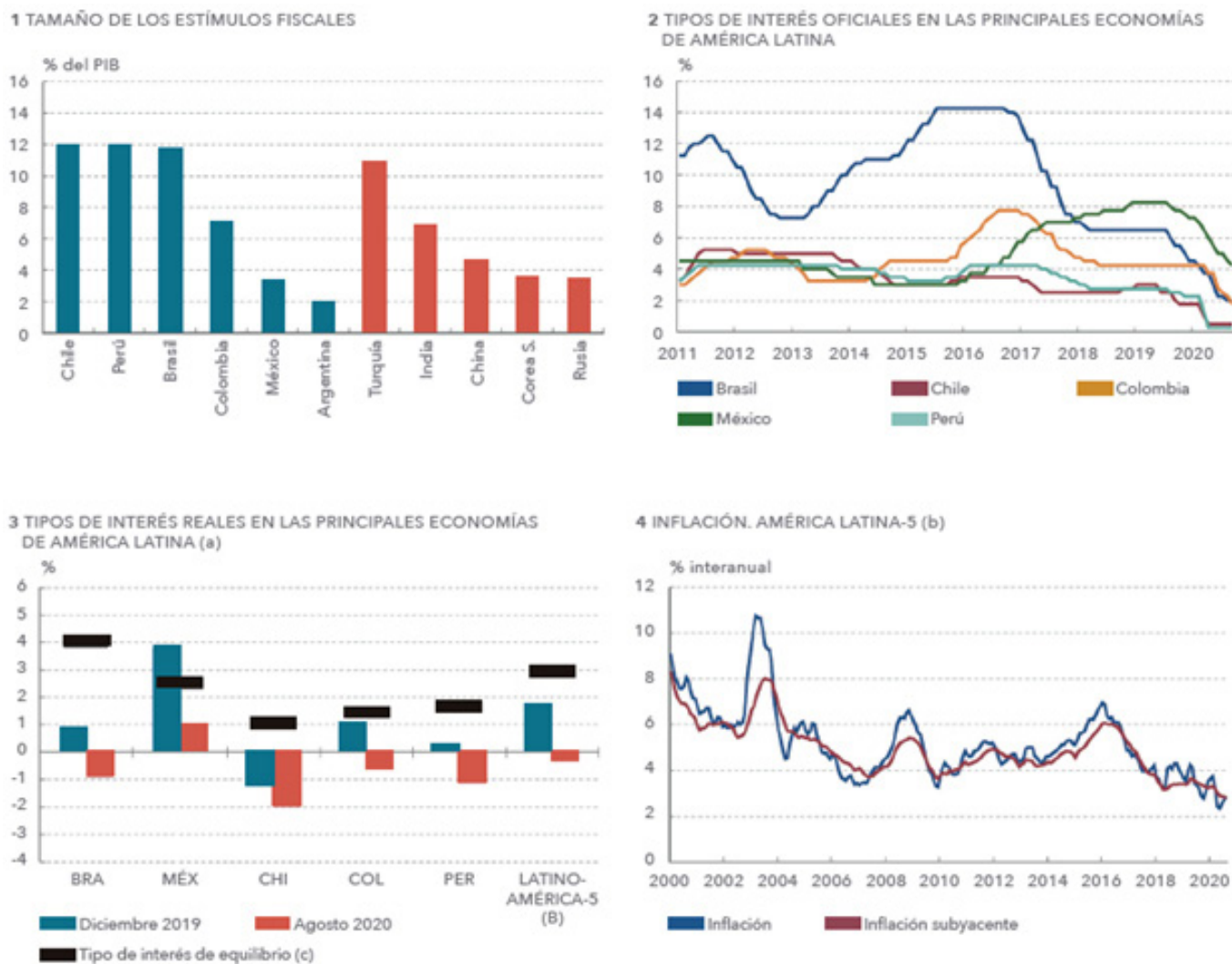
Fuente: Foro Económico Mundial

Para América Latina, sin embargo, la peor noticia es que se estima una recuperación media del 3.6% del PIB en 2021, más lenta que en el resto de las economías emergentes, e incluso peor que en varias de las economías avanzadas. Sin duda, la región se enfrenta a una situación crítica que puede hacerle perder gran parte de los avances socioeconómicos logrados durante la última década.

La respuesta de los gobiernos de la región ha sido algo desigual, pero en general relativamente contundente. Con

la inflación en clara caída en casi toda la región (con la excepción de México) y un sistema bancario relativamente resistente, la principal medida ha sido reducir drásticamente los tipos de interés nominales, lo que ha generado una bajada generalizada de los tipos de interés reales. Adicionalmente, en varios países se han lanzado paquetes de estímulo fiscal superiores a los de otras regiones emergentes (**Figura 3**). La capacidad de gasto público, sin embargo, es en muchos casos limitada, por el elevado nivel de endeudamiento y la consiguiente falta de espacio fiscal.

Figura 3. MEDIDAS DE POLÍTICA FISCAL Y MONETARIA EN AMÉRICA LATINA

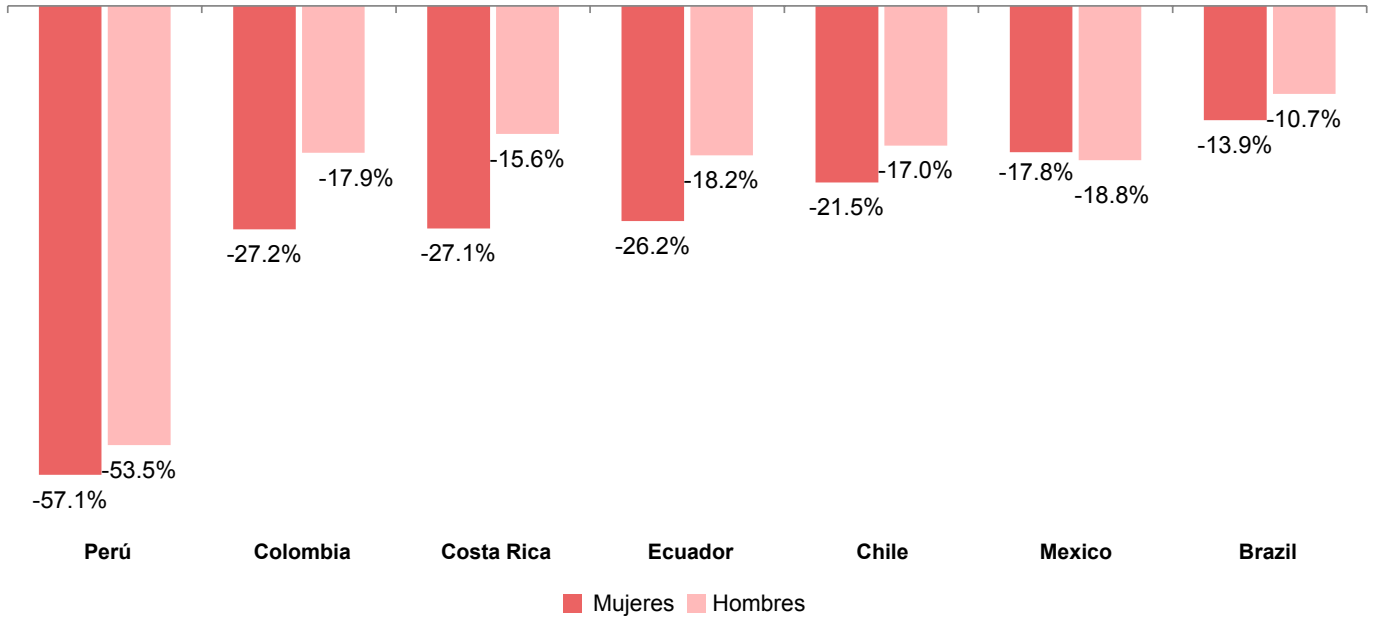


Fuente: Foro Económico Mundial

ii) El impacto sobre el empleo ha sido uno de los más significativos y el que más preocupa a los expertos a la hora de estimar la evolución económica en el corto plazo. El desempleo ha crecido de manera importante en todos los países del mundo, y lo ha hecho siguiendo patrones relativamente uniformes: afectando sobre todo a las mujeres (**Figura 4**), los jóvenes y los trabajadores con menores ingresos.

Según un informe de la Organización Mundial del Trabajo, América Latina ha sido la región del mundo donde más empleo se ha perdido, unos 34 millones en comparación con el mismo semestre del año anterior, es decir casi uno de cada diez empleos. La tasa de ocupación ha caído un 10%, situándose ligeramente por encima del 50%, y la tasa media de desempleo se ha elevado hasta el 11.5%.

Figura 4. VARIACIÓN EN EL NIVEL NÚMERO DE EMPLEOS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2020



Fuente: Statista

El desempleo ha aumentado especialmente en los entornos urbanos. También se puede apreciar cierta correlación entre el desempleo sufrido y las medidas de confinamiento adoptadas por los gobiernos, medidas que han podido afectar más que la propia emergencia sanitaria. Las estadísticas no reflejan el efecto sobre la economía informal, muy importante en la región y más afectada aún, si cabe, por las restricciones a la movilidad.

iii) El impacto sobre los mercados financieros también ha sido importante, aunque algo menor. Las caídas iniciales de cotización fueron muy marcadas, en el entorno del 35% (**Figura 5**). Sin embargo, tras una primera fase de dudas y pequeñas recaídas, los principales mercados financieros mundiales se han recuperado, en general, razonablemente rápido.

Figura 5. CAÍDA Y RECUPERACIÓN DE LOS PRINCIPALES ÍNDICES BURSÁTILES

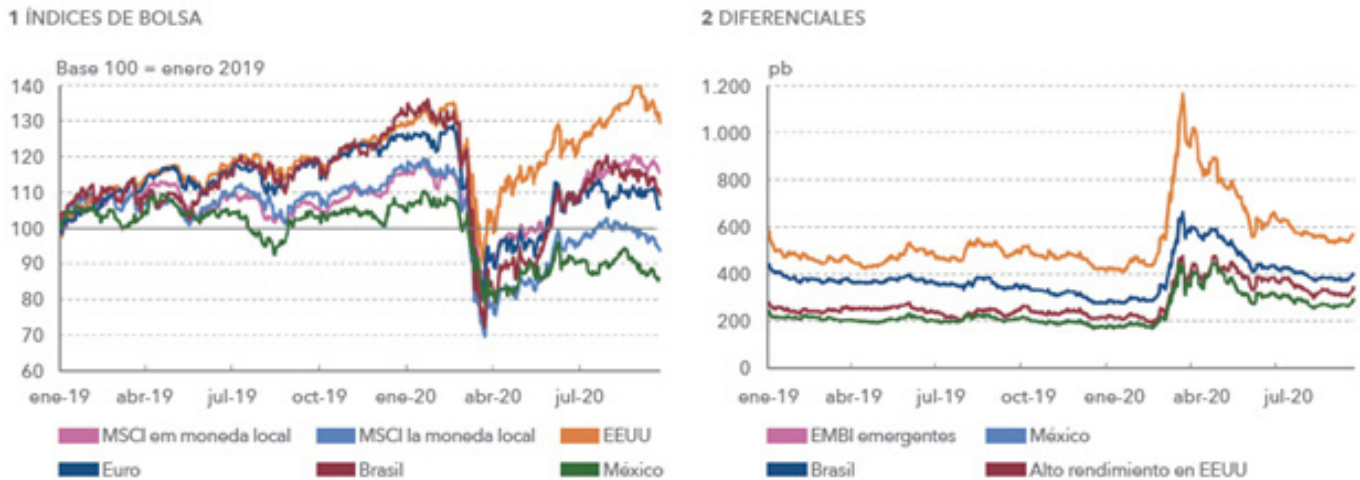


Fuente: BBC

En el caso de los mercados financieros latinoamericanos, el efecto ha sido similar. Después de la fuerte caída y elevada inestabilidad durante los meses de marzo y abril, la mayoría de los índices han iniciado una clara recuperación replicando

en cierta medida el comportamiento de la bolsa norteamericana (**Figura 6**). Los diferenciales exigidos por los inversores han vuelto, prácticamente, a los valores anteriores a la pandemia.

Figura 6. INDICADORES BURSÁTILES EN DISTINTOS MERCADOS FINANCIEROS



Fuente: Banco de España

El tipo de cambio con el dólar también parece estar recuperándose lentamente (**Figura 7**). Sin embargo, resulta preocupante comprobar que los flujos de capitales, que experimentaron una brusca caída con el inicio de la pandemia, no tienen visos de recuperarse, replicando un comportamiento

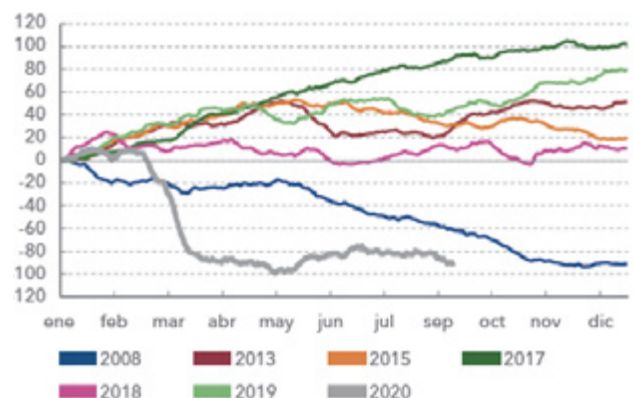
similar al derivado de la crisis financiera de 2008, aunque en versión acelerada (**Figura 8**). Sin duda, la recuperación de ese flujo de capitales es básico para acelerar la recuperación económica de la región. Para ello es fundamental generar confianza.

Figura 7. TIPO DE CAMBIO EN PAÍSES EMERGENTES (BASE 100 = ENERO 2019)



Fuente: Banco de España

Figura 8. FLUJO DE CAPITALES HACIA AMÉRICA LATINA (BASE 100 = ENERO 2019)



Fuente: Banco de España

III. Impacto en proyectos APP por sectores

El impacto de la pandemia en los proyectos de APP ha sido muy diferente dependiendo del país y el sector. Las expectativas de recuperación también difieren significativamente de un sector a otro. La información disponible es bastante desigual e incompleta, pese a ello es posible extraer algunas conclusiones significativas.

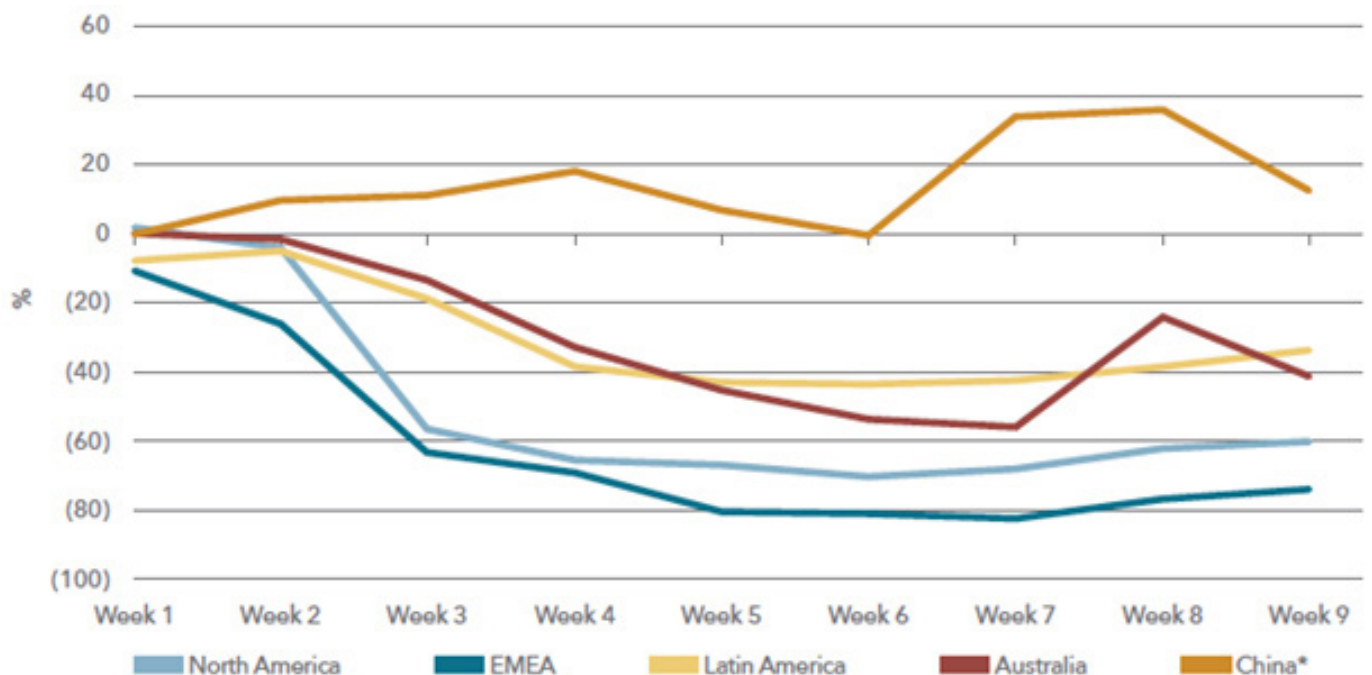
Lo primero que debe señalarse es que los proyectos APP que se han visto más afectados son aquellos en los que se ha materializado el riesgo de demanda. En el caso de América Latina, fundamentalmente vías de peaje, transporte público, infraestructuras aeroportuarias e infraestructuras portuarias. En otros sectores, como los de suministro o equipamientos urbanos, la afectación ha sido muy inferior.

- i) El impacto en las infraestructuras viales ha sido muy importante, tanto en las infraestructuras urbanas como en las interurbanas, si bien el perfil de impacto difiere ligeramen-

te de unas a otras. Como puede apreciarse en la **Figura 9**, la caída se notó inicialmente en Europa y Oriente próximo (EMEA) debido a los confinamientos en los principales países europeos, con caídas de tráfico en Francia, Italia y España por encima del 85%. Las contracciones en América Latina han sido algo más moderadas, con reducciones en torno a 40% pero muy superiores en países que impusieron confinamientos más severos, de hasta el 80% en Chile o Panamá, o del 70% en México. Cabe indicar que el aumento de tráfico en China se debió muy probablemente al levantamiento de los peajes impuesto por el gobierno de Beijing.

Lógicamente, la disminución se ha centrado fundamentalmente en los vehículos ligeros, y por lo tanto ha afectado más a aquellas vías con un mayor porcentaje de este tipo de vehículos, como las vías urbanas, y en países donde este tipo de vías tienen más peso en el tráfico, como los mencionados Chile y Panamá.

Figura 9. CAÍDAS DE TRÁFICO EN VÍAS DE PEAJE DURANTE MARZO Y ABRIL DE 2020

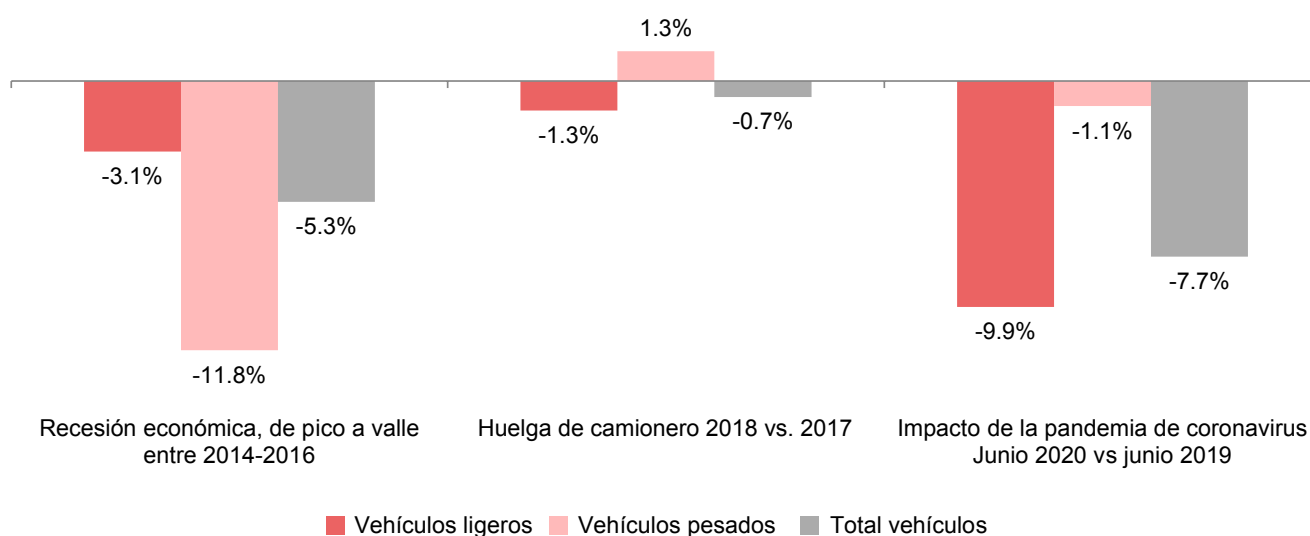


Fuente: Standard&Poors Indicadores Globales

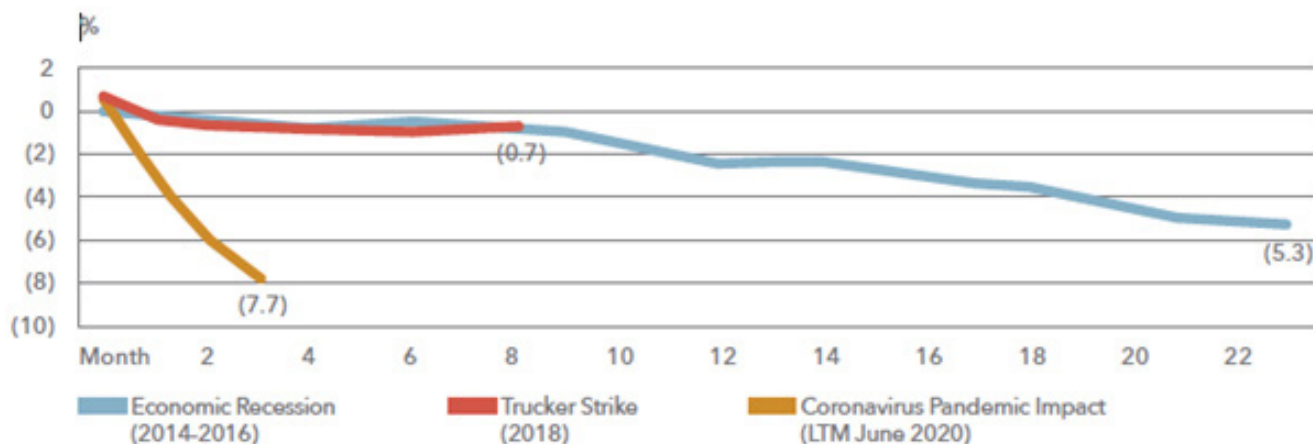
En la **Figura 10** se muestra el caso de Brasil en el que se puede comparar la evolución del tráfico en tres situaciones: la pandemia por COVID-19, la recesión económica y la huelga de camioneros. Como se puede apreciar, la pandemia ha impactado de forma mucho más acusada y, sobre todo, rápida, y de forma funda-

mental en el tráfico de vehículos ligeros. Teniendo en cuenta que en Brasil las restricciones a la movilidad han sido moderadas, es previsible que una parte significativa de la caída de tráfico no se recupere en el mediano plazo dado que estará asociada a una contracción en la actividad económica.

Figura 10. COMPARATIVA DE CAÍDAS DE TRÁFICO POR COVID-19 Y OTROS SUPUESTOS



PÉRDIDAS ANUALIZADAS DE TRÁFICO DESPUÉS DEL INICIO DE LA PANDEMIA



Fuente: Fitch Ratings, Asociación Brasileña de Concesionarias de Carreteras. (S&P Indicadores Globales– Últimos doce meses).

En lo relativo al impacto económico para las empresas concesionarias, si bien este ha sido significativo no se puede considerar ni mucho menos crítico. Por una parte, las concesiones en operación cuentan con los denominados fondos de contingencia, que les permiten cubrir periodos significativos del repago de la deuda. Efectivamente,

los financiadores por lo general exigen a los concesionarios reservar parte de los ingresos para constituir un fondo de garantía que les permita hacer frente a situaciones imprevistas, como la actual. Estos fondos suelen cubrir entre uno y dos años del servicio de la deuda.

Es evidente que las caídas temporales de ingresos van a tener un impacto en el resultado económico del contrato, a falta de dilucidar si es posible obtener alguna compensación de la Administración. Sin embargo, en general y siempre que no se mantengan en el tiempo más allá de un año, no van a poner en peligro la capacidad de repago

de la deuda en el corto plazo ni la viabilidad del proyecto en el medio o largo plazo. Aunque las agencias de calificación de riesgo han recortado ligeramente la consideración de solvencia de las concesionarias (**Figura 11**), las calificaciones se mantienen, en general, relativamente estables.

Figura 11. EFECTO DEL COVID-19 SOBRE LA CALIFICACIÓN DE CONCESIONES

Country	Toll Road - Project Finance	Ratings To	Ratings From
Chile	Sociedad Concesionaria Vespucio Norte Express S.A.: Senior Secured	BBB-/Watch Neg	BBB/Stable
Chile	Sociedad Concesionaria Autopista Central S.A.: Senior Secured	A-/Watch Neg	A-/Stable
France	Verdun Participation 2 S.A.: S&P Underlying Rating	BBB-/Watch Neg	BBB-/Stable
Mexico	Libramiento Plan del Rio: Subordinated	mxB+/Negative	mxB+/Stable
Mexico	Concesionaria Mexiquense S.A. de C.V.: Senior Secured	BBB/Negative, mx AAA/Negative	BBB/Negative, mx AAA/Stable
Mexico	Organizacion de Proyectos de Infraestructura S.A.P.I. de C.V.: Subordinated	mxA/Watch Neg	mxA/Stable
Mexico	Concesionaria Autopista Perote-Xalapa, S.A. de C.V.: Subordinated	mxBBB/Negative	mxA+/Stable
Mexico	Fideicomiso 1784 (Autopista Rio Verde y Libramiento La Piedad): Subordinated	mxA+/Negative	mxA+/Stable
Panama	ENA Norte Trust: Senior Secured	BB+/Watch Neg	BBB/Watch Neg
Panama	ENA Sur Trust: Senior Secured	B+/Watch Neg	BBB/Watch Neg

Fuente: S&P Indicadores Globales

ii) La situación de las concesiones de transporte público es bastante más preocupante que la de los concesionarios de autopistas. Durante las fases de restricción de la movilidad la demanda de transporte público en las principales ciudades de América Latina cayó entre un 60% y un 80%, y estas caídas se han mantenido relativamente estables en el tiempo. En el caso de los operadores privados, varios de ellos, como por ejemplo SuperVía o MetroRio de Río de Janeiro, han amenazado con la suspensión de los servicios dado que el ritmo de acumulación de pérdidas, de más de 70 millones de dólares desde el inicio de la pandemia, es insostenible.

En los últimos meses, se ha visto cierta recuperación de la demanda en algunas capitales sudamericanas, como Montevideo. Sin embargo, aún se mantiene relativamente estable en la mayoría de las ciudades.

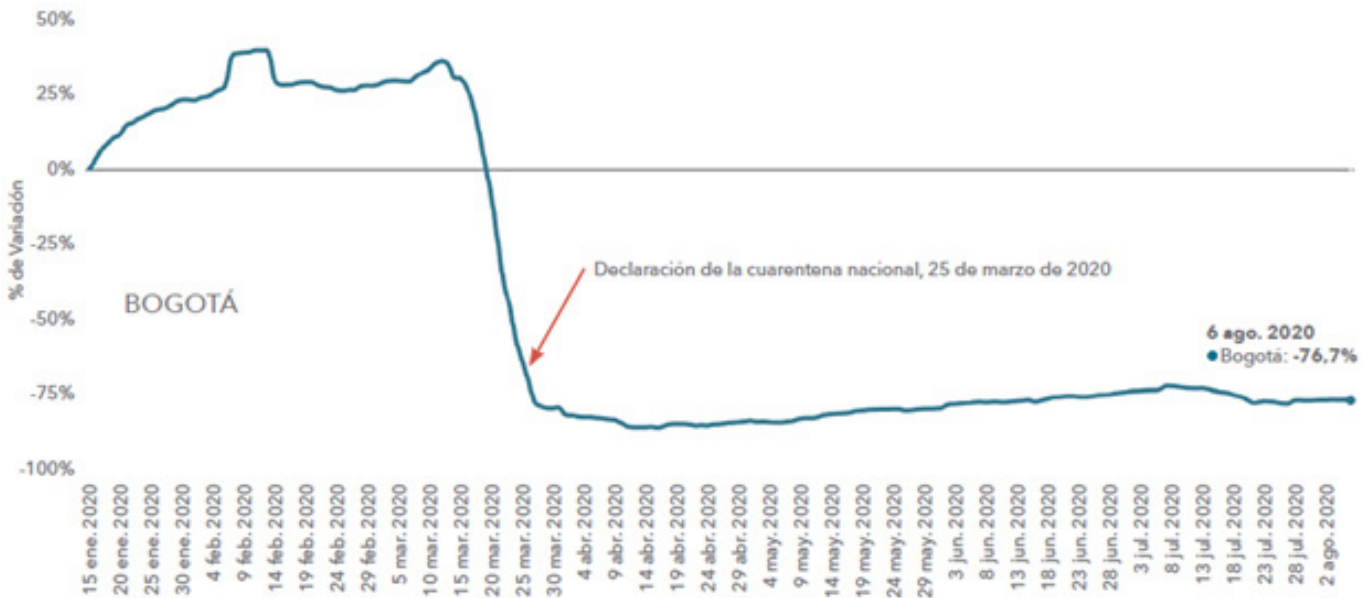
En el caso de Bogotá, por ejemplo, las restricciones a la movilidad, al igual que ocurría con las vías de peaje, han limitado el número potencial de viajeros temporalmente (**Figura 12**). El impacto, sin embargo, ha sido superior y mucho más mantenido en el tiempo, debido, fundamentalmente, al rechazo que genera en los ciudadanos los medios de transporte colectivo por el peligro de contagios.

Para limitar ese riesgo, muchas administraciones han establecido limitaciones a la ocupación. En el caso de Colombia, se ha limitado la ocupación en los sistemas de transporte masivo al 35%. En la práctica, los sistemas de transporte masivo están funcionando con una ocupación de entre un 21% y un 28%. Lógicamente, estas ratios de ocupación son insostenibles en el tiempo. Al contrario de lo que ocurre en las vías de peaje, las concesiones de transporte afrontan costos variables porcentualmente muy significativos, alrededor de 85%.

La solución a corto plazo en Colombia ha sido habilitar líneas de crédito que permitan a los operadores de transporte financiar el déficit de ingresos, pero es una situación que no puede mantenerse en el tiempo. Adicionalmente, los sistemas de transporte público son un instrumento básico desde muchos puntos de vista, desde la equidad social hasta la sostenibilidad medioambiental de las ciudades.

Las reducciones de frecuencia no son una solución mientras se mantengan las limitaciones de ocupación. En ese sentido, los sistemas en los que se han impuesto medidas higiénico-sanitarias estrictas, relativas a la obligatoriedad

Figura 12. ÍNDICE DE TRANSPORTE PÚBLICO MOOVIT 2020 - BOGOTÁ



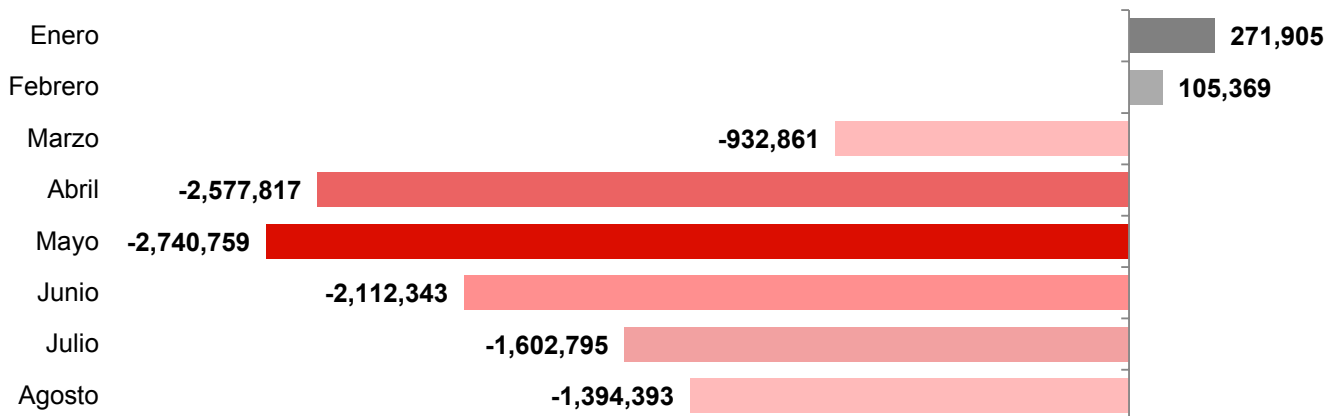
Fuente: OLADE

del uso de mascarillas, la ventilación y la limpieza periódica y frecuente, como por ejemplo en Uruguay, han logrado aumentar la ocupación y recuperar parcialmente la demanda, única alternativa para garantizar la viabilidad de los proyectos.

iii) La gestión de la infraestructura aeroportuaria es probablemente la que se ha visto más afectada por las restricciones a la movilidad. La caída de tráfico aéreo ha sido muy pronunciada (**Figura 13**) y no se espera que se

recupere en el corto plazo, al menos en lo relativo a los vuelos internacionales. Según la Organización de Aviación Civil Internacional - OACI, el tráfico de aviones en América Latina durante los ocho primeros meses del año es aproximadamente la mitad que en el mismo periodo del año anterior. La recuperación de los niveles anteriores a la crisis no es factible al menos hasta 2023. Las pérdidas acumuladas durante estos primeros ocho meses de 2020 en aeropuertos de la región suman más de 4.600 millones de dólares.

Figura 13. VARIACIÓN MENSUAL DEL NÚMERO DE VUELOS ENTRE 2019 Y 2020 (diferencia)



Fuente: OACI - Organización de Aviación Civil Internacional

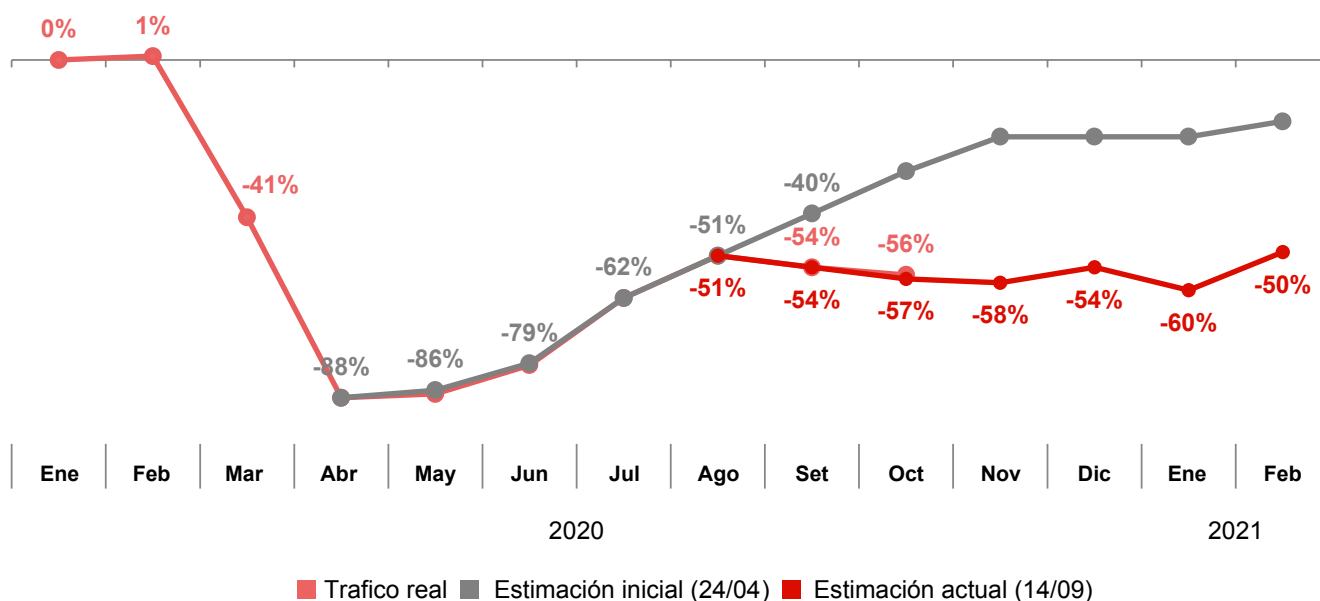
Desde el punto de vista de las APP, la situación en América Latina es crítica. Aproximadamente el 90% del tráfico aéreo total circula por aeropuertos concesionados, con más de 180 aeropuertos sujetos a casi 70 contratos que mueven alrededor de 500 millones de pasajeros al año. En la situación actual, y pese a contar con fondos de contingencia, no solo se ponen en riesgo las inversiones previstas para los próximos años, sino que algunas de las concesionarias pueden declararse insolventes, especialmente si se cumplen las previsiones de Eurocontrol y las caídas de tráfico se mantienen en próximos periodos (**Figura 14**).

La complicada situación de las infraestructuras aeroportuarias se ve acrecentada por los problemas que atraviesan, en paralelo, las compañías aéreas. Si bien es cierto

que estas empresas son, en su mayoría, de titularidad privada, no es menos cierto que están fuertemente vinculadas a los países en los que operan y a los que prestan un servicio esencial. En algunas regiones, como Estados Unidos y la Unión Europea, ya se han autorizado ayudas a las aerolíneas que se encuentran en situación crítica, ayudas que en Estados Unidos alcanzan casi los 30,000 millones de dólares.

En paralelo se está planteando una reducción temporal de las tasas aeroportuarias que permita acelerar la recuperación del tráfico aéreo. En el caso de los aeropuertos concesionados, estas tasas son la principal vía de ingresos y, lógicamente, un planteamiento de este tipo requeriría renegociar con unos concesionarios que se encuentran ya en una situación muy difícil.

Figura 14. COMPARACIÓN DE PREVISIONES DE EVALUACIÓN DEL TRÁFICO AÉREO



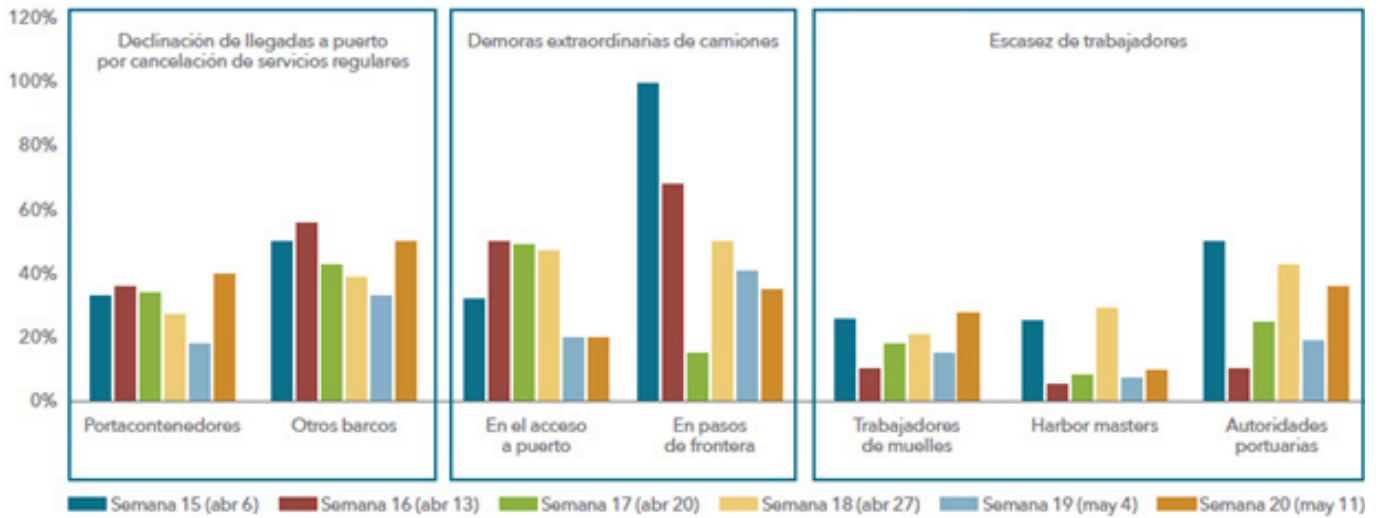
Fuente: Eurocontrol

Hasta el momento, apenas se han tomado medidas para paliar el impacto de la caída de ingresos en los aeropuertos concesionados. Estas medidas podrían incluir reducción o postergación de los cánones de concesión, renegociación de los calendarios de inversiones o una reducción de las exigencias de calidad del servicio, entre otras.

iv) La actividad portuaria también se ha visto afectada por la pandemia, no tanto directamente sino más bien a con-

secuencia de la caída en la actividad económica, el aumento de cancelaciones y las restricciones impuestas por los gobiernos, como puede apreciarse en la **Figura 15**. Según el informe de la CEPAL, se estimaba un 3.6% el crecimiento del comercio mundial de contenedores para 2020. En enero esa previsión se rebajó al 2.5%, en abril al -4.9% y en julio al -7.2%.

Figura 15. IMPACTOS OPERATIVOS Y COMERCIALES EN PUERTOS DE AMÉRICA LATINA



Fuente: CEPAL

Durante el primer semestre del 2020, de un total de 48 puertos o grupos de puertos analizados en el mencionado informe, en casi un 50% de ellos se produjeron disminuciones significativas de los tráficos, de un promedio de un 15% respecto al mismo semestre del año anterior. En un 15% de los puertos, el tráfico se mantuvo relativamente estable, con una pequeña caída media del 3.6%. En el 35% restante de los puertos, se produjo un aumento del tráfico, con incrementos medios del 5.3%. Se trata fundamentalmente de puertos situados en Brasil, Ecuador, el Caribe y el Canal de Panamá, siendo precisamente los puertos del Canal y los del Caribe Colombiano donde se produjeron los mayores incrementos de tráfico.

La actividad portuaria se ha visto afectada por la situación derivada de la pandemia, pero en mucha menor medida que otras infraestructuras sujetas a contratos APP. Como infraestructura clave para garantizar un adecuado suministro de bienes esenciales, tanto para la actividad sanitaria como para la actividad económica en general, es imprescindible monitorizar los problemas que puedan ir surgiendo y facilitar su solución, pero no puede considerarse un sector que haya sufrido un impacto crítico por la crisis del COVID-19.

En consecuencia, el impacto sobre los contratos APP de la pandemia y de las decisiones adoptadas por las dis-

tintas administraciones han sido, en algunos casos, muy importantes. Los gobiernos, hasta la fecha, apenas han tomado medidas para compensar a los concesionarios por las pérdidas.

Para entender la lógica detrás de estas decisiones, es necesario analizar cómo se encuadra la situación actual en los contratos de APP. Las regulaciones APP en la región son muy diversas y los contratos pueden contener distintos tipos de cláusulas eventualmente aplicables a este tipo de situaciones. A modo de resumen, y con las debidas cautelas, los principales tipos de situaciones podrían encuadrarse en los siguientes:

1. El contrato contempla mecanismos de mitigación del riesgo de demanda, como garantías de ingresos mínimos. Tal es el caso, por ejemplo, de las concesiones viales de 4G en Colombia. En ese caso, se puede entender que el contrato contempla la posibilidad de que situaciones más o menos previsibles afecten negativamente a los ingresos por demanda, y por tanto el reequilibrio debería producirse razonablemente a través de la aplicación de estos mecanismos de mitigación.
2. El contrato no contempla mitigación del riesgo de demanda. En ese caso, cabría plantearse la posibilidad de analizar la situación derivada de la pandemia en uno de los siguientes supuestos:

- a. Fuerza mayor, por aplicación de las cláusulas específicas del contrato o de la provisión más o menos genérica contemplada en la regulación administrativa.
 - b. Actuaciones de la administración, por aplicación de cláusulas específicas del contrato, o invocando el principio general del derecho denominado *factum principis* o hecho del príncipe, en función de su posible aplicación por parte de los tribunales competentes.
 - c. Hecho imprevisible, normalmente invocando los principios generales del derecho, en la versión riesgo imprevisible, o haciendo referencia a la modificación extraordinaria de las condiciones que dieron lugar al contrato, o *rebus sic stantibus*, en función de su posible aplicación por parte de los tribunales competentes.
3. Diversos gobiernos han aprobado regulaciones específicas para compensar o dar respuesta a situaciones derivadas de la pandemia que, en algunos casos, está enfocada a los contratos APP o les resultan de aplicación.
 4. Finalmente, la Administración y los Gobiernos pueden plantear soluciones a medida para sectores o proyectos que, por sus características o circunstancias, requieran de medidas extraordinarias para garantizar la prestación de servicios esenciales para la sociedad.

En varios países, la Administración y los Gobiernos han adoptado medidas para compensar a las empresas privadas por algunos de los sobrecostos derivados de la pandemia. Algunas de estas medidas se han dirigido específicamente a los proyectos de APP, especialmente a los sectores más castigados, como el de los servicios de transporte públicos y los aeropuertos. En la práctica, sin embargo, las medidas propuestas tienen un alcance concreto y limitado, y su implantación se está difiriendo y dificultando. Algunas de las medidas adoptadas, a modo de ejemplo, se mencionan a continuación:

Brasil

- Ley 3364/20 para el auxilio financiero de las empresas de transporte público de viajeros afectados por la caída de ingresos derivada de la pandemia. Las empresas han sobrevivido hasta ahora acordando la postergación del pago a subcontratistas y suministradores y la reducción de salarios.
- Se pospuso el cobro de cánones en los aeropuertos concesionados hasta final de año para aliviar la presión sobre los concesionarios.

Colombia

- Decreto 482 del Gobierno Nacional que contempla prórrogas en tiempo para los contratos APP que sumadas superen el 20% establecido como límite a estos contratos por las afectaciones en los ingresos por el no cobro de peajes, en el caso de carreteras, y por el tiempo necesario para recuperar las inversiones, en el caso de las concesiones portuarias.
- Decreto 569 que permite prorrogar los plazos de los contratos de concesión para compensar por la adopción de medidas por parte del Gobierno Nacional, que conlleven la disminución en el recaudo de los proyectos en el marco de la pandemia.
- Resoluciones 471 y 485 mediante las cuales, entre otras cosas, se suspenden ciertas obligaciones contempladas en los contratos de concesión, incluyendo Planes de Obras, Planes de Inversión, Gestiones prediales, ambientales y de redes, medición de indicadores de Operación y Mantenimiento, giros de Equity y fondeos de las subcuentas que conforme a los contratos de concesión deban constituirse, con excepción de aquellas previstas para remunerar la supervisión.
- Decreto Legislativo 575 que destina fondos para promover el acceso a créditos de prestadores de servicio público de transporte, para mitigar los efectos del COVID-19.

Perú

- Decreto Legislativo 1486 y Resolución 061-2020-OSCE/PRE, que permite a los contratistas APP solicitar ampliaciones de plazos de ejecución de las obras y reconocimiento de mayores costos. En la práctica, la Administración está poniendo trabas para reconocer estos mayores costos incluso en el caso de los contratos ordinarios.
- Resolución Directoral 003-2020-EF/68.01 que aprueba los Lineamientos para la respuesta del Estado frente a los potenciales impactos generados por la pandemia en proyectos de APP. El objetivo es encontrar soluciones que permitan la continuidad de los proyectos, abriendo la puerta a la posible suspensión temporal de alguna de las obligaciones de los concesionarios o incluso posibles compensaciones, pero remitiendo al contenido concreto de cada contrato y recalcando la importancia de garantizar la sostenibilidad fiscal del Estado.

Como se puede apreciar, existe gran heterogeneidad en las medidas adoptadas. En el caso de Colombia, el planteamiento adoptado parece encaminado a compensar a los concesionarios por las pérdidas incurridas como consecuencia de las medidas adoptadas por la Administración. En Perú, por el contrario, el planteamiento de partida parece casi el opuesto. En otros países, como por ejemplo Chile, no se ha identificado la adopción de ninguna medida específica relativa a las pérdidas incurridas por las empresas concesionarias como resultado de las medidas de lucha contra la pandemia.

La realidad es que, en algunos sectores, fundamentalmente el aeroportuario y el de los servicios de transporte público, es difícil que los proyectos sigan siendo viables si no reciben algún tipo de ayuda por parte de la Administración, o al menos se les libera temporalmente de alguna de sus obligaciones contractuales. Por razones evidentes, las Administraciones no pueden permitirse un mal funcionamiento de estos servicios esenciales y es muy probable que, a las escasas medidas ya adoptadas se deban sumar otras derivadas, probablemente, de procesos de negociación.

IV. Visión global de las APP en el Perú

Según el artículo 29 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, las Asociaciones Público- Privadas (APP) en el Perú se constituyen como una de las modalidades de participación de la inversión privada, en la que se distribuyen de manera adecuada los riesgos del proyecto y se destinan recursos preferentemente del sector privado, para la implementación de proyectos en los que se garanticen Niveles de Servicios óptimos para los usuarios.

Esta modalidad se implementa mediante contratos de largo plazo, en los que la titularidad de las inversiones desarrolladas puede mantenerse, revertirse o ser transferidas al Estado, según la naturaleza y alcances del proyecto y a lo dispuesto en el respectivo Contrato. Estas modalidades pueden ser de concesión, operación y mantenimiento, gestión, así como cualquier otra modalidad contractual permitida por ley.

La actual definición de APP se construye sobre el marco legal precedente y las mejores prácticas a nivel internacional, que consideran elementos como una asignación adecuada de riesgos entre los sectores público y privado y que en todas las fases del desarrollo de una APP se contemple el principio de Valor por dinero, que busca la combinación óptima entre los costos y la calidad del servicio público ofrecido a los usuarios, a lo largo de la vida del proyecto. En esta medida se convierten en un mecanismo eficiente de gestión para infraestructura y servicios públicos, y a pesar del ruido político y mediático alrededor de ellos, hay que decir que las APP en el Perú constituyen un caso de éxito, ocupando el segundo lugar en el ranking de países de América Latina y el Caribe, sobre la base de cinco pilares: regulatorios, institucionales, financieros, de clima de inversión y negocios, y de madurez.

El Perú se ubica por encima del promedio de la muestra en todos ellos; y en dos de esos pilares es el líder de la región.

La inversión en infraestructura en el Perú ha sido un protagonista central del desarrollo económico en la última década. Esto le ha permitido incrementar considerablemente la cobertura de servicios básicos, pese a las dificultades asociadas a un punto de partida rezagado y a niveles de cobertura muy bajos para su nivel de ingreso. En los últimos 10 años, la cobertura de agua pasó de 72.6% de los hogares a 87.6%; la tasa de acceso a saneamiento de los hogares pasó de 62.8% a 71.2% y el acceso a electricidad pasó de 86.4% al 95.2% de los hogares. Esto quiere decir que, en el último periodo de análisis, más de 7 millones de personas más cuentan con acceso a agua en su hogar, 4.7 millones padecen de hacinamiento en sus viviendas y 8.8 millones carecen de servicios de electricidad. Sin embargo, este esfuerzo aún no alcanza los niveles deseables para que el Perú pueda tener un nivel de competitividad y productividad que le permita dar un salto considerable en términos de ingreso de sus habitantes.

La participación e inversión del sector privado en proyectos de utilidad pública es fundamental para atender las necesidades en transporte, energía, salud, agua y saneamiento, irrigación, educación. La inversión pública sola es insuficiente para cerrar las brechas de necesidades insatisfechas y proporcionar a la población los servicios públicos que merecen.

Estudios del Banco Mundial y de la CAF evidencian que los países que pretenden crecer de manera sostenible necesitan

Figura 16. PUNTAJE GENERAL DEL INFRASCOPIO 2019 (ponderaciones neutrales)

Posición		Puntaje sobre 100	Posición		Puntaje sobre 100
	1	Chile	79		
	=2	Colombia	77		
	=2	Perú	77		
	4	Jamaica	76		
	5	Guatemala	74		
	6	El Salvador	73		
	=7	Brasil	72		
	=7	Costa Rica	72		
	=7	Uruguay	72		
	=10	Honduras	66		
	=10	México	66		
	=12	Ecuador	63		
	=12	Nicaragua	63		
	14	Panamá	60		
	15	Trinidad y Tobago	56		
	16	República Dominicana	55		
	=17	Bahamas	53		
	=17	Paraguay	53		
	19	Argentina	52		
	20	Barbados	37		
	21	Venezuela	8		
		Promedio	62		

■ MADURO (80-100) ■ DESARROLLADO (60-79)
■ EMERGENTE (30-59) ■ NACIENTE (0-29)

Puntaje del 0 al 100 en dónde 100 = mejor. Ranking entre los 21 países de ALC, 1 = mejor, = antes de una posición indica un empate

Fuente: INFRASCOPIO 2019 – BID: Evaluando el entorno para las APP en América Latina y el Caribe

invertir anualmente un promedio de 1 % de su PBI en infraestructura. Esta inversión impulsa y soporta el crecimiento, mejorando la calidad de vida de sus habitantes, generando empleo de manera sostenible y desarrollando la competitividad de los países.

Sin embargo, en el Perú no se viene llevando a cabo esta ecuación. Si el objetivo del país es crecer un 6 % anual, necesita invertir unos 14 mil millones de dólares al año, pero actualmente invierte menos de 9 mil millones, según se detalla en un reporte de Apoyo Consultoría. Por otro lado, se podría estimar que el costo de no invertir en infraestructura está en el orden de 5 mil millones de dólares anuales lo que significa, dejar de ofrecer 100 mil puestos de trabajo formales para atender siquiera parcialmente la demanda de empleo de 300 mil jóvenes que anualmente se incorporan a la economía, mediante la inversión a través de las Asociaciones Público-Privadas -APP.

Las APP bajo su esquema incorporan los conocimientos, equipos y recursos con la finalidad de crear, desarrollar, mejorar y mantener infraestructuras públicas o proveer servicios públicos. En un entorno de restricciones fiscales y de pobre capacidad de inversión por el Estado, se debería fomentar

que una parte de esta inversión requerida provenga del sector privado en la modalidad de APP. Sin embargo, ello no está sucediendo, pues se está invirtiendo en proyectos la tercera parte y adjudicando el 10 % respecto de hace unos años.

Las APP son muy importantes para el crecimiento sostenible de las comunidades y para mejorar cada uno de los sectores económicos. Mejoran la capacidad para el desarrollo y la gestión de obras públicas y de infraestructura, y optimizan el uso de los recursos fiscales. A su vez, potencian el desarrollo de los sectores productivos: mejoran las carreteras, puertos, aeropuertos, telecomunicaciones, el agua y saneamiento, las escuelas y hospitales.

De esta forma, posibilitan el ingreso de tecnología e innovación, proporcionando mejores servicios públicos a través de una mejor eficiencia operativa. La necesidad de fomentar las APP es aún más necesaria si se tiene en cuenta que, en el Índice Mundial de Innovación 2020, Perú ocupó el puesto 76 de 131 países estudiados (**Figura 17**). Además, respecto a los índices de Infraestructura y Producción de conocimiento y tecnología, nos encontramos en el puesto 68 y en el 112, respectivamente.

Figura 17. CLASIFICACIÓN DEL ÍNDICE MUNDIAL DE INNOVACIÓN 2020 EN LAC



Fuente: Global Innovation Index Database, Cornell, INSEAD, and WIPO, 2020

V. Conclusiones y recomendaciones

En el informe de Juan Molina Millán publicado por CAF reseñado, se indica que es importante reconocer, en primer lugar, que la situación de crisis sanitaria y económica mundial ha afectado significativamente a algunos de los proyectos

APP en ejecución, y va a condicionar la forma en que se podrán utilizar este tipo de contratos en el futuro. Del análisis realizado en este reporte de CAF, se pueden extraer las siguientes conclusiones:

- La situación económica y social en América Latina es muy complicada, la recuperación va a ser lenta y difícil, y para afrontarla con garantías no basta con medidas de política monetaria y fiscal.
- Los proyectos APP en infraestructuras aeroportuarias y servicios de transporte público son los más afectados por la pandemia. Si las Administraciones Públicas no articulan soluciones para este tipo de proyectos, es muy probable que algunos acaben quebrando.
- Las posibles soluciones deben basarse en la ley y el contrato. Si es necesario aportar algún tipo de ayuda extracontractual a los concesionarios en situación crítica, esta debe otorgarse contra los posibles beneficios futuros del proyecto.
- Los mercados financieros han soportado la crisis con más entereza que la economía real. Es imprescindible atraer la inversión privada para reactivar la economía.
- Las APP son una herramienta especialmente adecuada para canalizar la inversión privada hacia la economía real. Para utilizarla es necesario generar confianza mostrándose como una Administración capaz de dar respuesta a los problemas de las APP en operación.
- Para que no se repita una situación como esta en el futuro, no basta con incluir cláusulas para dar respuesta a situaciones como la actual, sino que se va a hacer necesario estructurar proyectos APP más robustos que soporten mejor las incertidumbres.
- Es importante revisar, en cada caso, la cantidad de riesgos que transfieren los contratos APP, porque una transferencia excesiva al sector privado puede no ser compatible con los objetivos fijados por el sector público, estos son: contar con infraestructuras y servicios que funcionen satisfactoriamente en todo momento, especialmente en momentos de crisis como el actual.
- Las respuestas deberían plantearse en tres niveles de acción: i) las inmediatas, asegurando la liquidez a las empresas que presten servicios públicos; ii) en el corto y medio plazo, compensando las situaciones donde el sector público impuso estándares especiales de operación; y iii) en el largo plazo, aplicando reequilibrios económicos cuando corresponda, y revisando el modelo de distribución de riesgos.

En cuanto a la situación de las Asociaciones Pública-Privadas en el Perú, hay que indicar en primer lugar que el Estado ha suscrito 135 contratos de APP con compromisos de inversión por cerca de US\$ 35 mil millones y de los que se encuentran en operación representan alrededor de US\$ 23 mil millones en los últimos 15 años, en sectores tales como transporte, saneamiento, energía, telecomunicaciones y sa-

lud. Todos estos proyectos se han visto impactados por la pandemia del COVID 19 o por las medidas adoptadas para enfrentarla.

Respecto de las contrataciones del Estado en modalidades distintas a las APP, el Gobierno ha aprobado decenas de normas desde marzo hasta agosto de 2020 para mitigar los efectos de la pandemia; sin embargo, no se ha dictado ninguna medida dirigida a mitigar los impactos negativos del COVID 19 en las APP e incentivar la ejecución de infraestructura y prestación de servicios públicos a través de ellas. Nótese que las APP se ven particularmente afectadas porque dichos proyectos son manejados por empresas de propósito exclusivo, que no tienen la opción de mantener su nivel de ingresos con otras actividades.

El ente rector del Sistema Nacional de Promoción de la Inversión Privada, la Dirección General de Política de Promoción de la Inversión Privada del Ministerio de Economía y Finanzas (DGPIP – MEF), sólo se ha pronunciado a través del Oficio N° 063-2020-EF/68.02, cuyo anexo el Informe N° 060-2020-MEF/68.02 afirma que las disposiciones normativas adoptadas en el contexto de la pandemia no son una causal de fuerza mayor porque “Los efectos de la vigencia y aplicación de una norma no constituyen eventos de fuerza mayor que puedan ser alegados por el concesionario” ya que no cumplen con ser “eventos externos, inesperados, fuera de control de las partes y que impiden u obstaculizan la ejecución de las obligaciones”.

Esta situación deja la solución de los problemas de las APP al análisis caso por caso, en el marco de cada contrato, con la desventaja que el Informe del MEF pretende excluir de los supuestos de fuerza mayor a las normas emitidas para enfrentar la pandemia, lo cual es un despropósito, que mediante un informe AFIN, concluye que “Dado que es normal o usual que todo evento de fuerza mayor, al ser general, tenga como consecuencia la expedición de normas u órdenes gubernamentales, esta interpretación llevaría a que los concesionarios de los Contratos de APP nunca podrían liberarse del cumplimiento de sus obligaciones por fuerza mayor, pues antes que eso tendrían que invocar la regulación emitida (Leyes aplicables) lo que impediría considerar la pandemia como efecto de fuerza mayor.”

Se ha señalado que las figuras contractuales idóneas para resolver los efectos de la pandemia en las APP son: (i) la “fuerza mayor”, ya que el brote de COVID 19 y las medidas adoptadas como consecuencia de este hecho de fuerza mayor ha sido una situación no imputable, consistente en un

evento extraordinario, imprevisible e irresistible que impiden temporalmente el cumplimiento de las obligaciones contractuales y, en consecuencia, corresponde suspender obligaciones y eliminar escenarios de aplicación de penalidades; y, (ii) el “restablecimiento del equilibrio económico financiero” aplicable cuando el proyecto se vea afectado significativamente debido al cambio de leyes aplicables, en la medida en que tengan impacto directo en aspectos económicos o financieros, vinculados a la variación de ingresos o costos asumidos por el Inversionista, en un determinado porcentaje. Sin embargo, ambas figuras pueden implicar la celebración de una adenda y la normativa actual de APP en el Perú regula las modificaciones contractuales a través un procedimiento engorroso y que puede llegar a ser bastante largo, afectando el avance de la ejecución de infraestructura pública o la operatividad de servicios públicos. Por su parte la suscripción de adendas a contratos de APP puede tomar como mínimo un año, desde que el inversionista presenta la solicitud correspondiente y que la entidad concedente está autorizada a suscribir la adenda.

Asimismo, existen una serie de afectaciones que no son resueltas por la fuerza mayor o el restablecimiento del equilibrio económico financiero, en dichos casos pueden requerirse de cambios radicales a las APP de salud para adaptarse a la “nueva normalidad”, lo que implica acordar nuevas inversiones y su correspondiente operación y mantenimiento. De igual modo, puede ser conveniente en algunos proyectos diferir las inversiones que tenían como supuesto una demanda de servicios que se verá disminuida (por ejemplo, el flujo de pasajeros en aeropuertos o usuarios de teleféricos turísticos).

Para ello, es preciso implementar un procedimiento excepcional, célere y oportuno de modificación contractual, que permita la adecuación de los contratos al nuevo escenario global que genera la pandemia ocasionada por el brote de COVID 19 y no basta acudir solo a las figuras previstas en el contrato de APP.

En agosto del 2020, la DGPIP del Ministerio de Economía y Finanzas aprobó la Resolución Directoral N° 003-2020-EF/68.01, que tiene por objetivo orientar a las entidades públicas y Concesionarios del Sistema Nacional de Promoción de la Inversión Privada, trabajar articuladamente y lograr res-

puestas ágiles que mitiguen los eventuales impactos negativos que generen las decisiones del Estado en la lucha contra el COVID-19, garantizando la sostenibilidad de los contratos y servicios. Esta medida propende a encontrar las respuestas en cada Contrato de Concesión o en la celebración de una adenda, lo cual reafirma la opción de requerir un procedimiento abreviado para su celebración.

Para la post-pandemia es indispensable que los nuevos proyectos de APP a desarrollar en nuestro país consideren la introducción de mecanismos que favorezcan una evaluación y una selección más adecuadas de las propuestas técnicas y de los operadores; un mejor control de la ejecución de los proyectos en todo su ciclo de vida, desde el pre-diseño hasta la finalización de la etapa de operación; y, por último, una mejor comunicación y rendición de cuentas para favorecer la adhesión de la ciudadanía y de otros grupos de interés al modelo APP.

Dentro de las principales medidas a implementar para cumplir con estos objetivos, está la adopción en nuestra normativa de las APP de las mejores prácticas y procedimientos vigentes en países que exhiben mayores logros en el desarrollo de proyectos de infraestructura a través de estas asociaciones, empezando por aquellos con los que el Perú ha suscrito acuerdos de Gobierno a Gobierno.

En segundo lugar, se necesita darle impulso a la inserción de la metodología BIM (Building Information Modeling) en la gestión de infraestructuras y edificaciones públicas, lo que facilitaría la adopción de un modelo de contratación más transparente; un proceso de ejecución y operación más previsible y eficiente; un mejor control del desarrollo de los proyectos y de las inversiones efectuadas; la generación de un sistema de información que sirva para una mejor evaluación de proyectos y para una permanente rendición de cuentas; así como la reducción de los riesgos de corrupción.

Por último, se requiere vincular el desarrollo de proyectos APP con la ejecución de un Plan de Desarrollo Territorial y un Programa de Inversiones Prioritarias en sus respectivas zonas de influencia directa, de manera que -desde un inicio - la población comprendida en estas zonas pueda recibir los beneficios de tales proyectos y conocer sus alcances.

A photograph of two construction workers on a large-scale rebar grid. The workers are wearing hard hats and safety vests. The grid is composed of numerous intersecting steel bars, creating a complex pattern. The background is a solid, dark red color. The word "Mercados" is overlaid in white text on the right side of the image.

Mercados

Estudio desarrollado por la FIIC plantea desafíos para el Perú y la región

Precios de insumos de construcción en Latinoamérica crecen significativamente en últimos seis meses

I. Introducción

La Federación Interamericana de la Industria de la Construcción (FIIC), es una organización internacional de carácter privado, sin fines de lucro, constituida en 1960 y que actualmente está integrada por las cámaras nacionales de la industria de la construcción de 18 países de América Latina¹.

Su misión es ser portavoz y representante regional e internacional de la industria de la construcción interamericana, así como asegurar que esta actividad cumpla sus funciones básicas, promover el desarrollo de la industria, fomentar el respeto al derecho de la libertad individual de emprender e impulsar la mejora en la calidad de vida de la población de los países de sus Cámaras afiliadas.

Para el desarrollo de las diversas actividades de la FIIC, se conforman comisiones especializadas, entre las cuales se encuentra la Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano, que desde febrero del 2018 mantiene actualizada una base de datos comparativa con información de precios de materiales e insumos que se emplean en la construcción de viviendas en América Latina, para lo cual desarrolla semestralmente un Estudio Comparativo de Precios (ECP).

El ECP se sustenta en una metodología ad-hoc y un riguroso labor de recolección y sistematización de información desarrollados por la Cámara Costarricense de la Construcción – CCC. El trabajo de campo para la más reciente actualización de esta investigación, cuyos resultados se analizan

en el presente artículo, se desarrolló simultáneamente en 13 países², entre el lunes 22 y el viernes 26 de febrero de 2021. Las observaciones de precios unitarios fueron tomadas en las capitales de cada uno de los países participantes del es-

Figura 1. PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS Y SOCIALES

País	Tipo de cambio	Impuesto sobre el Valor Agregado	Cargas Sociales Patrono
Guatemala	7.7	12%	45,4%
Honduras	24.2	15%	35,1%
El Salvador	Dólar	13%	30,3%
Ecuador	Dólar	12%	33,0%
Paraguay	6,640.0	10%	55,2%
Perú	3.7	18%	51,8%
Argentina	95.0	21%	51,8%
Colombia	3,582.0	19%	56,9%
México	20.7	16%	69,9%
Chile	707.0	19%	36,7%
Uruguay	43.0	22%	58,2%
Brasil	5.5	17%	68,5%
Costa Rica	611.0	13%	48,1%

Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

¹ Argentina, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Uruguay y Venezuela. ² No participaron en esta edición Bolivia, Nicaragua, Panamá, República Dominicana y Venezuela.

tudio, por esto, no representan un promedio nacional, sino una toma de información de una muestra de establecimientos seleccionados en cada ciudad capital.

Tal como se puede apreciar en la **Figura 1**, en el presente ECP se ha considerado el tipo de cambio promedio en relación al dólar norteamericano en el periodo de recolección de la información, así como el Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA) y las cargas sociales aplicables a la actividad constructora correspondientes a cada país. Para el caso del Perú, en relación al anterior ECP efectuado en setiembre del 2020, el tipo de cambio ha subido de S/ 3.60 a S/ 3.70 por US\$, lo que

implica una depreciación de 2.8% en los últimos seis meses, mientras que las cargas sociales para el empleador se han reducido en dos décimas de punto porcentual, pasando de 52.0% a 51.8%. La tasa del IVA en los países que conforman la muestra oscila entre el 10% de Paraguay y el 22% de Uruguay. Los países centroamericanos (Guatemala, Honduras, El Salvador y Costa Rica) tienen tasas impositivas entre 12% y 15%. El Perú tiene la cuarta tasa más alta del IVA (después de las de Uruguay, Argentina, Colombia y Chile) y la sexta más elevada de cargas sociales de construcción (luego de las de México, Brasil, Uruguay, Colombia y Paraguay).

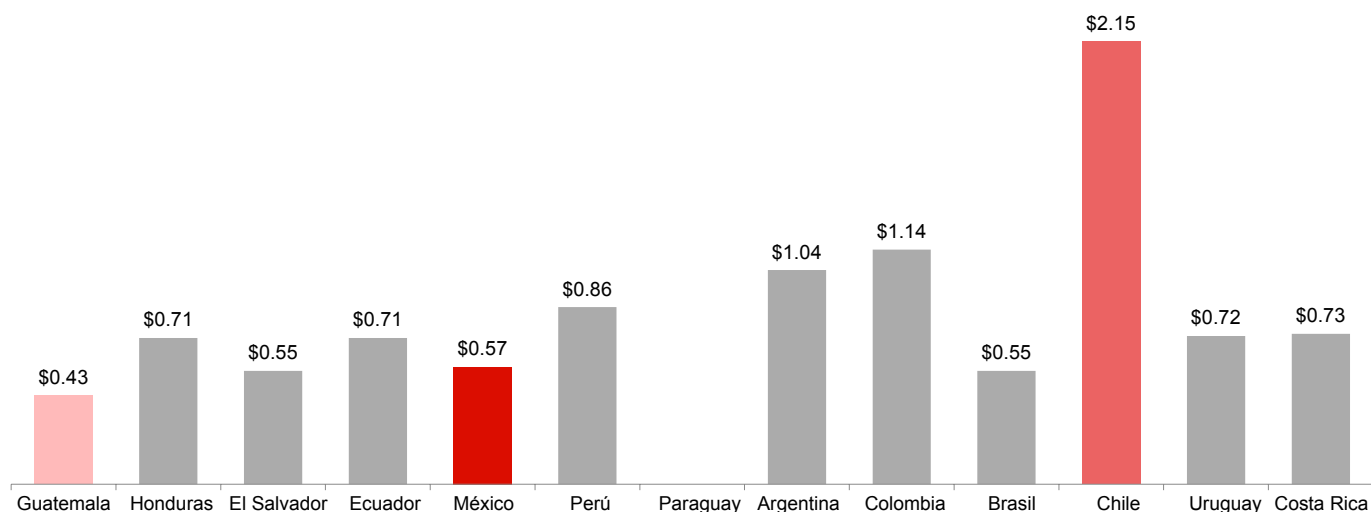
II. Analisis de precios unitarios

En el presente ECP se han analizado los precios de un total de 7 materiales, siendo el primero de ellos, el bloque de concreto de 15x20x40 cm. Como se observa en la **Figura 2**, Guatemala registra el menor precio unitario con US\$ 0.43 seguido por Brasil y El Salvador con US\$ 0.55; por el contrario, en Chile se encuentra el mayor precio para este material con US\$ 2.15, seguido a lo lejos por Colombia con US\$ 1.14. En el Perú se ha estimado un precio de US\$ 0.86, siendo el cuarto más alto de la muestra y el tercero entre los países de la Alianza del Pacífico que integran Chile, Colombia, México y Perú. Si se compara con el anterior ECP efectuado en

agosto del 2020, el precio de este insumo en nuestro país se ha incrementado en 3.6%.

A continuación, en la **Figura 3** se consignan los precios unitarios de la varilla de fierro deformada #4 (1/2") grado 40 x 6 m, ASTM-615 encontrándose en Ecuador el menor precio con US\$ 5.66, seguido por Costa Rica con US\$ 6.10 y Guatemala con US\$ 6.26. En el otro extremo, se tiene a países que cuentan con los precios más altos de este material. En primer el lugar, se ubica Perú con US\$ 11.40, seguido muy de cerca por Paraguay con US\$ 11.30 y Chile con US\$ 9.92.

Figura 2. PRECIO PROMEDIO DEL BLOQUE DE CONCRETO 15X20X40 CM (POR UNIDAD)



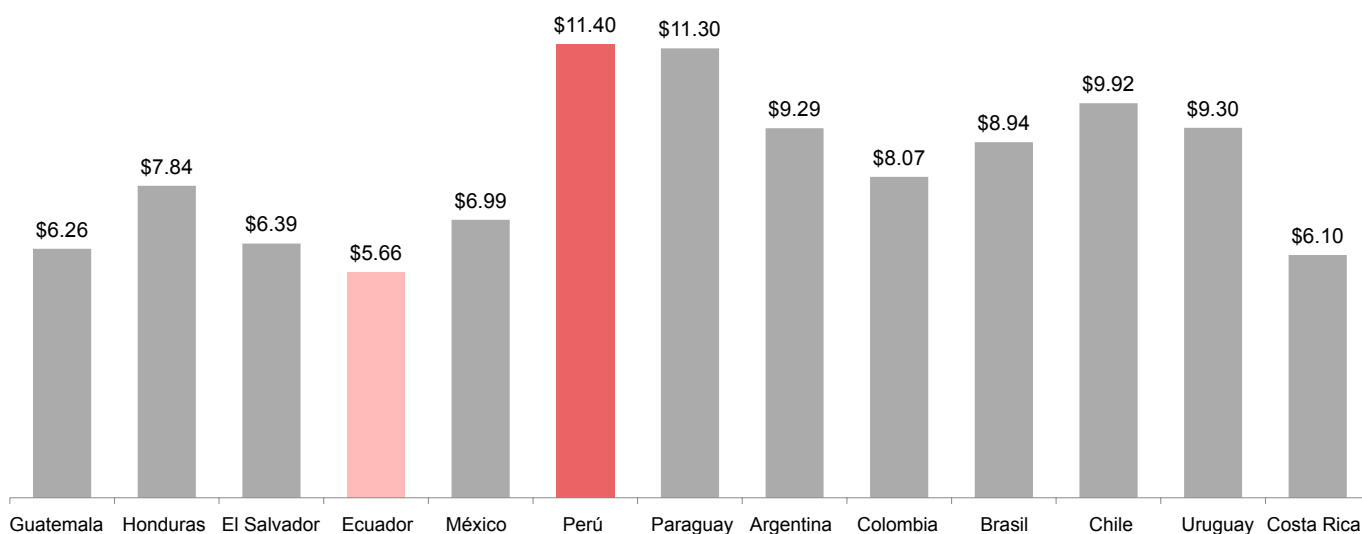
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

Comparando estos resultados con los obtenidos en el anterior ECP, se determina que el precio unitario de este insumo se ha incrementado en 37.0% en nuestro país, pasando de ser el cuarto mayor precio al primero en los últimos seis meses.

El siguiente material a considerar es la varilla deformada de fierro #3 (3/8") grado 40 x 6 m, ASTM-615. En la **Figura 4** se puede apreciar que el menor precio unitario con se halla

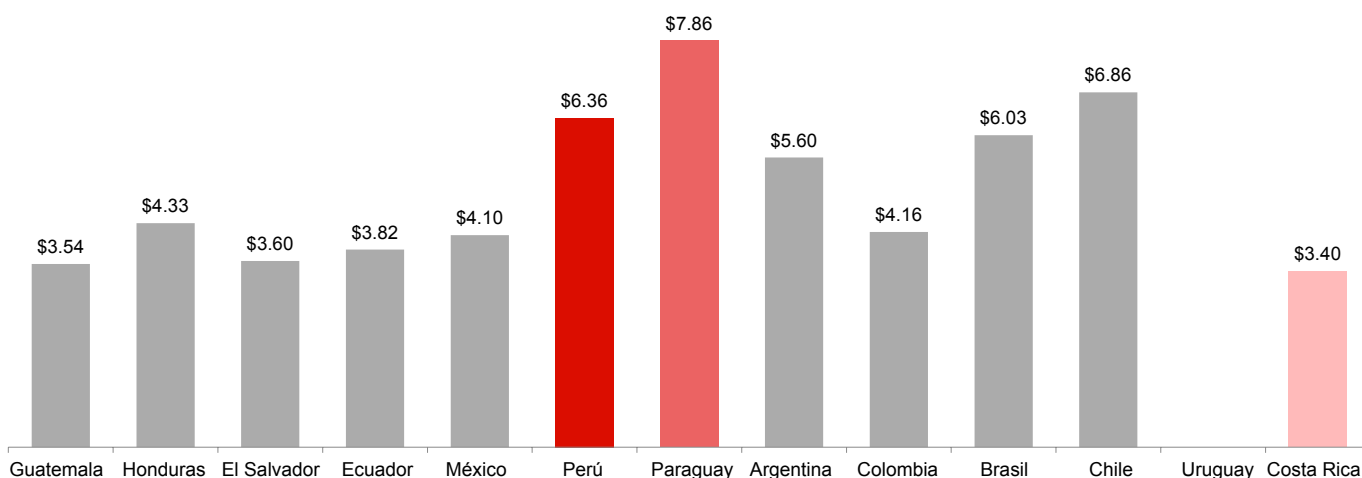
en Costa Rica (US\$ 3.40), seguido de cerca por Guatemala (US\$ 3.54) y El Salvador (US\$ 3.60). Por el contrario, en Paraguay se tiene el precio más alto (US\$ 7.86), ubicándose Chile en segundo lugar con US\$ 6.86. En el Perú, el precio este insumo es de US\$ 6.36, el tercero más alto de la muestra y el segundo en la Alianza del Pacífico, luego de Chile. En la anterior medición del ECP, el valor de este material en nuestro país era el cuarto más alto de la muestra. En el último semestre, este precio se ha incrementado en 37.1%.

Figura 3. PRECIO DE LA VARILLA DE FIERRO DEFORMADA #4 (1/2") GRADO 40 X 6 MTS, ASTM-615 (POR UNIDAD)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

Figura 4. Figura 4. PRECIO DE LA VARILLA DE FIERRO DEFORMADA #3 (3/8") GRADO 40 X 6 MTS, ASTM-615 (POR UNIDAD)

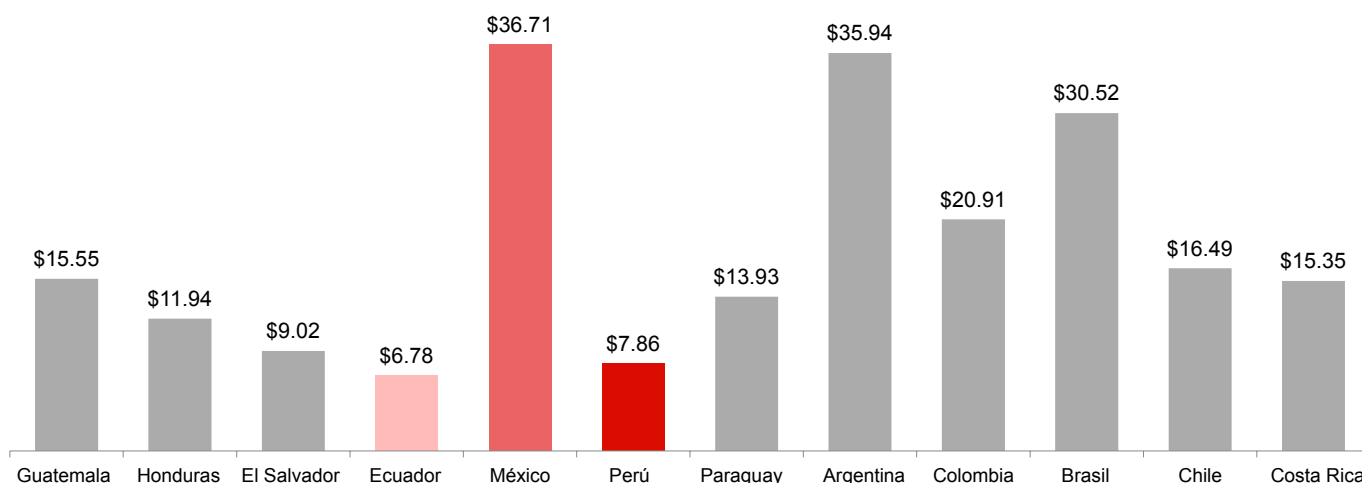


Fuente: INEI

De otro lado, la comparación de precios de la lámina ondulada galvanizada de 12 pies - calibre 28 se consigna en la **Figura 5**, observándose que el menor valor unitario se encuentra en el Ecuador con US\$ 6.78, seguido por el Perú con US\$ 7.86. Contrariamente, en México se registra el monto más alto con US\$ 36.71, seguido de Argentina con una cifra bastante cercana (US\$ 35.94) y de Brasil (US\$ 30.52). Cabe mencionar que, si se realiza la evaluación entre los países de la Alianza del Pacífico, el Perú presenta el precio más bajo, a pesar de que éste se ha elevado en 10.4% si se le compara con el anterior ECP.

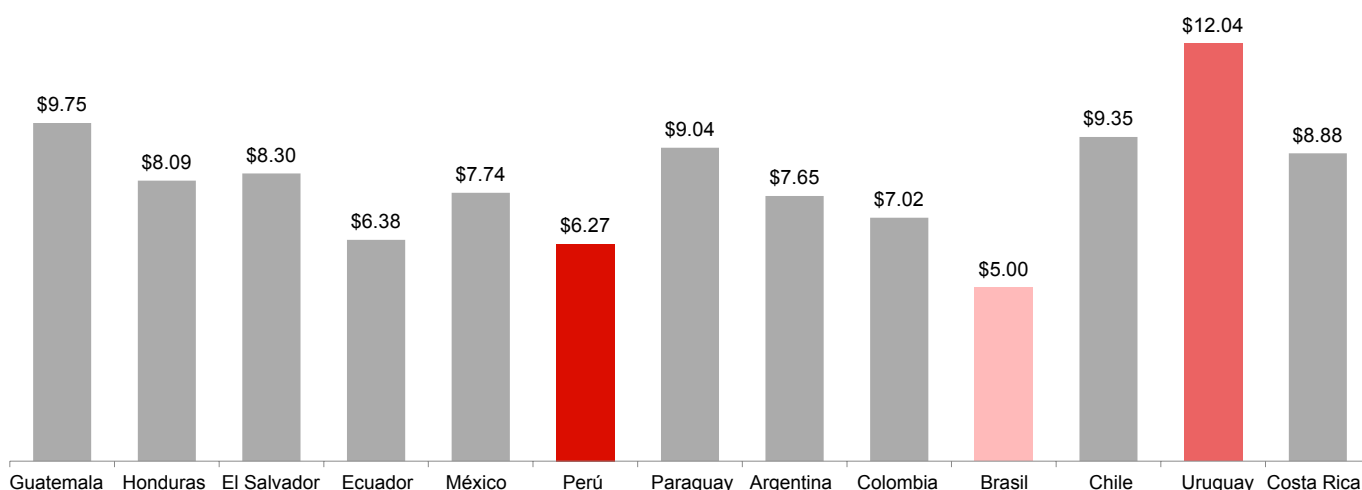
En lo que concierne a la bolsa de 42.5 kilogramos de cemento portland gris, uso general, la **Figura 6** da cuenta que el precio unitario más bajo se presenta en Brasil con US\$ 5.00 y a continuación se encuentra Perú con US\$ 6.27. Por el contrario, puede apreciarse que en Uruguay se registra el valor más alto con US\$ 12.04, seguido de Guatemala con US\$ 9.75 y Chile con US\$ 9.35. Si se constriñe la comparación a la Alianza del Pacífico, se verifica que el Perú presenta el monto más bajo y que, comparado con la medición del anterior ECP, el precio de este material ha subido apenas en 0.8%.

Figura 5. PRECIO DE LA LÁMINA ONDULADA GALVANIZADA DE 12 PIES, CALIBRE 28 (POR UNIDAD)



Fuente: Estudio comparativo de precios febrero 2021 FIIC

Figura 6. PRECIO DEL CEMENTO PORTLAND GRIS, USO GENERAL (BOLSA DE 42.5 KG)



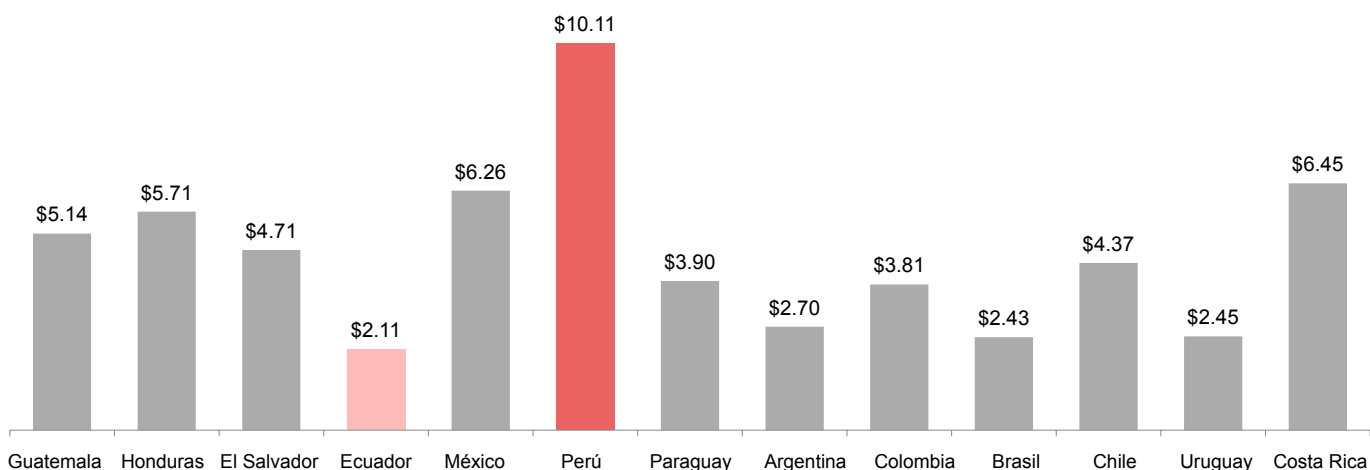
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

Por su parte, en la **Figura 7** se muestra los precios unitarios del breaker 1/20 amperios- UL, habiéndose encontrado el menor precio en Ecuador con US\$ 2.11, seguido por Brasil con US\$ 2.43 y Uruguay con US\$ 2.45. Por el contrario, en Perú se registra el precio más alto con US\$ 10.11 seguido a lo lejos por Costa Rica con US\$ 6.45. Nuestro país tiene el precio más alto de este insumo en la Alianza del Pacífico, pero si se efectúa la comparación con la medición del anterior ECP se verifica que el precio se ha incrementado en 21.8%.

El siguiente material cuyo análisis comparativo se muestra en el ECP es el tubo de PVC SDR 13,5 315 PSI x 1/2" x 6

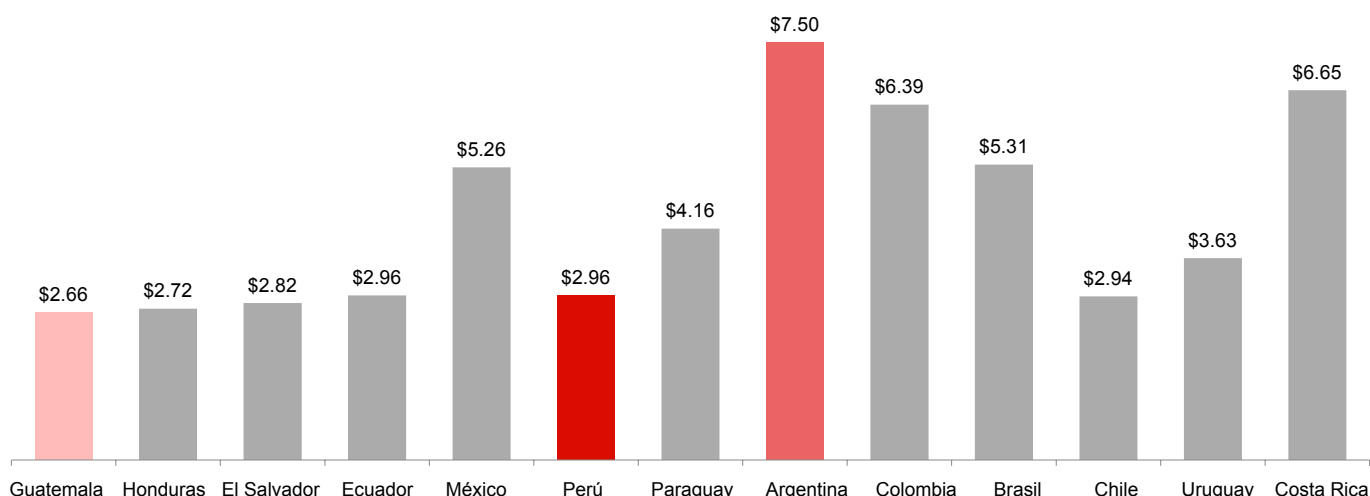
mts (**Figura 8**). Puede notarse que este insumo cuesta menos en Guatemala (US\$ 2.66) y en Honduras (US\$ 2.72). En el otro extremo, los países que tienen los mayores precios son Argentina, Costa Rica y Colombia con US\$ 7.50, 6.65 y 6.39, respectivamente. Para el caso del Perú, se ha hallado un precio de US\$ 2.96 que es el quinto más bajo de la muestra. Si la evaluación se limita a los países de la Alianza del Pacífico, el valor encontrado en nuestro país al igual que el de Chile, resultan siendo los más bajos. Ahora, si se efectúa la comparación del precio de este insumo en el Perú con los resultados del anterior ECP, éste se ha incrementado en 17.5%.

Figura 7. PRECIO DEL BREAKER 1/20 AMP, UL (POR UNIDAD)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

Figura 8. PRECIO DEL TUBO DE PVC SDR 13,5 315 PSI X 1/2" X 6 MTS (POR UNIDAD)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

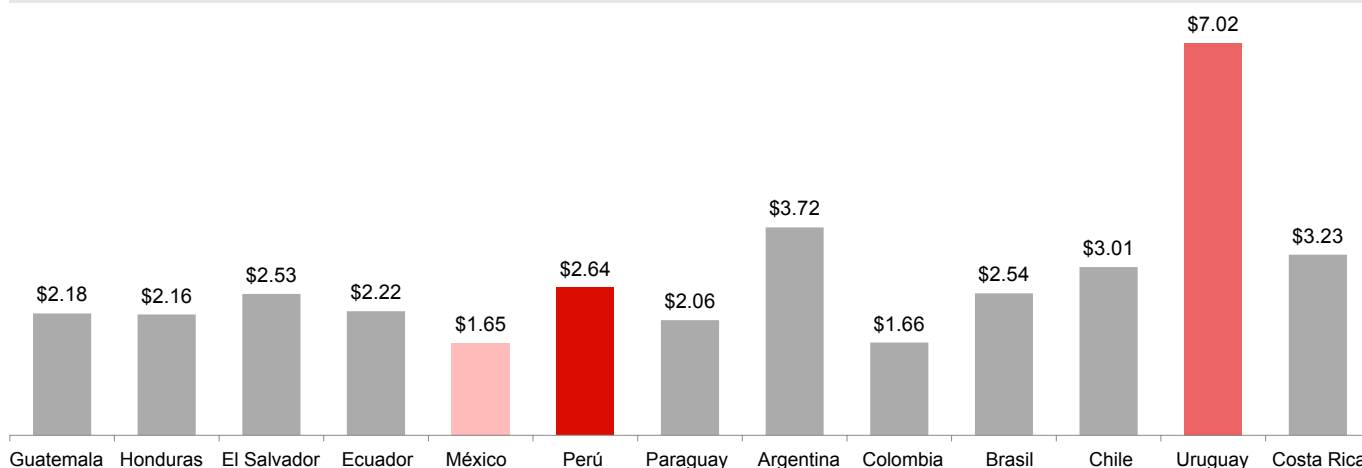
De otro lado, el estudio también ha incluido un análisis comparativo del salario mínimo por hora en Latinoamérica (**Figura 9**), que da cuenta de que el país con la retribución más baja es México con US\$ 1.65 por hora. Sin embargo, si se considera la información referida al salario mínimo usual de mercado con cargas reportado por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) el valor real sería de US\$ 4.14, que sería el segundo más alto de la región.

Bajo esta perspectiva, el menor salario se situaría en Colombia con US\$ 1.66, seguido de Paraguay con US\$ 2.06 y Honduras con US\$ 2.16. En el otro extremo, con los salarios por hora más altos se encuentran los siguientes países Uruguay

con US\$ 7.02, seguido como ya se mencionó de México y luego vendrían Argentina y Costa Rica y Chile con US\$ 3.72, US\$ 3.23 y US\$ 3.01, respectivamente.

El Perú, con un salario por hora de US\$ 2.64, tiene la sexta retribución más alta de mano de obra de todos los países conformantes de la muestra y si se restringe la comparación al ámbito de la Alianza del Pacífico, el monto estimado en nuestro país se encuentra por debajo de los detectados en México y Chile. Si se compara con el anterior ECP se verifica que el salario por hora en Perú se ha visto reducido por el aumento en el tipo de cambio en 4.4%.

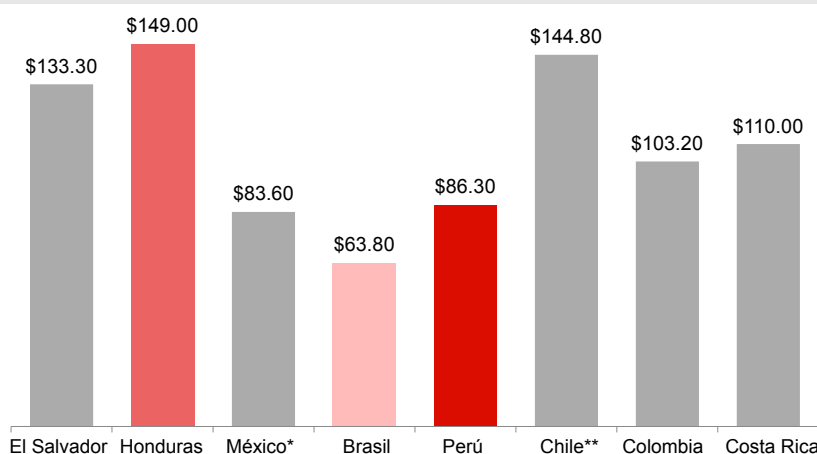
Figura 9. SALARIO MÍNIMO POR HORA DEL TRABAJADOR DE CONSTRUCCIÓN AL PRIMER SEMESTRE 2021 (INCLUYE CARGAS SOCIALES)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

Si bien no forman parte de la canasta de insumos para construir el índice de competitividad, también se han recogido precios del concreto de 210 kg/cm² y del de 280 kg/cm². En el primer caso, como se muestra en la **Figura 10**, se ha definido que este insumo es más barato en Brasil (US\$ 63.08), luego en Perú y México, en donde cuesta US\$ 83.60 y US\$ 86.30, respectivamente. En el otro extremo, Honduras presenta el mayor monto por m³ (US\$ 149.00), seguido de Chile (US\$ 144.80) y El Salvador (US\$ 133.30). En línea con los anteriores análisis, si se compara el costo de este insumo obtenido en esta medición del ECP con el del mes de setiembre de 2020 en nuestro país, se aprecia un aumento de 7.6%.

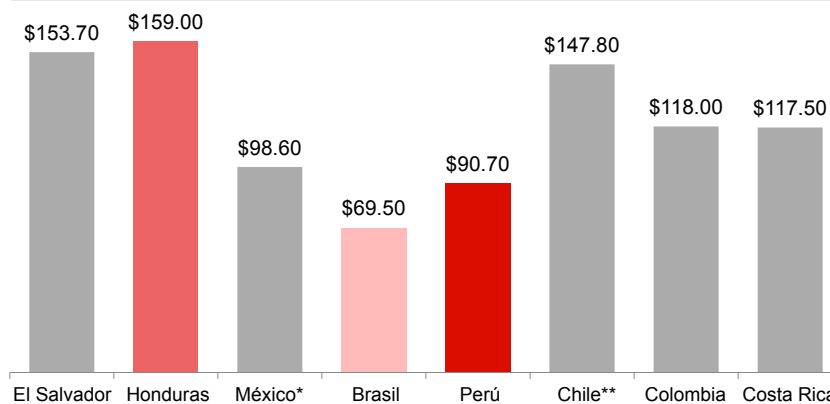
Figura 10. PRECIO DEL CONCRETO DE 210 KG/CM² (POR M³)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

En cuanto al metro cúbico de concreto de 280 kg/cm², se ha definido que el menor precio de este insumo se registra en Brasil con US\$ 69.50, seguido por Perú y México con US\$ 90.70 y US\$ 98.60, respectivamente (**Figura 11**). En el otro extremo, Honduras presenta el mayor precio (US\$ 159.00), seguido por El Salvador (US\$ 153.70) y Chile (US\$ 147.80). El costo de este insumo en el Perú se ha incrementado en 5.5% en los últimos seis meses.

Figura 11. PRECIO DEL CONCRETO DE 280 KG/CM² (POR M³)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

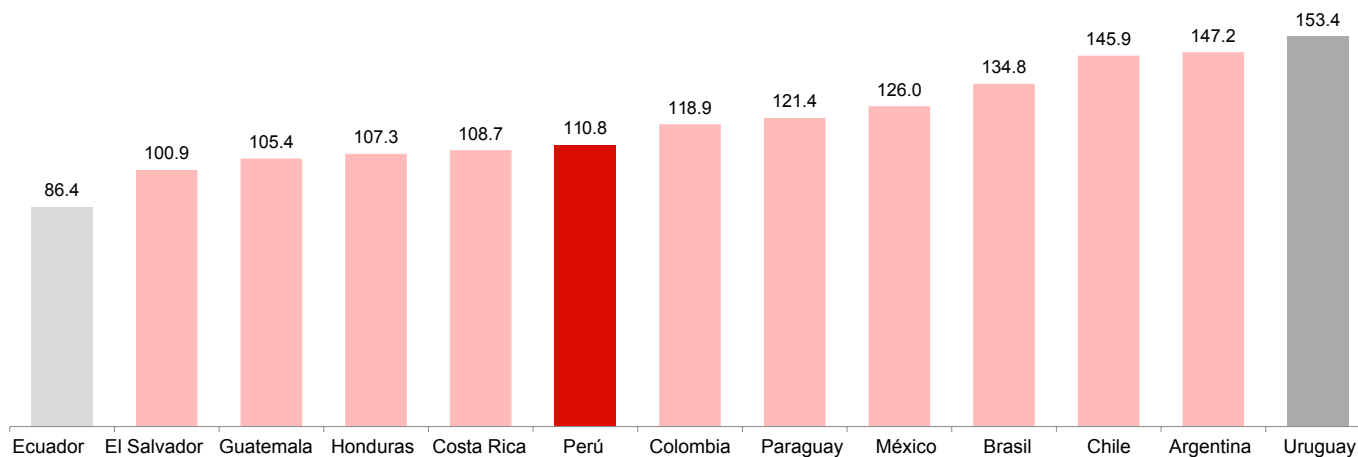
III. Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda

El índice de competitividad del costo de materiales que se utilizan para la construcción de vivienda en los trece países latinoamericanos bajo estudio, se ha calculado a partir del costo (en dólares) de los materiales requeridos para construir una vivienda de 150m², comparados con el que se obtuvo en Costa Rica en agosto del 2017.

En la **Figura 12** se puede observar que el país que registra el mejor índice es Ecuador con 86.40, seguido de lejos por El Salvador, Guatemala y Honduras con índices de 100.90,

105.40 y 107.30, respectivamente. En el otro extremo se encuentra Uruguay como el país menos competitivo (153.40), seguido de Argentina (147.20) y Chile (145.90). El Perú presenta un índice de 110.80, ocupando el sexto lugar en el ranking de competitividad de materiales de construcción de los trece países muestreados y el primero entre los que integran la Alianza del Pacífico. En el reporte del ECP de agosto del 2020, nuestro país ocupaba el noveno lugar y, a nivel de la Alianza del Pacífico se encontraba por debajo de Colombia y México.

Figura 12. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100)

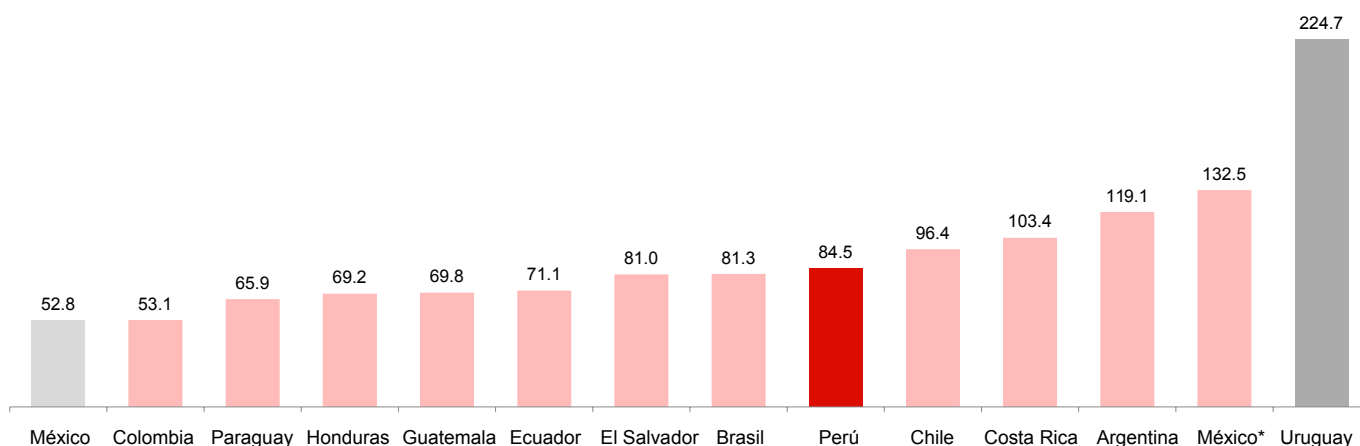


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

En lo concerniente al Índice de Competitividad del costo de la mano de obra para cada país, se valorizaron las horas-hombre que se requieren para la construcción de la vivienda tipo anteriormente mencionada comparándolas con las estimadas en Costa Rica al mes de agosto del 2017 (**Figura 13**). Lo primero que merece destacarse es el caso de México, que registra el mejor índice con 52.80. Sin embargo, si se considera la información referida al salario mínimo usual de mercado reportado por la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), el índice real llega a 132.50 que se constituye en el segundo menos favorable de la región.

Bajo estos criterios, el país con el mejor índice sería Colombia con 53.10 y a continuación se ubican Paraguay (65.90), Honduras (69.20) y Guatemala (69.80). Por el contrario, los países que presentan los índices menos favorables son Uruguay (224.70), México (132.50) y Argentina (119.10). El Perú, con un índice de 84.50, se ubica en el noveno lugar en el ranking de los trece países estudiados y en el segundo lugar entre los países de la Alianza del Pacífico, después de Colombia y por delante de Chile y México, situación similar a la registrada en la anterior medición del ECP.

Figura 13. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE LA MANO DE OBRA
(BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

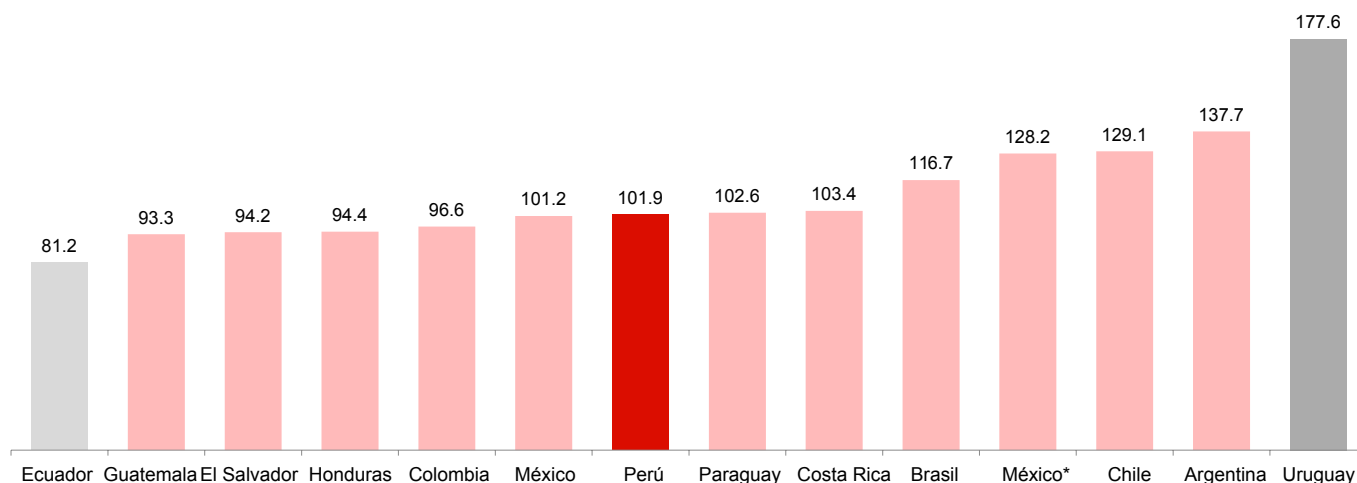
De otro lado, el Índice de Competitividad del costo de construcción de vivienda se obtiene sumando los costos de mano de obra y de materiales requeridos para construir la vivienda tipo de 150 m² ya señalada y dividiendo luego esta cifra de la obtenida en Costa Rica a agosto del 2017.

En la **Figura 14** se puede apreciar que el país más competitivo es Ecuador con un índice de 81.20, seguido por Guatemala y El Salvador con 93.30 y 94.20, respectivamente. De otro lado, los países menos competitivos son Uruguay (177.60), Argentina (137.70) y Chile (129.10). El Perú, con un índice de 101.90, se ubica ahora en séptimo lugar en el indicador de competitividad de vivienda y el segundo entre los países de la Alianza del Pacífico al igual que en el caso del Índice de Competitividad de la Mano de Obra. En la anterior medición del ECP, el Perú se ubicaba en el sexto lugar en el ranking de competitividad de los trece países y segundo en el ámbito de la Alianza del Pacífico.

Finalmente, en la **Figura 15** puede observarse la evolución de los índices de competitividad en vivienda por cada país, desde febrero de 2018 a la fecha, así como también la variación porcentual entre septiembre del 2020 y febrero del presente año en el que se registra que el país que más ha visto afectado su índice es Brasil con 24.1%, seguido por México con 23.3% y El Salvador con 22.3%. Por el contrario, son solamente dos los países que han mejorado su índice, Paraguay con -3.4% seguido de Perú con -3.0%.

En el ámbito de la Alianza del Pacífico, México, Colombia y Chile han visto afectado su índice en diferente magnitud: 23.3%, 20.8% y 9.7% respectivamente. Con la mejora obtenida en su índice por parte de Perú de se ha pasado de tener el tercer al segundo mejor resultado comparado con el anterior ECP.

Figura 14. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

Figura 15. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100

País	feb-18	ago-18	feb-19	ago-19	feb-20	sep-20	feb-21	Var sep 20 - feb 21
México	80.4	85.4	84.5	80.8	84.6	82.0	101.2	23.3%
El Salvador	85.5	85.5	86.3	83.5	83.3	77.0	94.2	22.3%
Guatemala	90.4	91.5	86.8	87.7	89.0	89.4	93.3	4.4%
Brasil	-	90.8	98.8	92.1	70.3	94.0	116.7	24.1%
Costa Rica	104.7	107.6	105.0	106.0	103.6	102.3	106.9	4.5%
Perú	90.0	98.3	109.2	104.9	105.6	105.0	101.9	-3.0%
Colombia	92.2	96.6	109.2	112.4	91.6	80.0	96.6	20.8%
Chile	-	116.7	116.1	121.5	103.8	117.7	129.1	9.7%
Argentina	133.0	136.7	119.8	156.9	143.4	134.6	137.7	2.3%
Uruguay	-	167.7	157.6	178.8	160.8	146.8	177.6	21.0%
Paraguay	-	-	-	116.9	105.0	106.3	102.6	-3.4%
Honduras	89.6	88.0	86.5	80.9	82.4	-	94.4	-
Ecuador	82.8	94.0	93.2	-	103.2	-	81.2	-
Nicaragua	-	-	86.4	95.4	87.4	82.0	-	-
Panamá	118.9	125.9	132.0	135.5	129.4	-	-	-

Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción - febrero 2021

IV. Conclusiones

El presente Estudio Comparativo de Precios muestra que el Perú registra una mejora en el índice de vivienda de -3.0% con un índice actual de 101.09, siendo solamente dos los países en la región que registran mejoras, siendo el otro Paraguay con una mejora de -3.4%. Otros nueve países han registrado deterioro en sus índices, de los cuales cinco de ellos en porcentajes bastantes altos de dos dígitos.

De los trece países que forman parte del presente análisis el Perú se ubica con séptimo índice más favorable. Al respecto, cabe mencionar que en el ECP desarrollado el año pasado el país tenía el quinto índice más desfavorable.

Por otro lado, es importante señalar que es la segunda mejora consecutiva del índice de vivienda de acuerdo a los estudios semestrales que realiza la FIIC, situación que no se presentaba en los últimos siete ECP desarrollados desde febrero del 2018.

Otra de las conclusiones del presente ECP es el notorio aumento de los precios de los materiales de construcción en la mayoría de países analizados. Para el caso del Perú, los siete materiales que conforman la muestra de la investigación, han incrementado su precio en los últimos seis meses, cinco de los cuales en porcentajes de dos dígitos.

Como se ha señalado anteriormente, el costo de los materiales de construcción ha aumentado por una combinación entre la depreciación de las monedas latinoamericanas en relación con el dólar y el alza en las cotizaciones internacionales de algunos insumos clave como el acero, que ha triplicado sus precios en los últimos doce meses, o el cobre que ha alcanzado su máximo histórico bordeando los US\$ 10,500 por tonelada en mayo, es decir una subida de 35% respecto al inicio del año. Las dificultades de producción a raíz de la pandemia, el alza en los costos de los fletes y la recuperación de la actividad productiva en algunos países proveedores de materiales explican este aumento en los precios.

Por otro lado, respecto a los salarios de los trabajadores de la construcción en el Perú, es importante destacar que desde

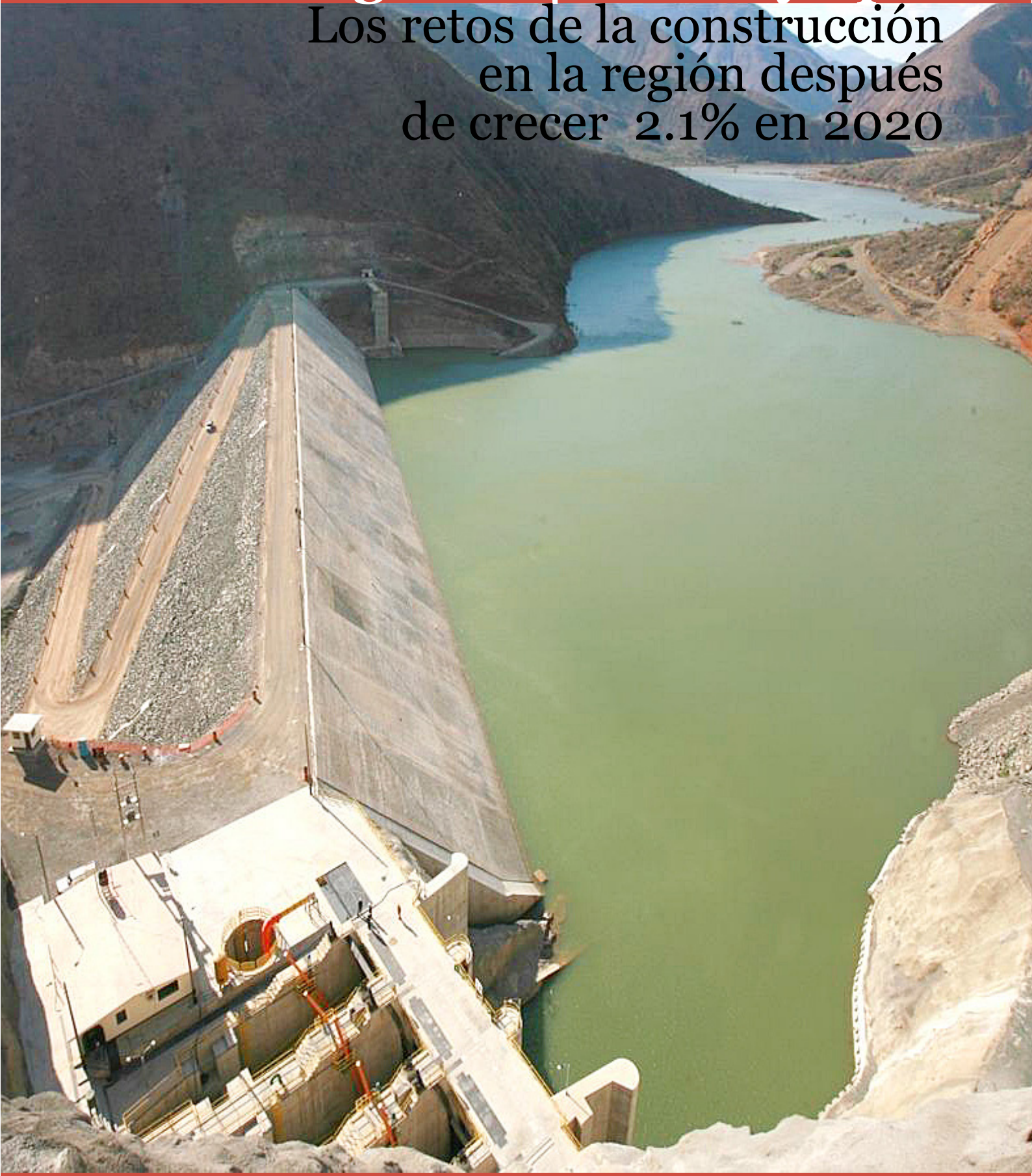
el año 2003, una Sentencia del Tribunal Constitucional (TC) determinó la obligación de negociar por rama los salarios y condiciones para el régimen laboral especial de construcción civil. Desde entonces la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) y la Federación de Trabajadores en Construcción Civil (FTCCP), han resuelto por la vía del diálogo de la negociación, 17 pliegos anuales solicitados por esta última. Y este diálogo constructivo e inteligente ha permitido que, en estos 17 años, las remuneraciones de los obreros se incrementen en 119%, un 37% por encima de la inflación, lo que implica un aumento real en la capacidad adquisitiva de los trabajadores. Actualmente, la retribución de un peón de construcción es 128% más alta que la remuneración mínima vital y 37% mayor que el promedio nacional. Al mismo tiempo, esta vocación por el consenso ha hecho posible que el empleo adecuado en el sector crezca 60% en 17 años.

En el presente ECP se aprecia que el Perú, con un índice en competitividad en mano de obra de 84.50, se ubica en el sexto lugar entre los países con el índice menos favorable. Sin embargo, si se hace la comparación únicamente entre los países de la Alianza del Pacífico, se verifica que el Perú se ubica con el segundo mejor indicador, luego de Colombia, pero por delante de Chile y México, situación similar a la registrada en la medición de la anterior medición del ECP.

Pero para que estos beneficios tengan impacto en la productividad de la mano de obra que permitan mejorar la competitividad del país en este rubro, en primera instancia en el ámbito latinoamericano, es de vital importancia apostar por la formalización laboral, la capacitación y certificación de competencias y la optimización de la gestión de los procesos constructivos. CAPECO junto a la FTCCP y al Comité Nacional de Administración del Fondo para la Construcción de Viviendas y Centros Recreacionales para los Trabajadores en Construcción Civil del Perú (CONAFOVICER) vienen desarrollado una estrategia conjunta para alcanzar estos objetivos.

IEC regional | Lambayeque

Los retos de la construcción
en la región después
de crecer 2.1% en 2020



Constructores de la región esperan incrementar su actividad en 12.6% el 2021

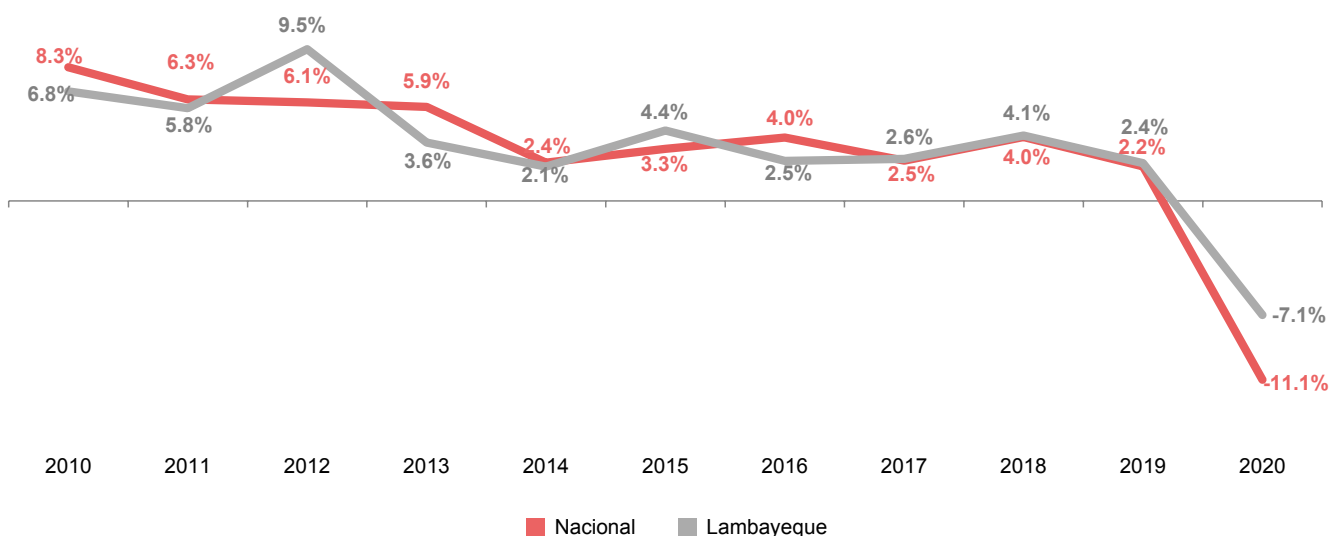
Lambayeque: Construcción creció 2.1% el 2020, en contraste con la caída de 13.9% a nivel nacional

I. Producción sectorial

De acuerdo con la información que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, el producto bruto interno de la región Lambayeque creció hasta en cinco oportunidades por encima del PBI nacional en el periodo 2010-2020, debiendo destacarse el resultado del año 2012 en que la región creció 3 puntos porcentuales más que el país (**Figura 1**). Es preciso notar, además, que el PBI de Lamba-

yeque mantuvo tasas de crecimiento superiores a 2% durante los diez años previos. Por su parte, en el año 2020 el PBI regional se retrajo en 7.1%, magnitud sensiblemente menor a la que se presentó a nivel nacional en dicho periodo (-11.1%), después de acumular tres años consecutivos en que la economía en Lambayeque tuvo un comportamiento casi idéntico que el país en su conjunto, pero con una ligera superioridad.

Figura 1. PBI GLOBAL NACIONAL Y REGIÓN LAMBAYEQUE 2010 – 2020 (variación anual)

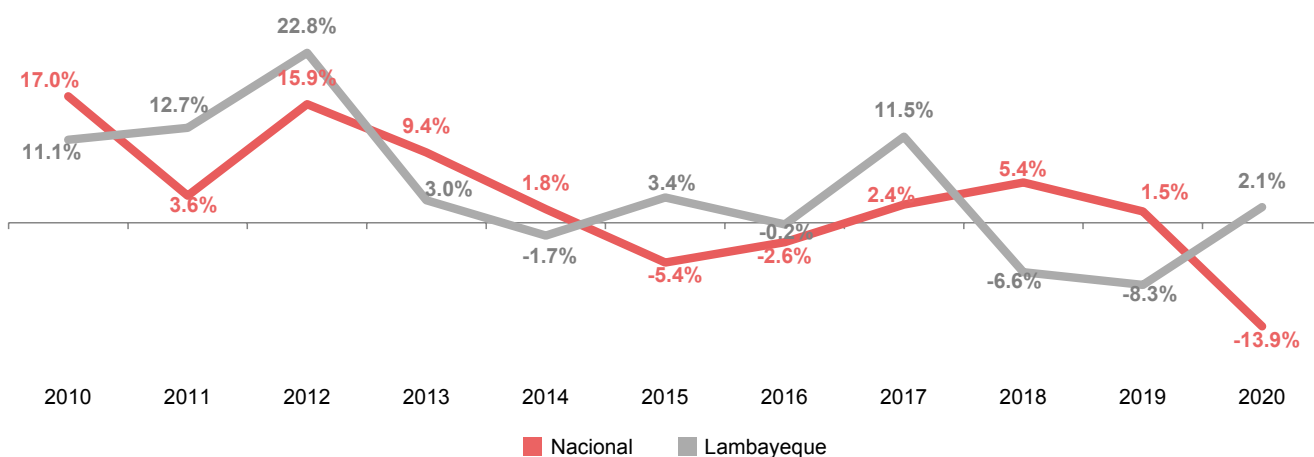


Fuente: INEI

Entre el 2010 y el 2020, el PBI del sector construcción de la región se contrajo en cuatro años, destacándose dos caídas consecutivas en 2018 y 2019, y en siete años presentó una tasa de crecimiento mayor al del producto sectorial nacional (**Figura 2**). En 2011 y 2017, la producción de la construcción en Lambayeque fue superior que la que se alcanzó en

todo el país en 9 puntos porcentuales y en el 2012, superior en 7, mientras que en los años 2015 y 2020 el sector creció en la región a pesar de la caída sectorial a nivel nacional, destacando el resultado del año pasado donde solo Lambayeque y Amazonas tuvieron un desempeño positivo a pesar de la pandemia.

Figura 2. PBI CONSTRUCCIÓN NACIONAL Y EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE (variación anual)

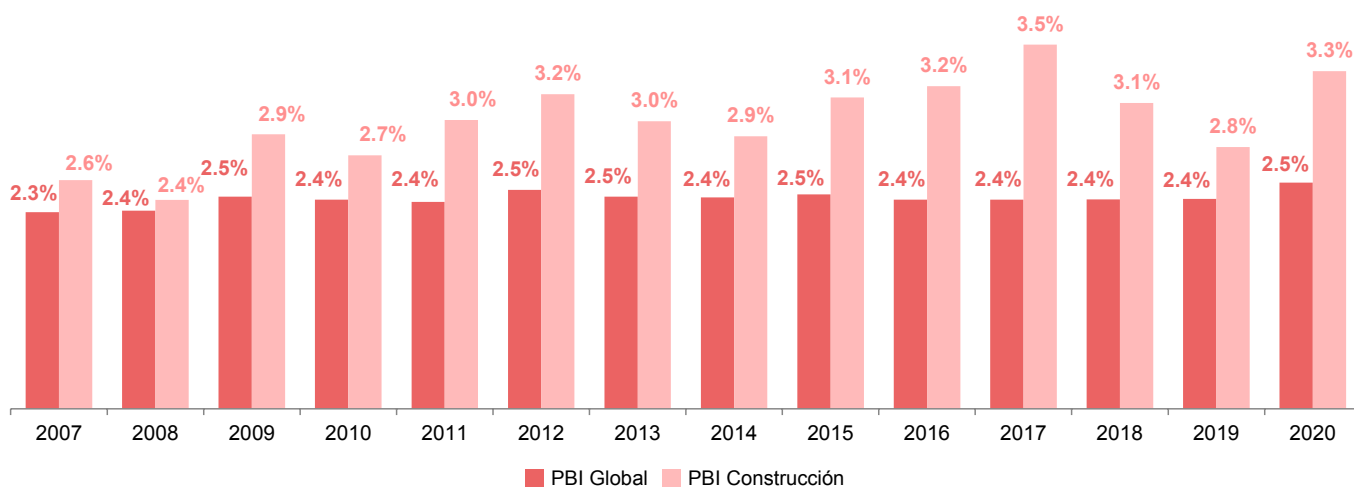


Fuente: INEI

La **Figura 3** muestra que, entre los años 2007 y 2020, la participación de la construcción regional en el PBI sectorial nacional osciló entre el 2.6% y el 3.5% siendo siempre menor a la participación de la región en la producción nacional que

fluctuó entre 2.3% y 2.5%. En el 2020, la participación de Lambayeque en la producción nacional y sectorial aumentó (2.5% y 3.3%, respectivamente), en el segundo caso recuperándose después de dos años consecutivos de disminución.

Figura 3. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE EN EL PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2007 – 2020

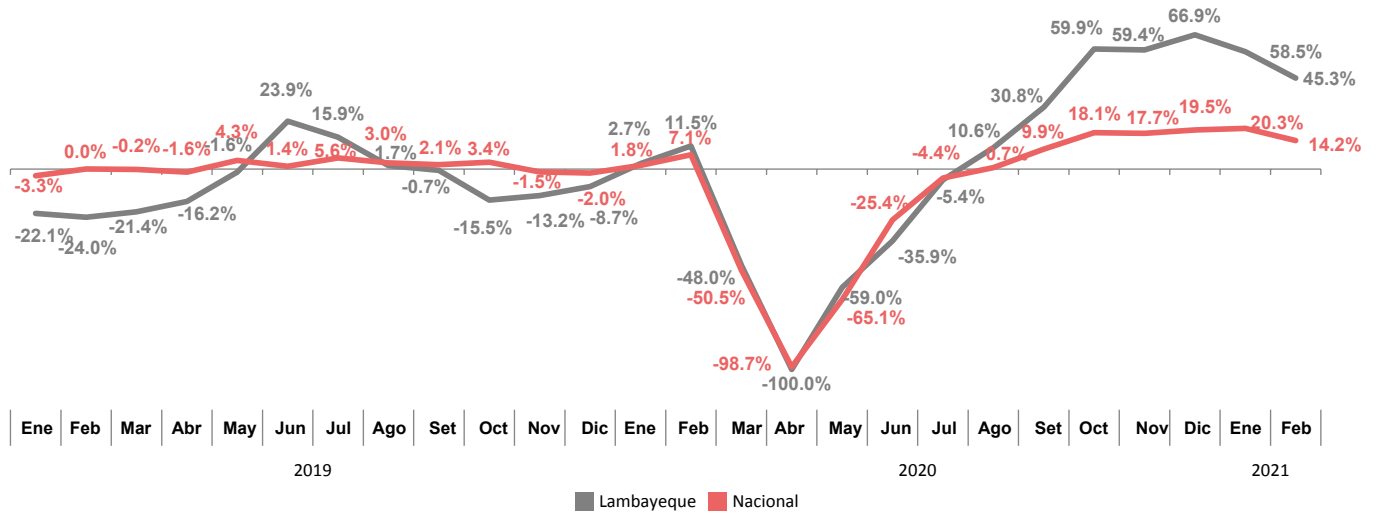


Fuente: INEI

La **Figura 4** muestra que en febrero de 2021, el despacho de cemento en la región Lambayeque aumentó en 45.3% con respecto al mismo mes del año 2020, creciendo por séptimo mes consecutivo después de cinco meses seguidos de retracción, habiendo alcanzado su mayor caída en

abril (-100%) para luego mejorar su desempeño de forma progresiva, tendencia que no difiere significativamente del comportamiento de este indicador a nivel nacional, salvo que el despacho en el país creció a un menor ritmo.

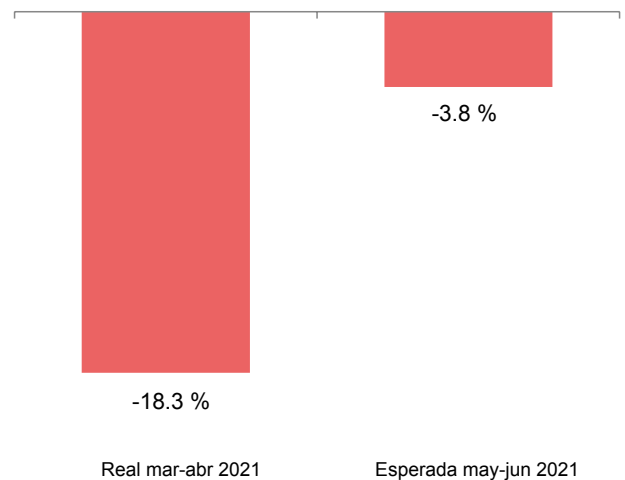
Figura 4. DESPACHO DE CEMENTO EN REGIÓN LAMBAYEQUE (Variación mensual de TM)



Fuente: BCRP – Lambayeque: Síntesis de Actividad Económica febrero 2021

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO en un panel de empresas del sector de la construcción que trabajan en la región de Lambayeque, el nivel de operaciones de dichas compañías retrocedió en 18.3% durante el segundo bimestre del 2021 respecto al mismo periodo del año previo (**Figura 5**) diferenciándose de las perspectivas que tenían las empresas a nivel nacional que, según la encuesta efectuada para el IEC 40 en abril 2021, esperaban crecer 23.1% en el bimestre marzo-abril. Para el periodo enero-febrero del 2021, las empresas en Lambayeque estiman una nueva retracción en su desempeño de 3.8%.

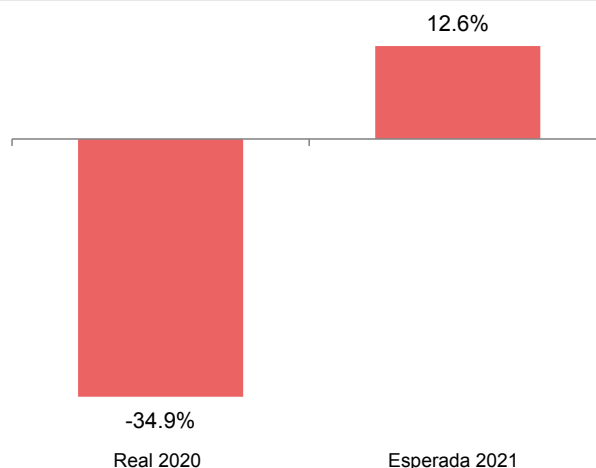
Figura 5. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE (2º bimestre 2021 y 3º bimestre 2021)



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

Asimismo, las empresas del sector construcción sondeadas en la región Lambayeque señalaron que su nivel de operaciones decreció en 34.9% en el 2020 con relación al año previo (**Figura 6**). De haberse producido, esta retracción habría sido más pronunciada que la que se produjo a nivel nacional: -13.5%, según la medición efectuada para el IEC 38 de febrero 2021. De otro lado, tanto las empresas que trabajan a escala nacional como las que operan en Lambayeque esperan para el año 2021 una importante recuperación: 11.9% y 12.6%, respectivamente.

Figura 6. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Real 2020 y Esperada 2021)



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

II. Precios de construcción

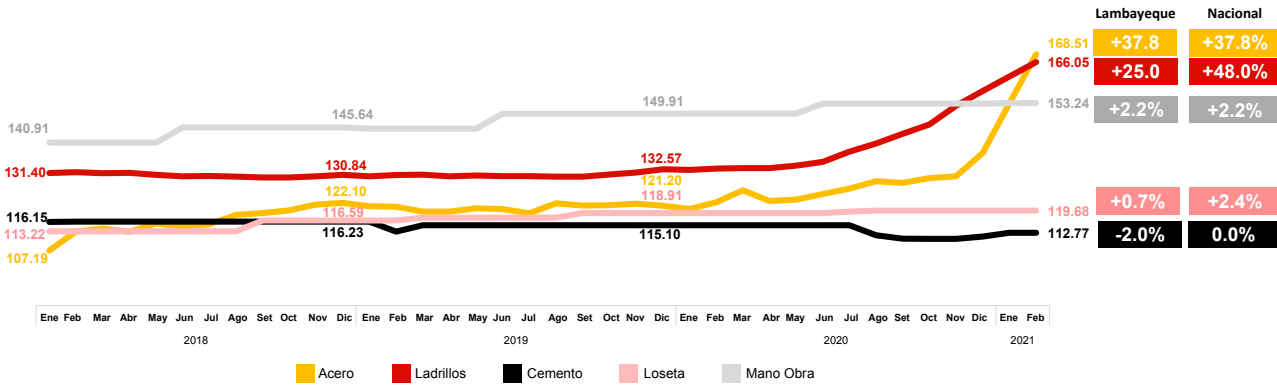
Desde junio del año 2020, se produjo un relativo incremento en el precio de algunos materiales de construcción en la región Lambayeque, siendo uno de los más significativo el que experimentó el precio de los ladrillos de arcilla que subió en 24.9% desde abril 2020 y 25% desde febrero 2020. A nivel nacional, las variaciones de precios de este insumo fueron significativamente mayores que en la región: 47.8% y 48%, respectivamente. Si se compara con el periodo base que registra el INEI (diciembre 2009), este insumo es el segundo de los cinco que evalúa sistemáticamente CAPECO que más ha aumentado su precio en la región: 66.1% (**Figura 7**).

El precio del acero de construcción mostró una sostenida tendencia al alza en la región, lenta de abril a noviembre del año pasado (0.9% mensual) y luego rápida entre noviembre 2020 hasta febrero 2021 (6.6% mensual). a pesar de lo cual registró una subida de 37.4% entre abril y febrero y de 37.8% en los últimos doce meses. Cabe señalar que, respecto a diciembre de 2009, este insumo es el primero con mayor variación de precios (68.2%). De otro lado, el costo de la mano de obra se ha mantenido constante desde el mes de junio

2020, en que se suscribió el Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO. Aún así, se incrementó en 2.2% en febrero respecto a igual mes del 2020 y 53.2% desde el mes base (diciembre 2009), siendo éste el insumo el tercero que más se ha incrementado en la región durante este periodo.

De otro lado, el precio del cemento no presentó variación entre marzo 2019 y julio 2020, luego bajó durante cuatro meses y luego subió desde diciembre en Lambayeque. Con relación al mes base de diciembre de 2009, este material de construcción mostró una inflación acumulada de 12.8% a diciembre 2019, ubicándose como el insumo de la construcción que registra menor inflación desde entonces. La loseta aumentó su precio apenas en 0.7% en febrero del 2021 respecto a abril 2020 en la región, acumulando igual incremento en los últimos 12 meses, algo menor que el presentado a nivel nacional (2.4% y 2.3% respectivamente). Comparado con el mes base, el precio de este producto creció 19.7%, siendo el segundo insumo que menos ha subido sus precios en Lambayeque.

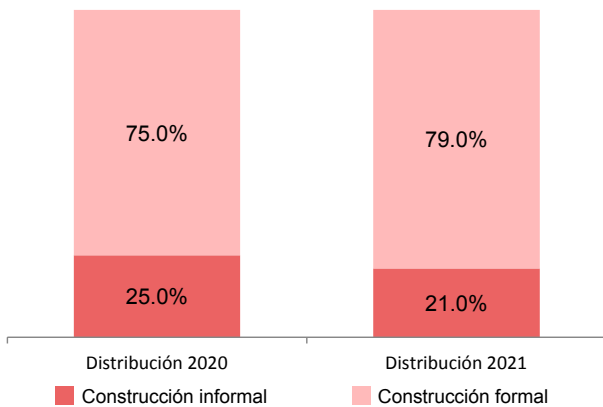
Figura 7. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: ENERO 2018 – FEBRERO 2021
(Índice Base: diciembre 2009 = 100)



Fuente: INEI

Por su parte, el sondeo de expectativas efectuado entre empresas proveedoras de materiales que operan en Lambayeque, indicó que el 25% de sus ingresos por venta provinieron del segmento informal de la construcción en el 2020 (Figura 8). Esta cifra es la mitad de la señalada por las compañías proveedoras a nivel nacional. Para el 2021, se espera que la participación de los ingresos por ventas en el sector informal en los ingresos por ventas se reduzca 4 puntos porcentuales, situándose en 21%. A nivel nacional, la perspectiva es que el segmento informal represente el 44.6% de la facturación de los proveedores de materiales.

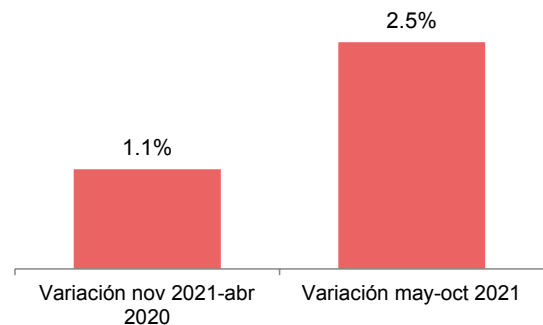
Figura 8. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS EN LAMBAYEQUE, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

Las empresas proveedoras que trabajan en la región Lambayeque señalaron que los precios de materiales de construcción presentaron un incremento de 1.1% en el semestre noviembre 2020-abril 2021 (Figura 9). Para el semestre siguiente, mayo-octubre 2021, se estima que los precios de los materiales duplicarán su ritmo de aumento (2.5%). De cumplirse estas previsiones, la inflación en el rubro materiales de construcción sería de 3.6% en el periodo anual que va de noviembre 2020 a octubre 2021. Estas variaciones son sensiblemente menores a las recogidas en el estudio del IEC realizado a nivel nacional, que arrojó un alza de 9.8% en el periodo setiembre 2020 – febrero 2021 y un aumento estimado de 3.8% en el semestre enero-junio 2021, acumulando una variación anual de 13.6%.

Figura 9. VARIACIÓN REAL DE PRECIOS DE MATERIALES EN LAMBAYEQUE ENTRE NOVIEMBRE 2020-ABRIL 2021 Y VARIACIÓN ESPERADA ENTRE MAYO Y OCTUBRE 2021



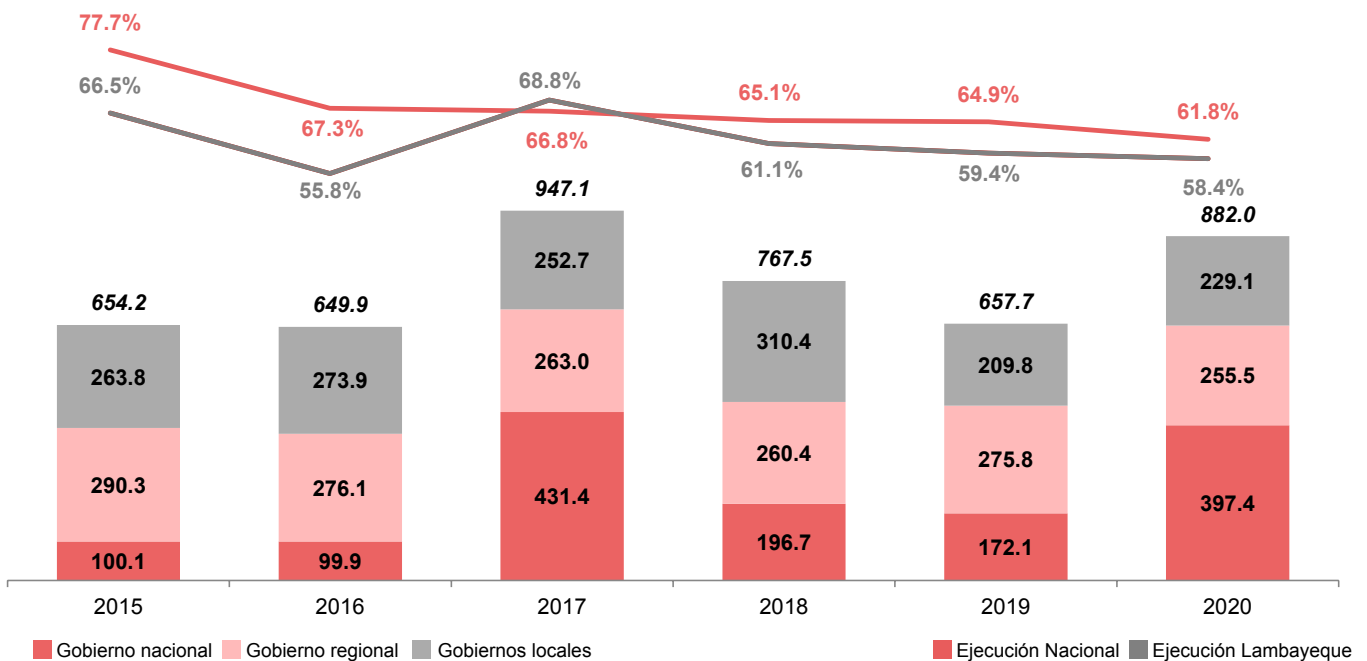
Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

III. Inversión

Sobre la inversión pública en la región Lambayeque en el 2020, el nivel de ejecución fue menor al del país, pero es necesario señalar que esta ineficiencia en la ejecución no puede atribuirse exclusiva ni principalmente a la crisis sanitaria, dado que desde el 2017; año en que la ejecución presupuestal en la región fue mayor a la nacional, se ha venido produciendo una caída sistemática de este indicador, llegando en el año pasado al 58.4% (**Figura 10**) cuando a nivel nacional fue de 62%, diferencia que resulta ser menor a la alcanzada los dos años previos. Con estas cifras, la eje-

cución presupuestal en inversión pública del 2020 en Lambayeque aumentó en 34.1% en relación con la cifra obtenida en el 2019, sostenido principalmente por el crecimiento que se produjo en los niveles de inversión alcanzados en la región siendo más significativa la expansión que se produjo en los niveles de inversión a nivel del Gobierno central (+130.9%). Las municipalidades solo crecieron 9.2% y, en cambio, el Gobierno regional redujo su ejecución presupuestal en 7.5% respecto al año anterior.

Figura 10. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE (millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

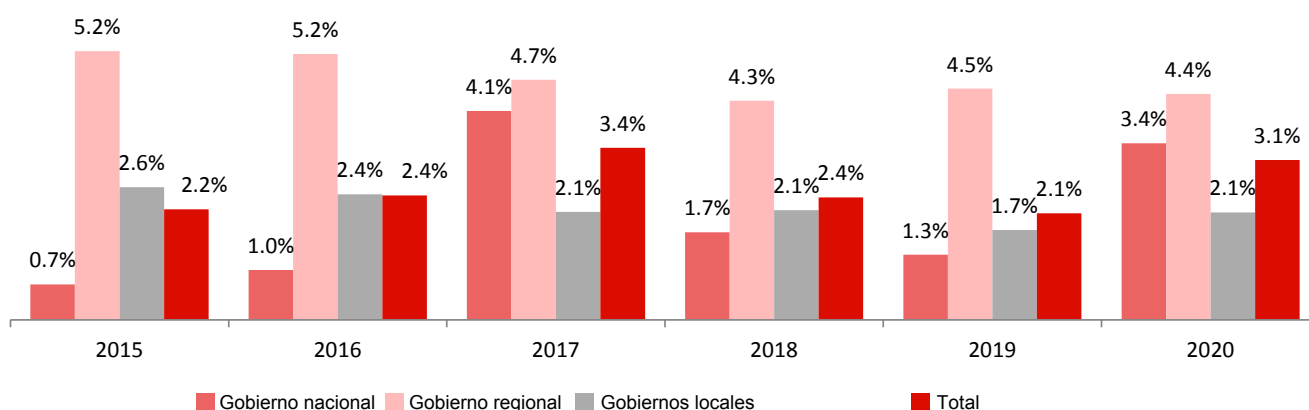
Cabe mencionar que este análisis presupuestal está referido al monto efectivamente girado con cargo al Presupuesto Institucional Modificado-PIM y no al monto devengado que es únicamente el registro del compromiso de pago total o parcial de acuerdo a la disponibilidad presupuestal y que se irá ejecutando en los meses siguientes. Este último indicador es el que se utiliza habitualmente en los reportes de ejecución de las entidades públicas a pesar de que no refleja cabalmente el avance real de las inversiones públicas.

En cuanto a la participación de la región Lambayeque en la ejecución del presupuesto nacional, se observa niveles de 2.2% y 2.4% en los años 2015 y 2016 para luego aumentar a 3.4% al año siguiente. Luego se retornó a niveles de 2.4% y 2.1% en 2018 y 2019 para tener un nivel de 3.1% en el 2020 (**Figura 11**). En estos dos años en que Lambayeque obtuvo una contribución de más de 3% en el gasto de inversión total, esta subida fue explicada por la mayor ejecución en la región del Gobierno Nacional.

El análisis de la participación en inversión pública ejecutada mes a mes por la región Lambayeque hasta abril del 2021 que se consigna en la **Figura 12**, refleja un crecimiento de la ejecución del presupuesto de inversión pública en Lambayeque

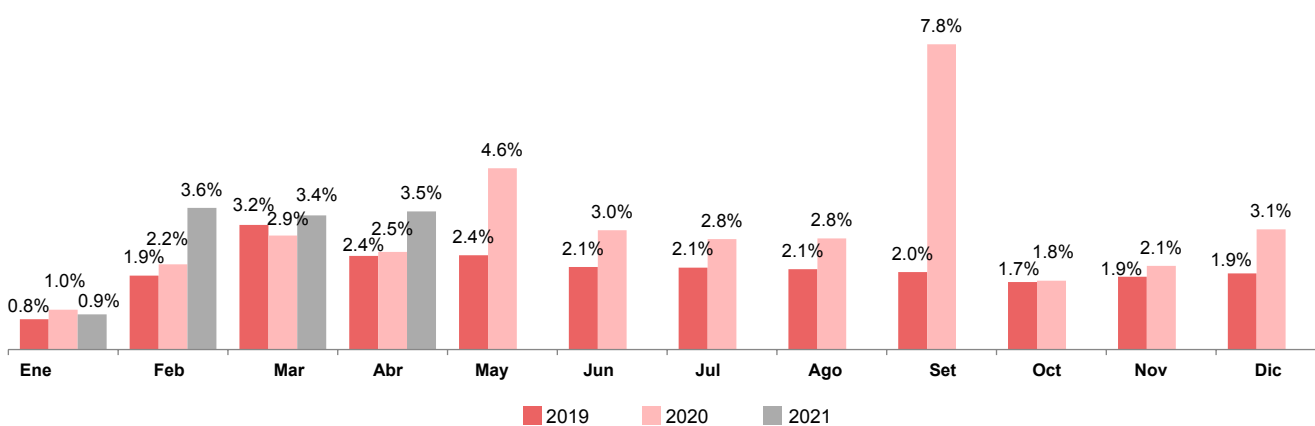
en los últimos tres meses. Durante el 2020 la participación de la ejecución de Lambayeque aumentó en todos los meses menos en marzo, destacándose el crecimiento en setiembre que pasó de 2% en el 2019 a casi 8% en el año pasado.

Figura 11. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE EN LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

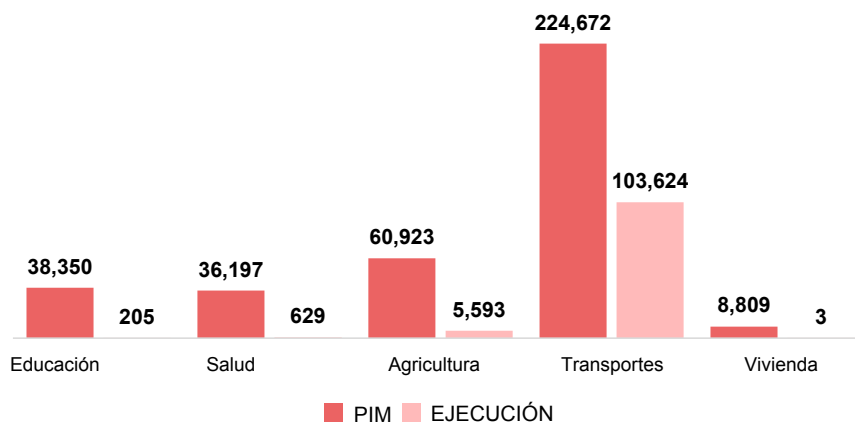
Figura 12. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE EN LA EJECUCIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2019-2021



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

A nivel de sectores, en Lambayeque el de transporte ha sido el que ha experimentado el mayor nivel de ejecución en los cuatro primeros meses del 2021, pero gastos de la administración general, Provias Descentralizado ha ejecutado solo 4.6% de su PIM asignado y Provias Nacional apenas el 0.1% (**Figura 13**). El sector agricultura ha ejecutado el 9.2%, sustentado al gasto en el proyecto Jequetepeque - Zaña, por su parte el Programa Subsectorial de Irrigación - PSI que tiene el 60% del PIM del sector solo ha ejecutado el 1.6%. Llama la atención que el Programa Nacional de Inversiones en Salud solo ha gastado el 1.7% dada la situación de pandemia sanitaria actual.

Figura 13. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES (miles de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

En cuanto a la inversión privada, de acuerdo al sondeo de expectativas efectuado en el panel de empresas del sector construcción que operan en Lambayeque, el 54.5% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal ha sido el rubro de la construcción que presentó un mayor dinamismo en el año 2020, seguido por la infraestructura pública con un 36.4% y un poco más lejos, la infraestructura público-privada con 9.1% respectivamente (**Figura 14**). En la encuesta efectuada a nivel nacional en enero 2021, también la construcción de viviendas informales ocupó el primer lugar (60.2%), seguido de la infraestructura privada (17.3%) y la vivienda formal (10.6%).

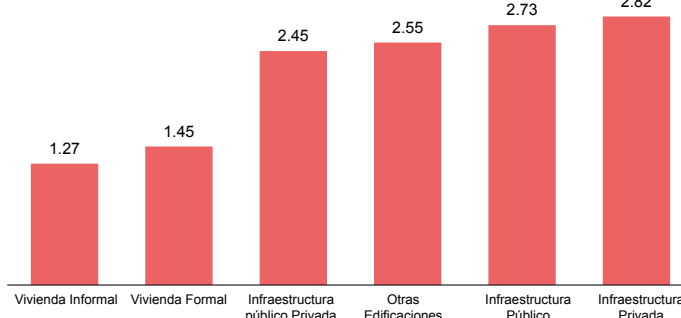
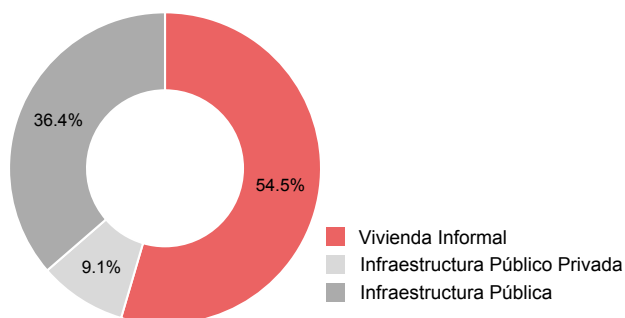
De otro lado, utilizando una escala del 1 al 6, en la que 1 es el mayor nivel y 6 es un menor nivel, el desempeño más positivo para el año pasado en la región Lambayeque se presentó en torno a la vivienda informal, alcanzando un puntaje de 1.27, seguido inmediatamente por la vivienda formal con una calificación promedio de 1.45.

El 45.5% de las empresas que trabajan en el sector construcción de la región Lambayeque que formaron parte del panel consideró que la vivienda informal seguirá siendo el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el 2021, seguido por la infraestructura pública con un 36.4%

Figura 14. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAMBAYEQUE EN EL 2020, RESPECTO AL 2019

-primera mención-

-orden promedio -

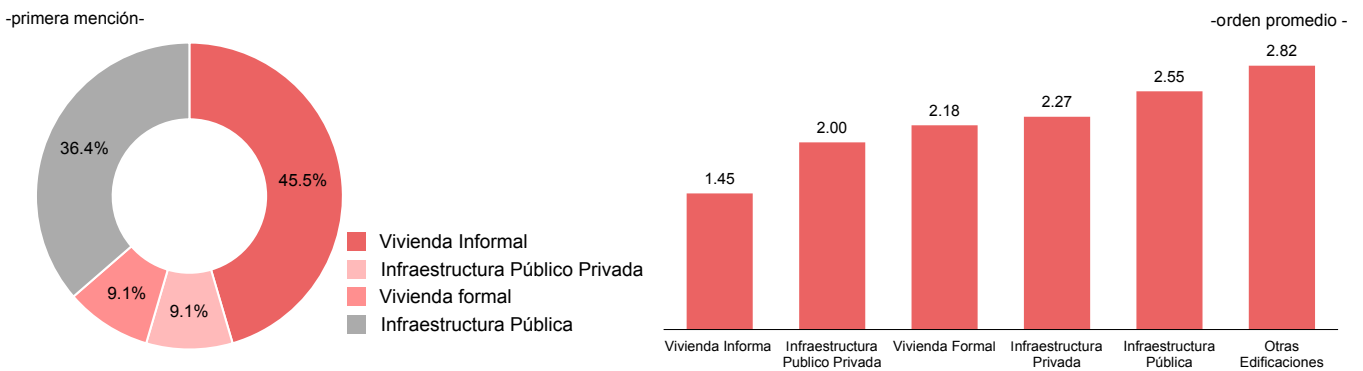


Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

(Figura 15). En la encuesta realizada a nivel nacional, la vivienda informal también ocupó el primer lugar como el rubro que más crecerá, aunque con una proporción menor (40.6%) que, en la región, y el segundo lugar lo ocupa de nuevo la infraestructura pública (19.1%).

De otro lado, empleando la misma escala del 1 al 6, el desempeño más positivo para el próximo año en la región se presentaría en torno a las obras de vivienda informal con puntaje de 1.45, seguido de infraestructura pública con 2.00.

Figura 15. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LAMBAYEQUE EN EL 2021, RESPECTO AL 2020



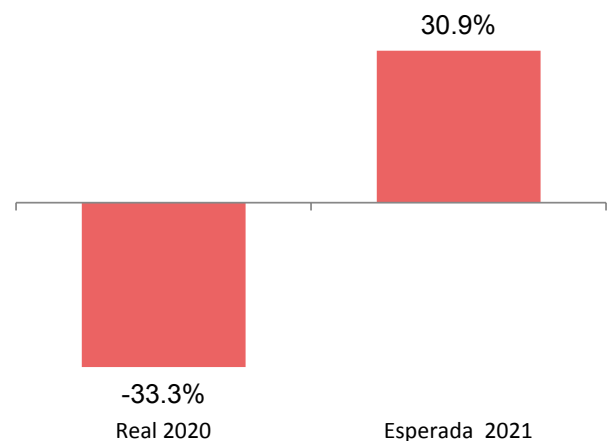
Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

Por otro lado, las empresas de la construcción que trabajaban en la región Lambayeque sondeadas manifestaron que la inversión que destinaron a nuevos proyectos durante el 2020 retrocedió en 33.3% respecto al año previo (**Figura 16**), nivel mucho más desfavorable que el que alcanzaron las empresas entrevistadas en todo el país (-18.3%). Estas empresas esperan que la tendencia se revierte durante el presente año, con un incremento de 30.9%, proyección significativamente mayor que la de las empresas del sector a nivel nacional que esperan que su inversión en nuevos proyectos crezca en 13.9% para el 2021.

El avance actual de importantes obras públicas y privadas en Lambayeque, grafican las expectativas de las empresas consultadas:

- Existe un potencial en la generación de infraestructura en el Proyecto Olmos donde trabajan una diversidad de empresas, dentro de las cuales se tiene a Agro Olmos y el Grupo Gloria que tienen en explotación la mayor parte del área que abarca este proyecto. Agro Olmos ha instalado una planta de caña que fabrica Azúcar doméstica que abastece a Lambayeque y a todo el país conjuntamente con el Grupo Gloria. La actividad de estas empresas Agroindustriales asentadas en Olmos, tiene como correlato la ejecución de campamen-

Figura 16. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE 2020 - 2021



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

tos, pozos tubulares, plantas para la exportación de productos agroindustriales y viviendas para sus trabajadores. Mención aparte es la construcción por parte del Gobierno de la nueva Ciudad de Olmos que se ha quedado paralizada en

un 60% de avance por el proceso Lava Jato. Es probable que superados los problemas legales esta obra se reinicie en el mediano plazo.

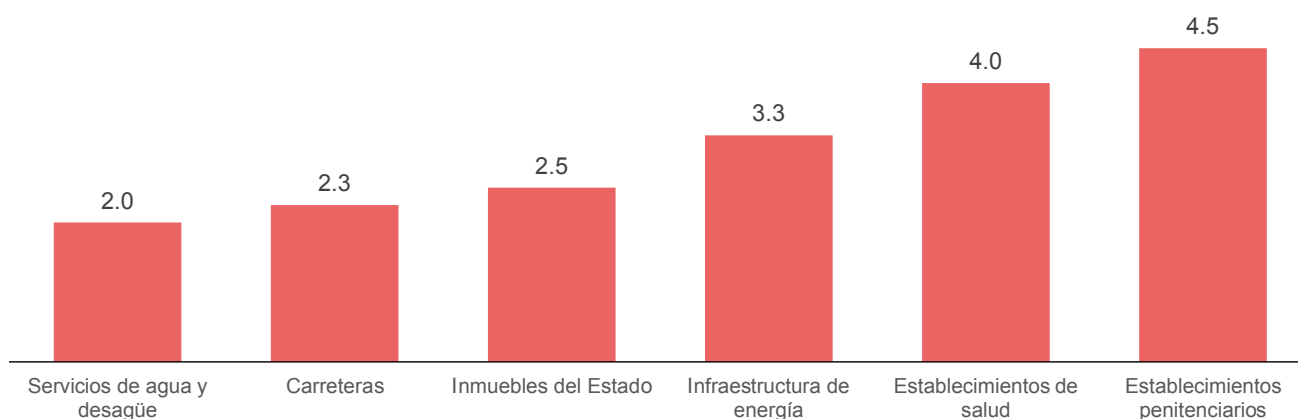
- La modernización del Aeropuerto Internacional Capitán FAP José A. Quiñones Gonzales en su Primera Etapa, está por terminarse y ha involucrado la mejora de las instalaciones del aeropuerto, traducido en la modernización de la infraestructura de embarque y desembarque, la rehabilitación del cerco perimétrico y de la carpeta asfáltica. Está pendiente que COFIDE, convoque la ejecución de la Segunda Etapa, que implica la Ampliación de la Pista de Aterrizaje a 2 693 metros, que permitirá la salida de productos de Agro exportación a mercados internacionales. El proyecto integral asciende a 440 millones de dólares y en la segunda etapa de ejecución se estima una inversión de 50 millones de dólares que incluye la ampliación de los puentes de embarque, terminal de carga, calles de rodaje, etc., Dicha inversión puede convertir a Lambayeque en los próximos años en el Hub internacional de la Macro Región Norte para incrementar notablemente su atracción comercial.
- En relación a la Autopista El sol, el tramo que corresponde a Lambayeque está virtualmente paralizado desde hace 10 años, debido al poco interés político de las autoridades. En la actualidad se está estudiando un nuevo trazo debido a que el proyecto original involucraba un número muy alto de expropiaciones que hacía inviable su ejecución. Se tiene en estudio cambiar el trazo en una segunda alternativa por la parte Este de Chiclayo que se ha planteado como un anillo vial de Chiclayo Metropolitano que tiene importantes avan-

ces ante Provías Nacional que es la autoridad dentro del MTC encargada del tema.

- En cuanto a nuevos centros comerciales, se inauguró el Mall Aventura, que constituye el tercer centro comercial de la región, aumentando el dinamismo de la actividad comercial, a la vez se extiende la ejecución de obras de implementación de stands, trabajo que involucra a sub contratistas.
- En cuanto a la construcción de nuevas viviendas, se vienen promoviendo proyectos inmobiliarios en Chiclayo, Pimentel, Reque y Pomalca, sin el dinamismo que se muestra en Lima, pues existen pocas empresas locales que cuentan con capital propio para estos retos, como la empresa ICM, que tiene en cartera y en ejecución proyectos de vivienda que se financian con los recursos de Mivivienda.

Según lo consignado en la **Figura 17**, para las empresas lambayecanas, los proyectos de agua y desagüe serían los más susceptibles de ser ejecutados mediante asociaciones público-privadas durante el presente año (alcanzan una puntuación de 2, empleando una escala de 1 a 7, donde 1 es el más susceptible y el 7 es el menos susceptible), seguidos de los proyectos de carreteras (2.3) y de inmuebles del estado (2.5). A nivel nacional, la infraestructura de agua y desagüe y la infraestructura de carreteras también ocupan los dos primeros lugares, pero con puntajes ligeramente menos significativas (2.37 y 2.67, respectivamente), mientras que el tercer puesto es ocupado por las iniciativas a desarrollar sobre inmuebles estatales que obtuvo una puntuación promedio de 3.79.

Figura 17. TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2021



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

IV. Vivienda

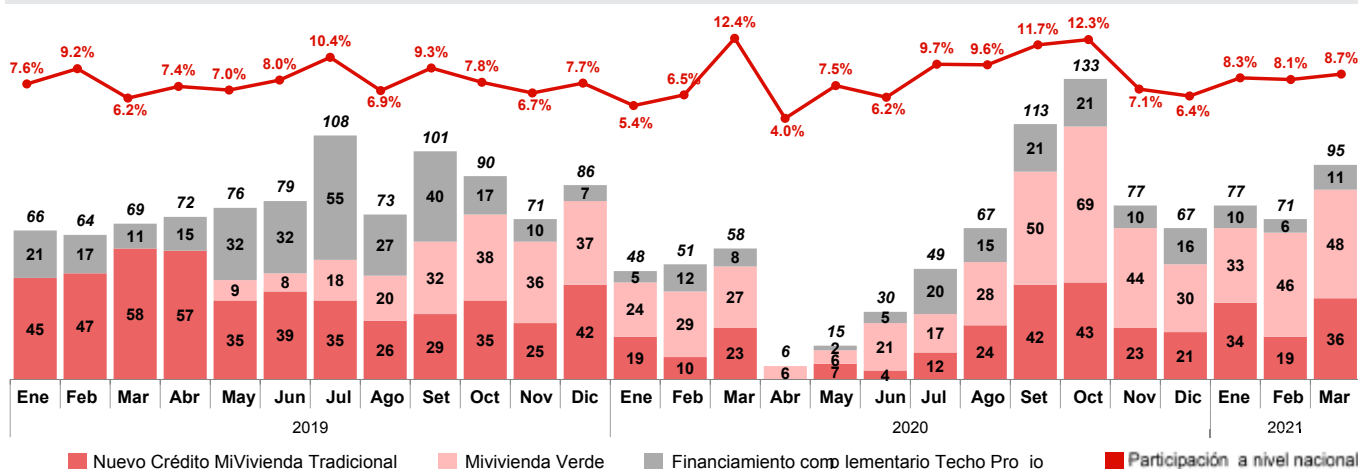
Revisando la información sobre el desembolso de créditos otorgados por el Fondo Mivivienda por mes en Lambayeque durante los dos años previos que se consigna en la **Figura 18**, se comprueba que las 95 operaciones efectuadas en marzo del 2021 corresponden al 8.7% del total de colocaciones del Fondo en dicho mes (1 097), que representa la mejor participación de los últimos cinco meses.

Los créditos otorgados en la región durante marzo 2021 equivalen a 63.8% más que los desembolsados en igual periodo del 2020, mientras que, en comparación con febrero del 2021, el crecimiento es de 33.8%. A nivel nacional, los desembolsos en dicho mes representaron un crecimiento de

134.9% con respecto a los efectuados en marzo del 2020 y de 25.2% con respecto a febrero 2021.

Se ha producido una contracción del ritmo de crecimiento de estas operaciones en la región Lambayeque durante los últimos 5 meses, pues entre abril y octubre 2020 el aumento promedio fue de 67.6% mensual, cayendo 42.1% de octubre a noviembre, para luego entre noviembre 2020 y marzo 2021 el crecimiento promedio mensual era de 5.4%. A escala nacional, la tasa de crecimiento mensual de estos préstamos fue de 39% en promedio entre abril y octubre 2020 y luego 0.4% entre noviembre 2020 y marzo 2021.

Figura 18. DESEMBOLO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD: ENERO 2019 – FEBRERO 2021 (Número de créditos por mes)



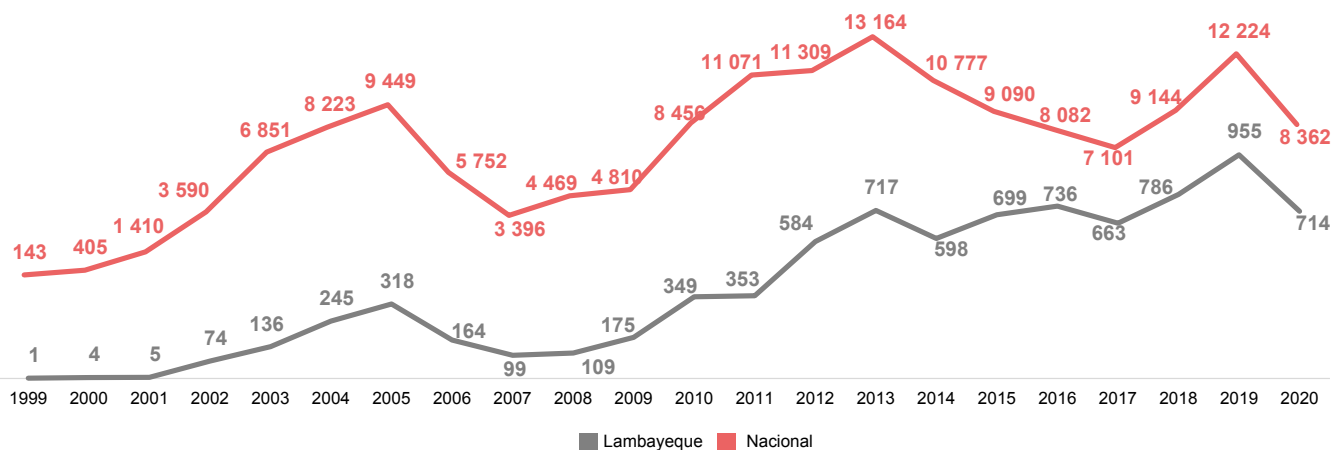
Fuente: Fondo Mivivienda

Por otra parte, se destaca que el Financiamiento complementario Techo Propio ha tenido niveles de participación en el desembolso de créditos en Lambayeque, superiores a lo que se alcanza a nivel nacional. En los últimos 27 meses la participación de este tipo de desembolso alcanzó un total de 23.3% mientras que a nivel nacional solo llega a 12.6%.

Como se observa en la **Figura 19** Lambayeque tuvo un inicio lento en cuanto a la colocación de créditos hipotecarios Mivivienda llegando a 318 en el 2005 para luego retroceder a solo 99 en el 2007, año a partir del cual se produjeron 6 años de crecimiento sostenido a una tasa anual de 39.1%.

Se volvió a caer en el 2014 para volver a la senda de crecimiento aunque a menor velocidad (9.8% anual) hasta alcanzar récord de colocaciones en el 2019. En todo el 2020, el desembolso de créditos Mivivienda en la región Lambayeque alcanzó las 714 operaciones, que representa apenas el 8.5% del total de operaciones en todo el país en el mismo año. Asimismo, implica una reducción de 25.2% respecto al mismo periodo del año anterior donde se alcanzó récord de colocaciones, inferior al 31.6% que se presentó a nivel nacional. En todo el país, el número de desembolsos del año pasado fue el tercero más bajo de la última década y el quinto más bajo en la región.

Figura 19. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA (N° de créditos)



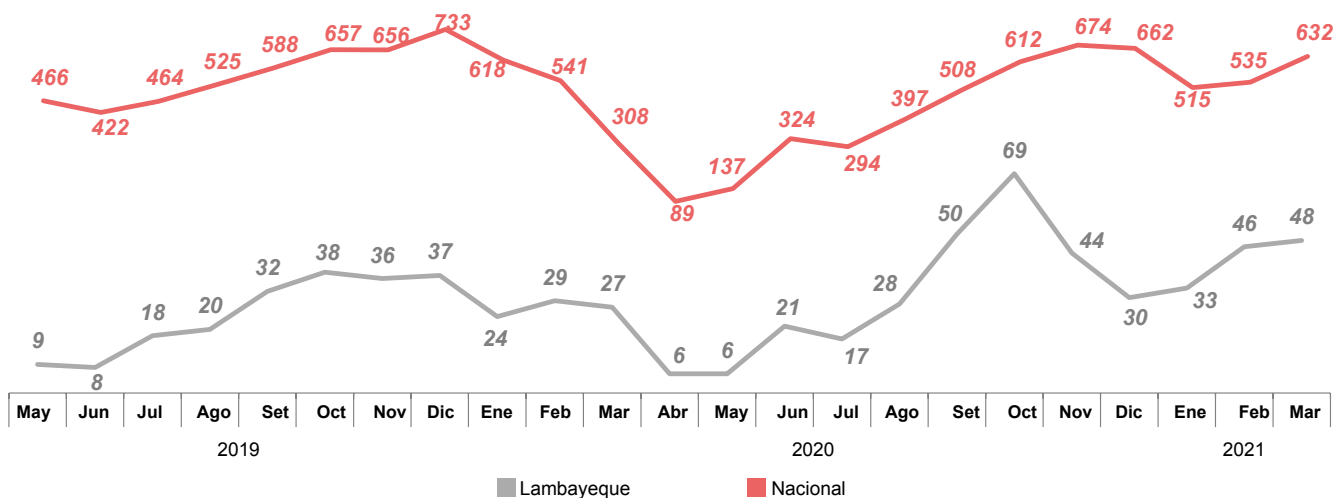
Fuente: Fondo Mivivienda

Desde que se inició el crédito Mivivienda Verde en Lambayeque, se han desembolsado 676 operaciones bajo este producto que representan solo un 4.6% de los desembolsos totales en el país. Hasta diciembre del 2019, las operaciones de Mivivienda Verde subieron a un ritmo de 22% mensual promedio en la región. Sin embargo, durante los siguientes cinco meses hubo una caída casi vertical (-31% por mes) a la que ha seguido una significativa recuperación (+35%) que ha llevado a que en octubre de 2020, se alcanzara récord de desembolsos desde que se introdujo el programa Mivivienda

Verde en Lambayeque (**Figura 20**). Desde diciembre del 2020 las colocaciones de este programa crecen a un ritmo mensual de 17%.

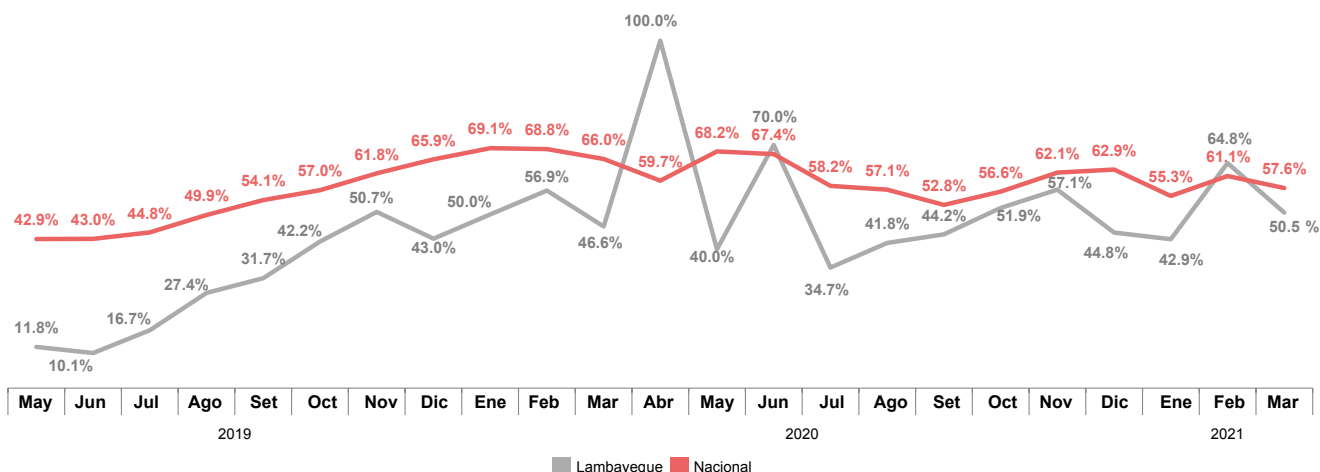
Se debe destacar que en Lambayeque la participación del crédito Mivivienda Verde en el total de créditos Mivivienda desembolsados en la región solo ha sido superior a la participación a nivel nacional en tres oportunidades (**Figura 21**). Una de las cuales fue en febrero 2021 alcanzando 64.8% para luego retroceder a 50.5%.

Figura 20. EVOLUCIÓN MENSUAL DEL DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE REGION LAMBAYEQUE (MAYO 2019 – MARZO 2021)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 21. EVOLUCIÓN PARTICIPACIÓN CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE EN TOTAL MIVIVIENDA (MAYO 2019 – MARZO 2021)

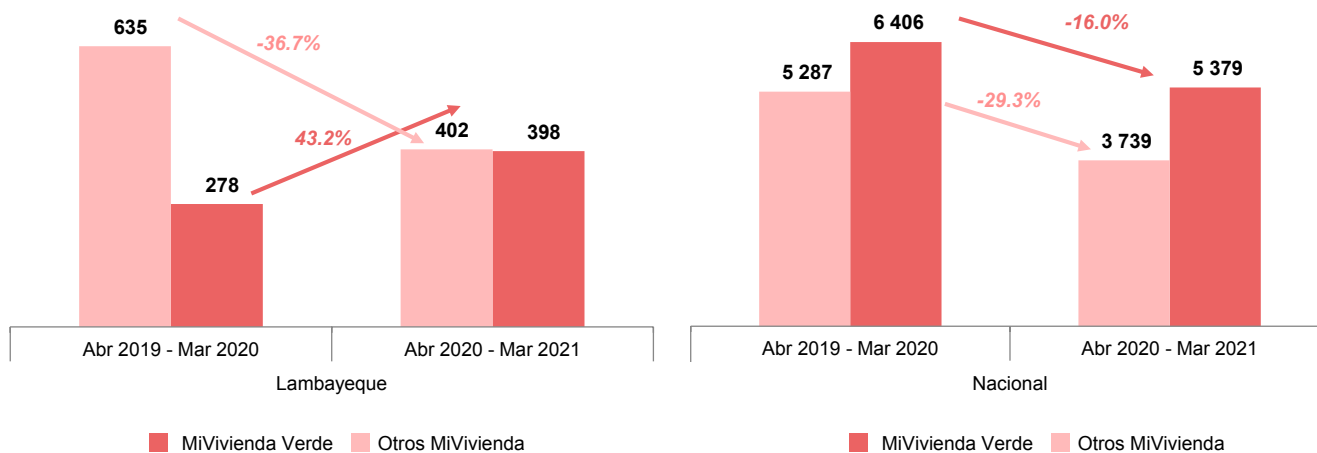


Fuente: Fondo Mivivienda

El análisis comparativo, en número de operaciones desembolsadas de abril 2020 a marzo del 2021, entre Mivivienda Verde y al resto de productos Mivivienda (**Figura 22**) muestra la importante contribución de este producto al crecimiento de la oferta de vivienda social en la región Lambayeque, a pesar de que en seis de los últimos doce meses ha tenido una participación por debajo del 50% como se aprecia en el gráfico anterior. Obsérvese que la colocación de otros pro-

ductos de Mivivienda en Lambayeque sufrió una retracción de 36.7% entre abril 2020-marzo 2020 respecto al mismo periodo del año anterior, lo que explicaría el retroceso de colocaciones Mivivienda ocurrido. Las operaciones en Mivivienda Verde en Lambayeque en cambio han experimentado un crecimiento (+43.2%) a diferencia del resultado nacional donde se ha caído en todos los productos Mivivienda.

Figura 22. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO ABRIL- 2019 – MARZO 2021 (EN NÚMERO DE CRÉDITOS)

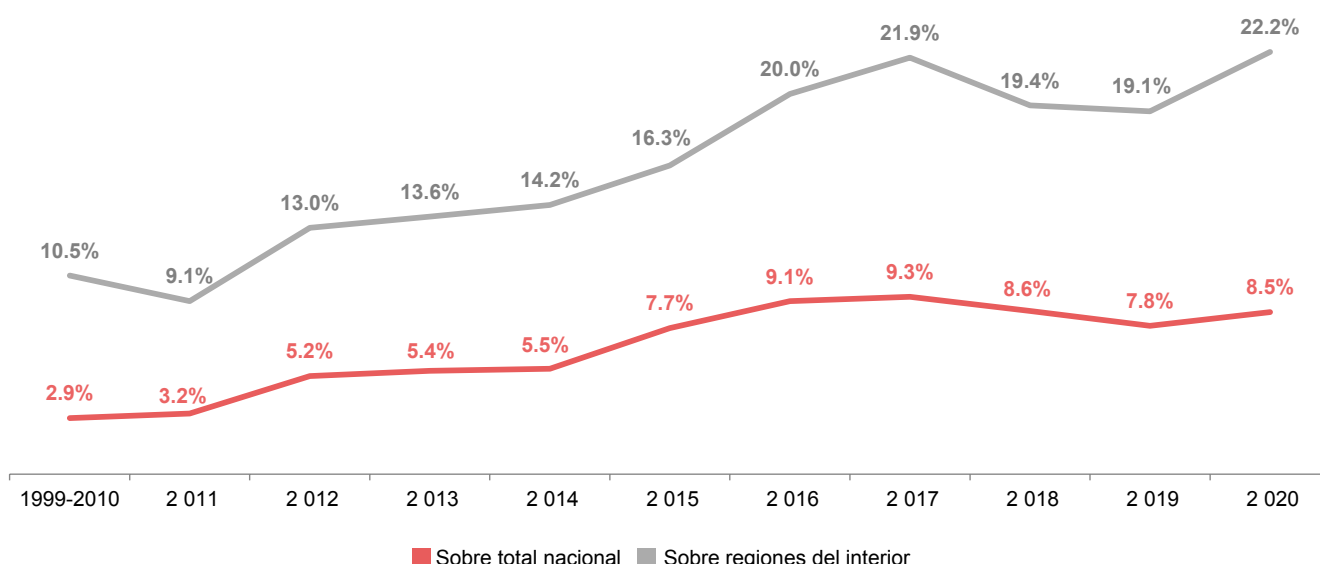


Fuente: Fondo Mivivienda

Las empresas que lideran el Nuevo Crédito de Vivienda y Vivienda Verde en Lambayeque son: ICM SAC, con proyectos en Chiclayo Metropolitano y el distrito de la Victoria; Consorcio DH Montt & CG en el distrito de La Victoria, Constructora Galilea en Pimentel y Ferreñafe y CLASEM SAC con su proyecto Parques San Gabriel. Muchas de estas empresas han tenido proyectos ya construidos antes de la pandemia, y actualmente la estrategia de algunas empresas es manejar la preventa como mínimo a nivel del 60% como es el caso de ICM que trabaja con el Nuevo Crédito Mivivienda.

De otro lado, la región Lambayeque concentra el 5.4% de los 157 278 créditos desembolsados por el Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta diciembre del 2020. Esta proporción se fue incrementando paulatinamente pasando de un promedio de 2.9% hasta el 2010 a 9.3% en el 2017 (**Figura 23**) disminuyendo ligeramente en los últimos tres años hasta 8.5% en el 2020. Este desempeño ha significado que en el último quinquenio en promedio la quinta parte de desembolsos fuera de Lima Metropolitana se han dirigido a esta región.

Figura 23. PARTICIPACIÓN DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE EN EL TOTAL DE DESEMBOLSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA 1999 - 2020



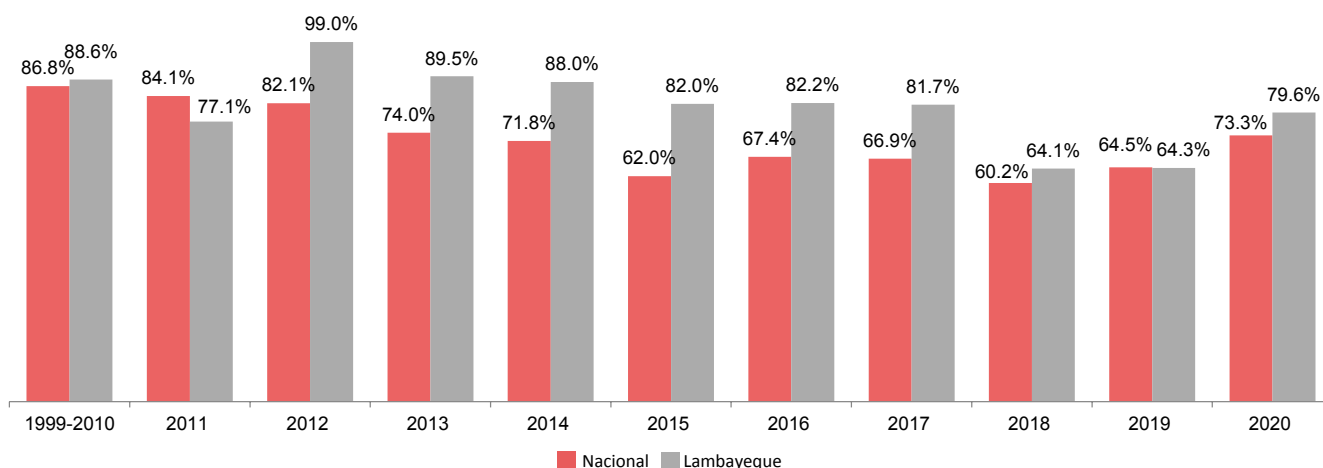
Fuente: Fondo Mivivienda

El importante desempeño de Lambayeque en la colocación de desembolsos Mivivienda fuera de Lima, le ha permitido colocarse en el 2020 en el primer lugar de regiones con más participación de estos productos, posición que ya se había alcanzado los años 2017 y 2018. En los años 2016 y 2019 solo fue superado por Ica.

Asimismo, la participación de los bancos en el desembolso de créditos hipotecarios del Fondo Mivivienda en la región de Lambayeque se fue reduciendo de forma consistente hasta

el 2019 para luego recuperar terreno el último año. En los primeros doce años de operación del Fondo, el 88.6% de los préstamos fueron entregados por estas entidades. En el 2012, esta proporción alcanzó su máximo histórico (99%), para el año 2019 llegó al 64.3% como se aprecia en la **Figura 24**. Este año la participación de los bancos alcanzó un máximo histórico de 79.6% y superando este indicador a nivel nacional (73.3%) como se ha dado históricamente, salvo los años 2011 y 2019.

Figura 24. NIVEL DE DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA A TRAVÉS DE BANCOS (1999-2020)

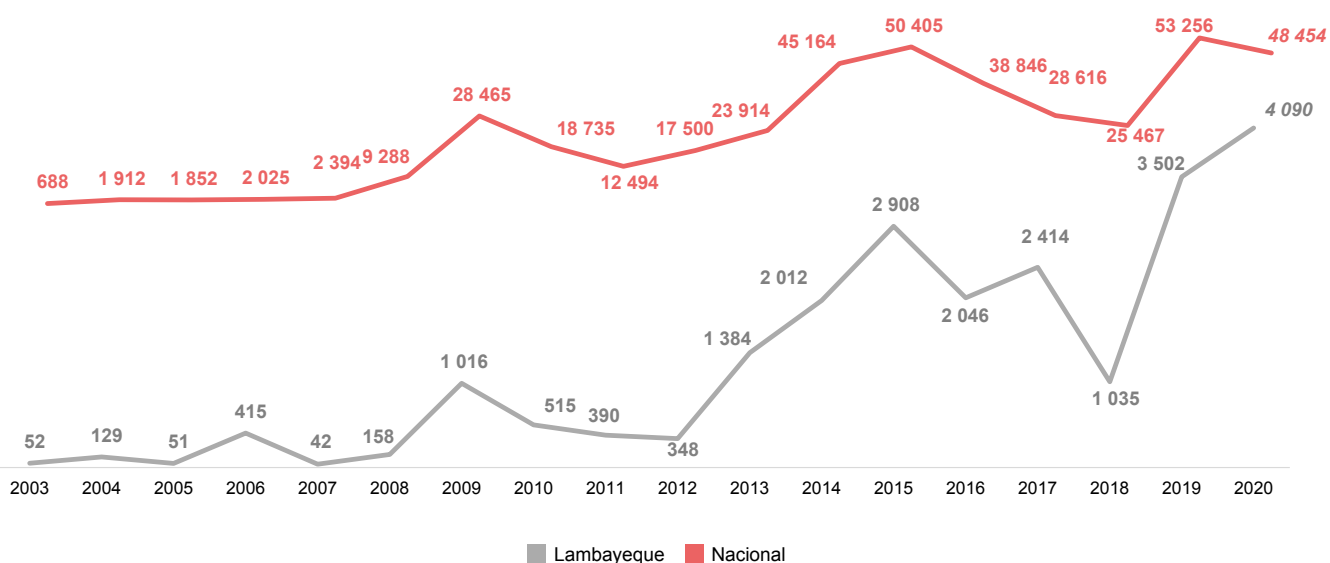


Fuente: Fondo Mivivienda

En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta marzo del 2021 se entregó en la región Lambayeque un total acumulado de 24 057 bonos familiares habitacionales (BFH) que representa apenas 6% del total nacional en el mismo periodo (424 413 BFH), sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con

Cambios. Al analizar la evolución anual (Figura 25) puede apreciarse un crecimiento hasta llegar al pico de 2 908 del 2015 para luego caer hasta 1 035 BFH otorgados en el 2018. En el siguiente bienio se retoma el comportamiento creciente alcanzando finalmente el pico en el 2020 con el desembolso de 4 090 Bonos Familiares Habitacionales (BFH).

Figura 25. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS (2003-2020)

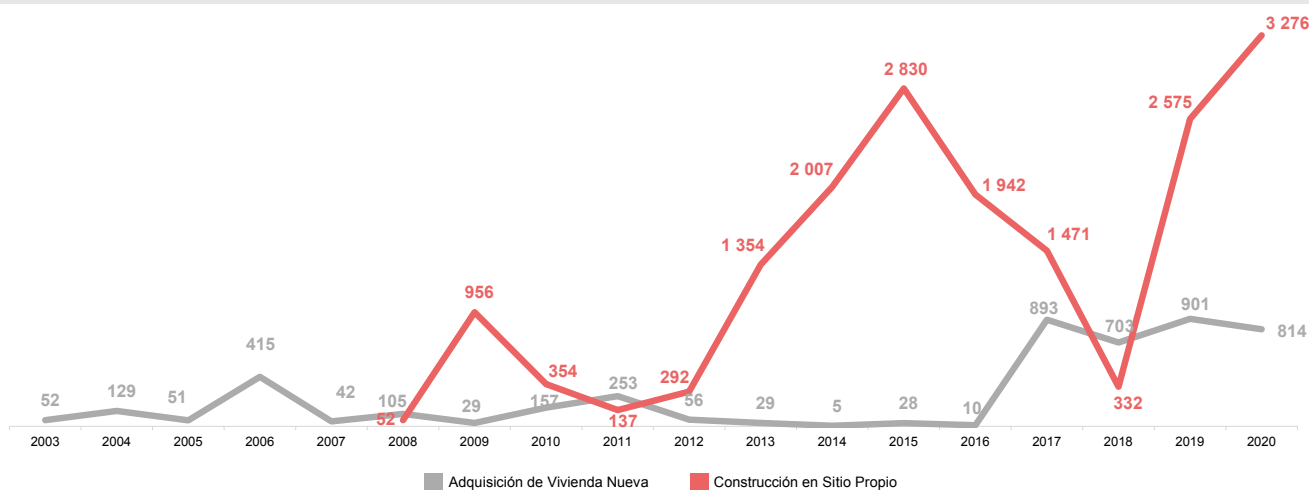


Fuente: Fondo Mivivienda

El récord alcanzado en los doce meses del 2020 significó un aumento de 17% con respecto al 2019. Esto a pesar de coyuntura de la pandemia que significó no lograr colocar bono alguno durante los meses de abril y mayo, pero obteniendo una importante recuperación en el último cuatrimestre donde se colocaron el 65% del total de desembolsos del año. Este desempeño se explica en parte por la actividad de empresas como: Valle Hermoso (Grinsa SAC.), Sol de Pomalca (Bectek Contratistas SAC), Villas de Chosica (Gamma Urbanisa SAC.) y Valle Reque (Constructora Valle Reque).

Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH en Lambayeque desde la creación del programa Techo Propio hasta marzo del 2021, se descubre que la modalidad de construcción en sitio propio acumula el 76.8% del total de bonos desembolsados, alcanzando un pico de 3 276 subsidios otorgados en el año 2020, representando una subida de 27% con respecto al año anterior (**Figura 26**). Se destaca que el 30% de estos subsidios se colocaron en el mes de noviembre logrando la mayor cantidad de créditos otorgados en un mes bajo esta modalidad. En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentró el 22.2% de desembolsos de BFH, una caída de 9.7% respecto al 2019.

Figura 26. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES POR MODALIDAD (2003-2020)



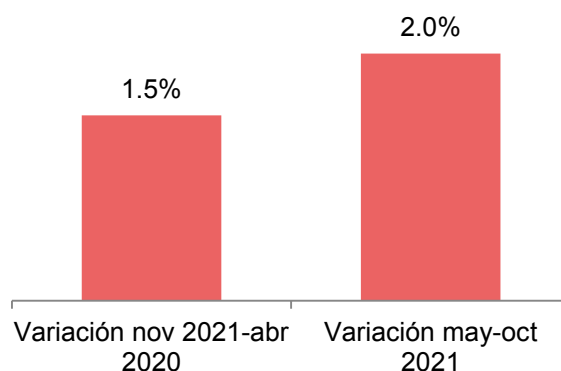
Fuente: Fondo Mivivienda

El desempeño de la actividad de los Bonos Familiares Habitacionales se ve perjudicada por la preferencia de las familias Lambayecanas por la compra a plazos de terrenos con valores de S/ 8,000 a S/ 40,000, pero el 90% de esta oferta proviene de promotores informales, esto implica que los terrenos se venden lotizados sin servicios y sin documentación legal completa.

En cuanto a los precios de las viviendas en oferta, el sondeo a empresas sector construcción en Lambayeque arroja que tuvieron un ligero incremento (1.5%) en el periodo de noviembre 2020-abril 2021 (**Figura 27**). Para el semestre siguiente, mayo-octubre 2021, se estima que los precios de las viviendas aumentarían en 2.0%, lo que implicaría que entre julio del 2020 y junio 2021 los precios se incrementarían en 3.5%.

Al comparar estas cifras con las que se recolectaron en la encuesta efectuada por CAPECO a escala nacional, se verifica que en el semestre setiembre 2020 – febrero 2021 los precios

Figura 27. VARIACIÓN REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS EN LAMBAYEQUE ENTRE JULIO Y DICIEMBRE 2020 Y VARIACIÓN ESPERADA ENTRE ENERO Y JUNIO 2021 (en soles)



Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Lambayeque

de las viviendas subieron un poco más que en Lambayeque (2.5%), en tanto que el incremento esperado para los siguientes seis meses marzo-agosto 2021 fue mayor a nivel de

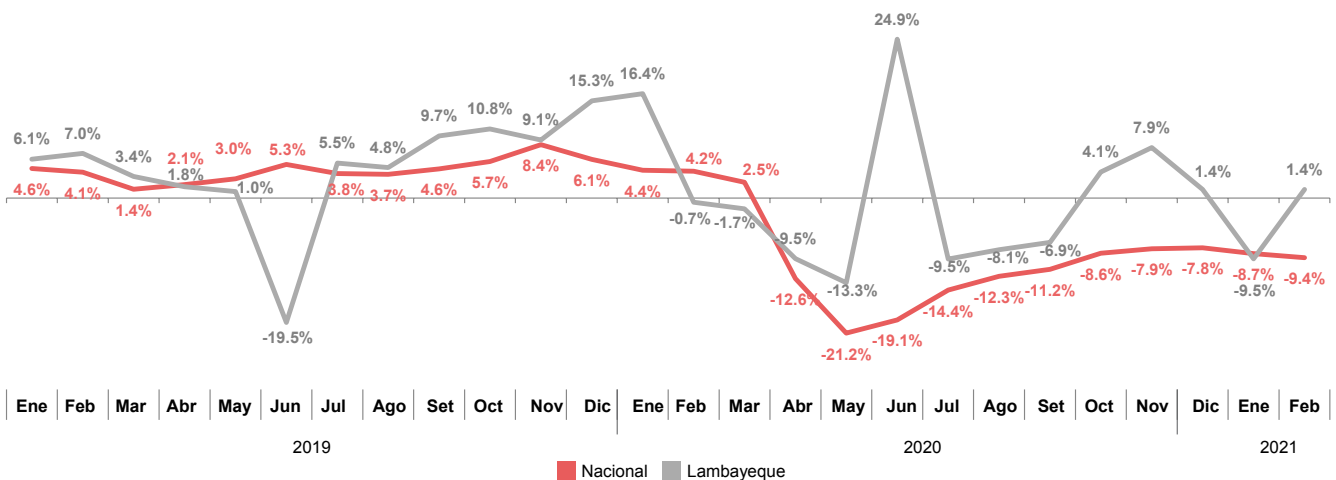
todo el Perú (2.3%), con lo que la subida de precios para el periodo anual setiembre 2020- agosto 2021 llegaría a 4.8% en todo el país.

V. Empleo

De acuerdo con la información que mensualmente publica el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo con base a las planillas electrónicas, la población empleada en el sector privado en la región Lambayeque registró una recuperación de 1.4% en el mes de febrero del 2021 respecto al mismo mes del año anterior (**Figura 28**). Esto significa un aumento de 18% frente al mes de mayo con una recuperación de cerca de 18 mil empleos en la región. Aún así, la cifra del segundo

mes del presente año es el 83% de la cifra alcanzada en el primer mes del año 2020, lo que significa que esta región cuenta con 24 mil empleos menos que los que tenía a inicios del año pasado. En comparación con las tasas que se presentaron en la actividad constructora a nivel nacional, se puede apreciar que, desde julio del 2019, solo en febrero y marzo del 2020 y enero del 2021, la dinámica del empleo fue menos negativa en Lambayeque que en el conjunto del país.

Figura 28. TRABAJADORES DEL SECTOR PRIVADO POR MESES, REGIÓN LAMBAYEQUE Y TOTAL NACIONAL (EVOLUCIÓN MENSUAL PORCENTUAL)



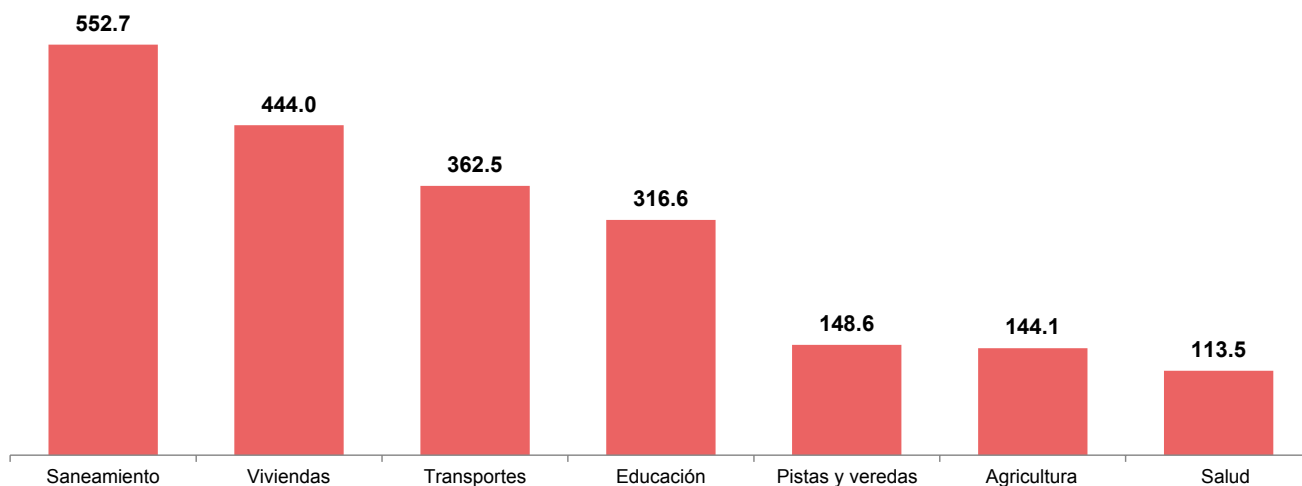
Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo - Planilla electrónica

VI. Reconstrucción con cambios

De acuerdo con información de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambio, plasmada en el Plan Integral de Reconstrucción con Cambios, la inversión necesaria para la recuperación de la infraestructura afectado por el Fenómeno El Niño Costero del 2017 en la región Lambayeque, ascien-

de a un poco más de 2 000 millones de soles. Tal como se aprecia en la **Figura 29**, esta inversión se concentra en los sectores de Saneamiento (26.5%), Vivienda (21.3%), Transportes (17.4%) y Educación (15.2%).

FIGURA 29. INVERSIÓN REQUERIDA EN LAMBAYEQUE PARA LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS DE INFRAESTRUCTURA AFECTADA (millones de soles)

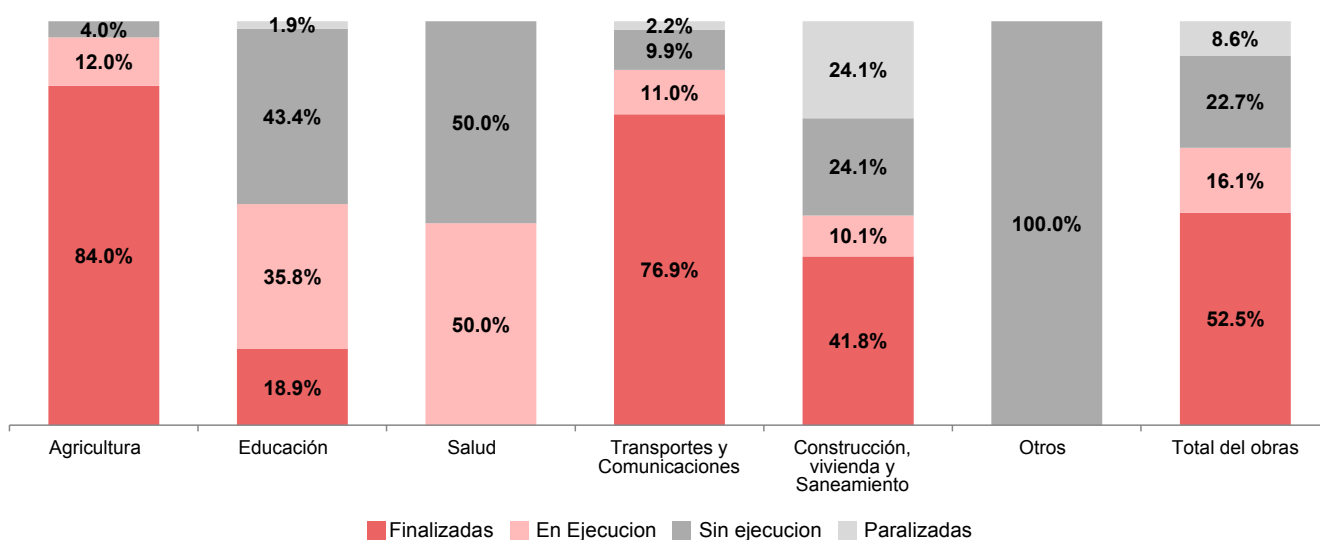


Fuente: Autoridad para la Reconstrucción con Cambios

Al corte de mayo del presente, el Sistema de Información de Obras Públicas (Infobras), tiene registrado un total de 255 obras en la región Lambayeque en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios, de las cuales el 91 son de Transportes y Comunicaciones, 79 de Vivienda, Construc-

ción y Saneamiento, 53 de Educación, 25 de Agricultura y 2 de Salud. Un poco más de la mitad (52.5%) de estas obras se encuentran totalmente ejecutadas (**Figura 30**) y con un mayor nivel de ejecución en Agricultura y Transportes y Comunicaciones

Figura 30. SITUACIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL MARCO DE LA RECONSTRUCCIÓN CON CAMBIOS

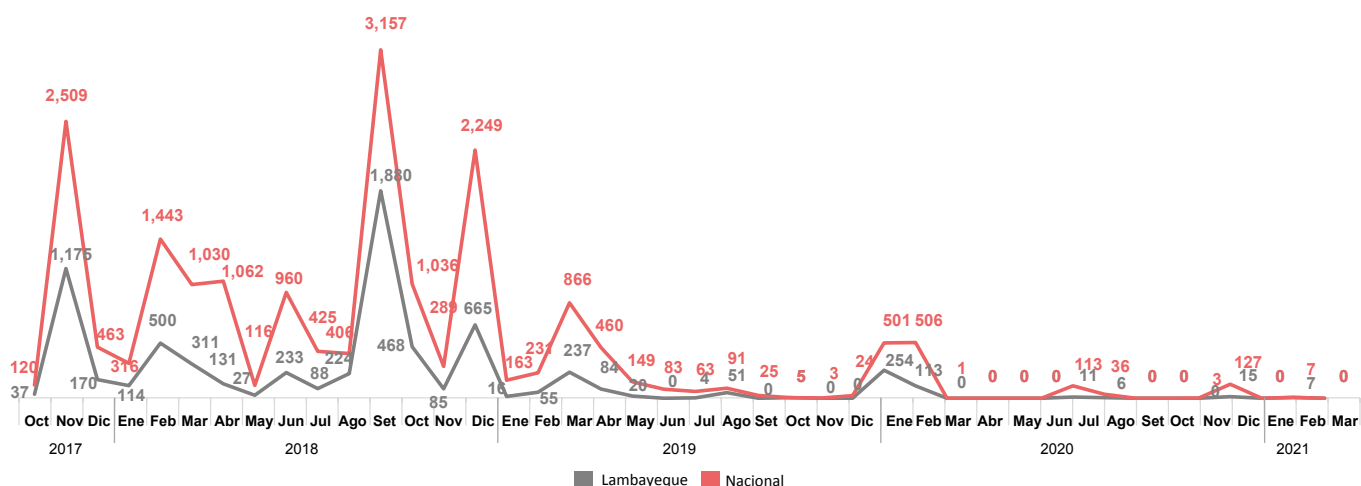


Fuente: Contraloría General de la Republica – Infobras al mayo 2021.

Particularmente en el programa de reconstrucción de viviendas en la zona afectada por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, a marzo del 2021 se han desembolsa-

do en total 19 038 subsidios (**Figura 31**), de los cuales el 36.7% (6 986 subsidios) se ejecutaron en la región de Lambayeque.

Figura 31. BONOS DE RECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DESEMBOLSADOS OCTUBRE 2017 – MARZO 2021

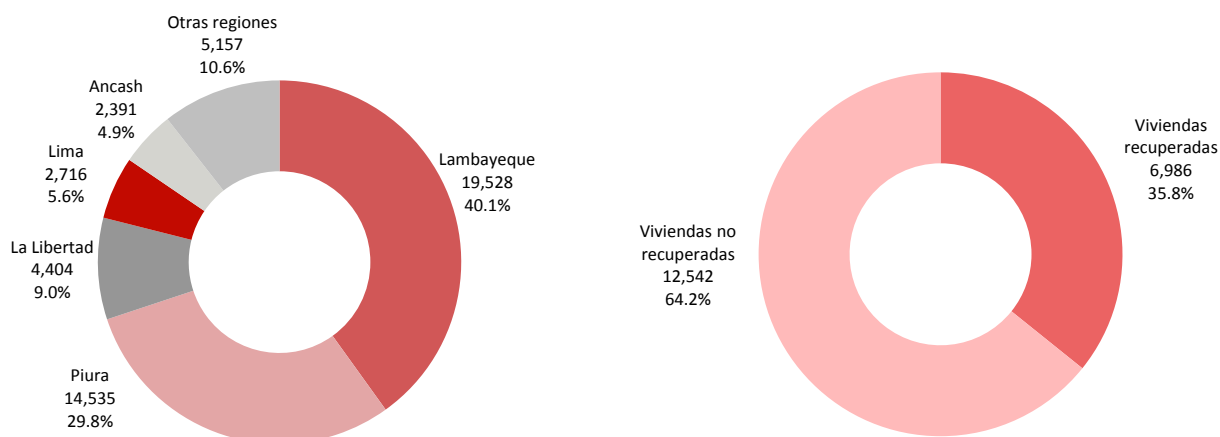


Fuente: Fondo Mivivienda

Del total de viviendas afectadas por el Fenómeno El Niño Costero del 2017, el 40.1% se encontraban en Lambayeque, siendo la región más afectada (Figura 32). Sin embargo, los bonos de reconstrucción de vivienda desembolsados

hasta el momento en esta región demuestran que solo se han podido recuperar el 35.8% de las viviendas afectadas, por debajo de La Libertad y Piura cuyo nivel de intervención es de 37.8% y 58.7% respectivamente.

Figura 32. VIVIENDAS AFECTADAS A NIVEL NACIONAL Y VIVIENDAS RECUPERADAS REGIÓN LAMBAYEQUE



Fuente: Fondo Mivivienda

El nivel de intervención en Lambayeque así como en las demás regiones, se ve condicionado por el desempeño de las Entidades Técnicas, operadores de estos Bonos. Existe un registro único e inamovible de Entidades Técnicas en Lambayeque que no permite la inserción de nuevas empresas, lo que estaría promoviendo un manejo poco transparente de los concursos que se hace entre

las entidades inscritas. Esto ha dado como resultado que la gran mayoría de entidades ganadoras de paquetes de viviendas, tercericen la construcción a precios reducidos y sumado a la variación de los precios de los materiales ha devenido en conflictos laborales y obras paralizadas. Existe poco seguimiento de la Contraloría en este aspecto de los bonos de reconstrucción.

VII. Conclusiones

En términos generales a la actividad constructora de la región Lambayeque le ha ido menos mal que al resto del país durante el año 2020, superando en desempeño incluso a la región Arequipa. Recordemos que en los primeros días de pandemia a nivel nacional, al sector construcción le significó una paralización casi completa.

El producto el PBI regional en el 2020 se retrajo en -7.1%, magnitud sensiblemente menos perjudicial de la que se presentó a nivel nacional en dicho periodo (-11.1%). Y el producto bruto de la construcción por el contrario, según cifras del INEI, creció 2.1% el 2020, casi catorce puntos porcentuales positivos en contraste a la caída del producto bruto de la construcción a nivel país.

El comportamiento de la actividad constructora regional se refleja en el despacho de cemento en la región Lambayeque, así en febrero de 2021 aumentó en 45.3% con respecto al mismo mes del año 2020, creciendo por séptimo mes consecutivo después de cinco meses seguidos de retracción, habiendo alcanzado su mayor caída en abril (-100%) para luego mejorar su desempeño de forma progresiva, tendencia que no difiere significativamente del comportamiento de este indicador a nivel nacional, salvo que el despacho en el país creció a un menor ritmo. En sintonía con estas cifras, debemos destacar que en el sondeo de opinión recogido por CAPECO de las empresas del sector construcción, tanto las empresas que trabajan a escala nacional como las que operan en Lambayeque tienen la expectativa para el año 2021, alcanzar una importante recuperación de 11.9% y 12.6%, respectivamente.

En el mercado de la vivienda social, el desembolso de créditos del Fondo Mivivienda en la Región Lambayeque alcanzó el 2020 las 714 operaciones, que representa apenas el 8.5% del total de operaciones en todo el país en el mismo año. Asimismo, implica una reducción de -25.2% respecto al mismo periodo del año anterior donde se alcanzó récord de colocaciones, inferior al -31.6% que se presentó a nivel nacional. En todo el país, el número de desembolsos del año pasado fue el tercero más bajo de la última década y el quinto más bajo en la región.

El importante desempeño de Lambayeque en la colocación de desembolsos Mivivienda fuera de Lima, le ha permitido

colocarse en el 2020 en el primer lugar de regiones con más participación de estos productos (22.2% nuevo récord histórico), posición que ya se había alcanzado los años 2017 y 2018. En los años 2016 y 2019 solo fue superado por Ica.

En el caso del programa Techo Propio, el año 2020 se retomó el crecimiento y se desembolsaron 4 090 Bonos Familiares Habitacionales en la región, el récord alcanzado el 2020 significó un aumento de 17% con respecto al 2019. Esto a pesar de coyuntura de la pandemia que significó no lograr colocar bono alguno durante los meses de abril y mayo, pero obteniendo una importante recuperación en el último trimestre donde se colocaron el 65% del total de desembolsos del año.

Por otro lado, las empresas de la construcción que trabajaban en la región Lambayeque sondeadas manifestaron que la inversión que destinaron a nuevos proyectos durante el 2020 retrocedió en 33.3% respecto al año previo, nivel mucho más desfavorable que el que alcanzaron las empresas entrevistadas en todo el país (-18.3%). Estas empresas esperan que la tendencia se revierte durante el presente año, con un incremento de 30.9%, proyección significativamente mayor que la de las empresas del sector a nivel nacional que esperan que su inversión en nuevos proyectos crezca en 13.9% para el 2021.

De acuerdo al sondeo de expectativas efectuado en el panel de empresas del sector construcción que operan en Lambayeque, el 54.5% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal ha sido el rubro de la construcción que presentó un mayor dinamismo en el año 2020, seguido por la infraestructura pública con un 36.4%. Para el 2021 las expectativas recogidas señalan que el impulso del sector informal se podría ralentizar en relevancia descendiendo a un nivel del 45.5% en tanto que el sector infraestructura pública mantendría su importancia en segundo lugar y relevancia (36.4%)

La venta de viviendas también deberá recuperarse a buen ritmo en la región Lambayeque, pese a que tuvieron un ligero incremento (1.5%) en el periodo de noviembre 2020-abril 2021. Para el semestre siguiente, mayo-octubre 2021, se estima que los precios de las viviendas aumentarían en 2.0%, lo que implicaría que entre julio del 2020 y junio del 2021 los precios se incrementarían en 3.5%.

También la ejecución de obras públicas deberá continuar recuperándose, la ejecución presupuestal en inversión pública del 2020 en Lambayeque aumento en 34.1% en relación con la cifra obtenida en el 2019, sostenido principalmente por el crecimiento que se produjo en los niveles de inversión alcanzados en la región siendo más significativa la expansión que se produjo en los niveles de inversión alcanzados por el gobierno central (+130.9%). Las municipalidades solo crecieron 9.2% y, en cambio, el gobierno regional redujo su ejecución presupuestal en 7.5% respecto al año anterior.

En relación a la participación de la región Lambayeque en la ejecución del presupuesto nacional, se observa niveles de 2.4% y 2.1% en 2018 y 2019 para tener un nivel de 3.1% en el 2020. En los dos años (2017 y 2020) en que Lambayeque obtuvo una contribución de más de 3% en el gasto de inversión total, el incremento fue explicado por la mayor ejecución en la región del Gobierno Nacional.

Por último, el desempeño del sector construcción en la región –y en el país– se verá favorecido por el efecto estadístico relacionado con la recesión de casi 70% que experimentó la producción sectorial nacional en el segundo trimestre del 2020.

De forma independiente a los resultados de la actividad que se puedan lograr al cierre de este año 2021, es importante destacar algunas iniciativas de política pública destinadas a reactivar y modernizar el sector construcción a nivel regional y nacional:

a) Incrementar las metas de los programas de vivienda social en la región Lambayeque. Una meta razonable es asegurar que Lambayeque concentre, a nivel nacional, no menos del 10% del total de créditos Mivivienda y de Bonos Techo Propio que otorgue anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Ello requiere cuando menos:

- i. Coordinar una mayor presencia del Fondo Mivivienda en la región, a fin de difundir los beneficios y condiciones de acceso a los programas de vivienda social.
- ii. Promover una mayor participación de entidades micro-financieras (Cajas Municipales, Cajas Rurales, EDPYMES, Financieras, Cooperativas) en el otorgamiento de créditos para vivienda y la promoción del ahorro previo sobre todo en los demandantes que tienen ingresos no formales.
- iii. Incentivar a las municipalidades distritales para que actúen como organizadores de los demandantes de la

vivienda social.

iv. Favorecer la utilización de los recursos del canon y de otras fuentes de financiamiento de los gobiernos locales y regional para el otorgamiento de subsidios habitacionales, como dispone la Ley N° 38408 promulgada en setiembre del 2020.

b) Promover la oferta de vivienda social. No será posible incrementar la colocación de créditos y subsidios habitacionales si es que no se promueve simultáneamente la generación de proyectos de vivienda social. Lamentablemente, en nuestras ciudades existen muchas barreras para el acceso a suelo urbanizado, por la ausencia de una zonificación compatible, las dificultades para acceder a factibilidades de servicios públicos o la imposición de barreras burocráticas ilegales o irrazonables. Como consecuencia de ello, la demanda es atendida por lotizadores informales o traficantes de tierras. Entre las medidas específicas que se pueden efectuar en la región para incrementar la oferta de vivienda social, pueden mencionarse:

- i. Promover un Plan de Desarrollo Metropolitano de la ciudad de Chiclayo.
- ii. Promover la ejecución de proyectos de vivienda social sobre terrenos del Estado que serán desarrollados por promotores privados seleccionados por Concurso Público. Los terrenos deben ser transferidos, mediante concurso público, a promotores privados o asociaciones de vivienda que se encarguen de la ejecución de proyectos, asegurando la participación de empresarios o constructores de la región.
- iii. Establecer mecanismos de facilitación de proyectos de vivienda y equipamiento urbano, mediante convenios con municipalidades, SEDALAM, registros públicos e instancias públicas regionales que aprueben estudios ambientales, de seguridad, de defensa del patrimonio monumental. Se propone generar una “ventanilla única” que permita priorizar los proyectos y acompañar a sus promotores en todo el proceso administrativo de zonificación, habilitación urbana y de edificación.
- iv. Implementar procedimientos específicos y ejecutivos para lograr la aprobación de licencias, la supervisión de obras y la declaratoria de fábrica de viviendas construidas o mejoradas a través del programa de Construcción en Sitio Propio.
- v. Promover la ejecución de proyectos de vivienda social en áreas rurales, a través de convenios entre empresas promotoras, comunidades campesinas, entidades financieras, y municipalidades (**Figura 33**). A través de estos convenios, las comunidades ceden un terreno

y el acceso a una fuente de agua a las familias beneficiarias, organizan la demanda y actúan como garantes solidarios, las municipalidades se comprometen a faci-

litar los procedimientos técnico-administrativos, las entidades financieras a ofrecer préstamos a las familias y las empresas a desarrollar el proyecto.

Figura 33. PROYECTO DE VIVIENDA SOCIAL EN COMUNIDAD DE YANAMAYO - CUSCO



Fuente: AEC Constructores

c) Establecer un modelo de planificación urbana y de gestión inmobiliaria para el desarrollo de cada una de las 3 provincias de Lambayeque (Chiclayo, Lambayeque y Ferreñafe).

Para ello es necesario tener en consideración:

- i. Promover una estrecha coordinación para la planificación y gestión del territorio involucrado en los proyectos de cada provincia. De acuerdo a la legislación nacional, el Gobierno Regional tiene competencia en el ordenamiento territorial de la región; y las Municipalidades Provinciales tienen a su cargo el acondicionamiento del territorio -tanto de áreas urbanas como rurales- y la planificación urbana en sus correspondientes jurisdicciones.
- ii. Compatibilizar todos los planes que se vienen formulando y vincularlos con los propósitos y necesidades de este nuevo modelo de planificación urbana y gestión inmobiliaria.
- iii. Implementar un nuevo modelo de gestión urbano-inmobiliaria, para que se cuente con un órgano administrativo, técnico y financiero que se encargue de la habilitación urbana, de la edificación y comercialización de los equipamientos y servicios urbanos requeridos para atender a la población existente y la que vendrá con el desarrollo de nuevos proyectos.

Cuando menos, este órgano administrativo debe tener la misma relevancia estratégica y administrativa que la que tiene a su cargo el componente de infraestructura de irrigación y generación eléctrica. Incluso, debe considerarse muy seriamente la posibilidad de crear una Empresa Regional, en el marco de las disposiciones legales vigentes.

Este órgano debería manejar sus recursos de manera autónoma, idealmente a través de la constitución de patrimonios fideicometidos, y tener facultades para procesar alianzas público-privadas con desarrolladores urbanos y operadores de servicios y equipamientos urbanos.

En la dirección de este órgano deberán estar presentes el Gobierno Regional (a cargo del proyecto), el Gobierno Nacional (que financia el proyecto y que puede proveer recursos adicionales para el componente territorial), las empresas de servicios públicos que abastecen a la región (SEDALAM y ENSA) y alguna entidad multilateral que aporte know-how y cuadros ejecutivos. Las Municipalidades Provinciales también deberán tener un representante en el directorio de este órgano independiente.

Este órgano deberá proponer los instrumentos de gestión de suelo, habilitación urbana y edificación a eje-

cutar; lograr su aprobación en la instancia concertada de planificación ya descrita; y establecer el modelo de gestión inmobiliaria que deberá implementarse para cada intervención urbana (**Figura 34**). En este modelo es indispensable incorporar a la inversión privada, en el marco de la legislación de promoción vigente. Los recursos del Estado que se pongan a disposición del componente urbano-inmobiliario no deberán utilizarse

de manera segregada sino incorporarse a alianzas público-privadas, lo que garantiza la continuidad de los procesos inmobiliarios y un uso más eficiente de dichos recursos. Sería muy importante que una entidad multi-lateral participe con su experiencia en el financiamiento de las principales intervenciones, así como en el diseño y gestión del vehículo financiero y del instrumento operativo requerido para su implementación.

Figura 34. MODELO DE ARTICULACIÓN ENTRE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y GESTIÓN INMOBILIARIA

Para desarrollar el sistema urbano será necesario gestionar simultáneamente y concertadamente



Fuente: INTA

Debe asegurarse además que la plusvalía generada por estas intervenciones urbanas sea distribuida de manera equitativa entre el propietario del terreno, el Gobierno Regional, las municipalidades involucradas y los promotores inmobiliarios involucrados.

Un componente esencial de este modelo, es la provisión de vivienda a la nueva población. Los modelos productivos vigentes en la región norte, promueven el desarrollo de pecuario y de agro exportación, que a su vez requerirán un gran número de trabajadores agrícolas, cuyas demandas habitacionales serán atendidas a través de los programas nacionales de subsidio y crédito habitacional (Mivivienda y Techo Propio). Esto permite que desde un inicio se entregue a los pobladores una vivienda terminada, sobre terrenos habilitados

y equipamientos urbanos cercanos, lo que reduciría sensiblemente el riesgo de invasión.

- iv. Promover, a través de la entidad gestora, la ejecución intervenciones habitacionales (mejoramiento de vivienda, construcción en sitio propio, vivienda nueva) que beneficie a la población ya asentada en los centros urbanos existentes. De lo contrario, se podrían generar tensiones sociales y tendencias de ocupación informal hacia las nuevas áreas urbanas. Parte de la plusvalía generada por las intervenciones urbanas se pueden destinar a estas intervenciones, complementando la inversión que efectuaría el Ministerio de Vivienda a través del programa de subsidios.
- v. Asegurar la participación del Ministerio de Vivienda para que pueda aportar recursos para la provisión de servicios públicos de agua y desagüe, a través del Pro-

grama Nacional de Vivienda Rural, complementando los que aporten las empresas prestadoras de servicios y el propio proyecto, de ser el caso.

d) Optimizar la ejecución de obras públicas. Es indispensable elevar los niveles de ejecución y de calidad en los proyectos estatales de infraestructura, equipamiento y edificación. Pero también se requiere ayudar a desarrollar las obras pequeñas, sobre todo las que están a cargo de los gobiernos locales. Para encarar apropiadamente estos problemas se requiere:

- i. Implementar el mecanismo de Juntas de Resolución de Disputas como una alternativa al arbitraje, lo que permitiría reducir los plazos para solucionar las controversias que se presentan en obras, particularmente las más grandes y aquellas que se encuentran paralizadas por falta de acuerdo para fijar ampliaciones de plazo y montos adicionales por la emergencia del COVID.
- ii. Exigir que los inspectores y supervisores de obras a cargo de gobiernos municipales sean certificados, capacitados y supervisados por los respectivos colegios profesionales, con la finalidad de asegurar su idoneidad para desempeñar las responsabilidades propias de esta función. Será necesario suscribir acuerdos para la delegación de funciones públicas con los colegios.
- iii. Regular apropiadamente la ejecución de obras por administración directa de las entidades públicas, limitándola a proyectos de pequeña magnitud y complejidad, que deben atender situaciones urgentes y siempre que dichas entidades cuenten con equipos técnicos capacitados y cumplan con las obligaciones laborales, lo que debería ser certificado por los colegios profesionales.
- iv. En el periodo de Convocatoria de las Licitaciones, la Ley de Licitaciones establece un Rol gravitante a los Comités de Licitaciones.- Como la modificación de la Ley es un tema de Mediano o Largo Plazo según los cambios políticos que se den en el Ejecutivo y el Parlamento con las próximas elecciones, CAPECO puede exigir como Institución representativa del gremio de la Construcción que el nombramiento de los Ingenieros miembros de este Comité sean monitoreados por sus respectivos Colegios Profesionales para que las exigencias que se colocan en el Capítulo III, requerimientos técnicos mínimos, sean compatibles con las exigencias de transparencia que exige la Ley.

e) Implementar mecanismos de relacionamiento con las comunidades para lograr su adhesión a los proyectos de

irrigación y de infraestructura. Los grandes proyectos extractivos, productivos o de infraestructura influyen de manera decidida en el desarrollo territorial de las localidades que forman parte de sus respectivas áreas de influencia. Las tensiones que se han producido en nuestro país entre este tipo de emprendimientos, las autoridades concernidas y la población se explican, en parte importante, por no haber entendido que la influencia de la actividad extractiva o productiva no termina en las circunscripciones vecinas y que es necesario pensar en una solución de mayor alcance territorial. Paradójicamente, cuando el ámbito geográfico crece, e involucra a grandes centros urbanos –nuevos o existentes- aparecen oportunidades de inversión y de desarrollo económico, que no solo reducen los conflictos sociales sino también las demandas de apoyo económico y social hacia las empresas privadas o cooperativas en general. Para aprovechar estas nuevas oportunidades y reducir los riesgos que trae consigo la inserción de megaproyectos de infraestructura o de desarrollo productivo en determinado ámbito territorial, se requiere un nuevo modelo de gestión territorial que contemple:

- i. La definición más apropiada del ámbito de influencia del proyecto, buscando concretar en el territorio, oportunidades de inversión complementarias. En algunos casos (como en el de vías de transporte) esta definición es más sencilla, en otros (como en el de explotaciones mineras) se requiere un análisis más profundo.
- ii. La realización de un diagnóstico social, ambiental y económico de toda el área de influencia definida, así como la determinación de indicadores relevantes para la constitución de líneas de base que permitan una evaluación real del impacto del megaproyecto.
- iii. La formulación de un Plan de Desarrollo Territorial que comprenda la identificación y cuantificación de áreas urbanas o rurales requeridas para la localización o relocalización de población y de la instalación de equipamientos, infraestructuras y de servicios. El Plan deberá identificar las necesidades de la población, reconocer sus potencialidades y recoger las expectativas de los diferentes actores locales, lo que permitirá además determinar los proyectos estratégicos que deben ejecutarse para asegurar el cumplimiento del Plan. Este instrumento debe también registrar las condiciones de índole territorial que deben darse para asegurar una operación adecuada del megaproyecto (reservas de terrenos, zonas de amortiguación, facilidades de acceso, disponibilidad de agua y energía, equipamientos productivos complementarios. etc.)

El diseño de este Plan deberá estar a cargo de un equipo consultor con amplia experiencia, seleccionado en un

concurso público. Se deberá contar con un Consejo Consultivo integrado por representantes de entidades públicas y privadas que actúan dentro del área de influencia del megaproyecto.

- iv. La constitución de un programa de inversiones complementarias al megaproyecto, a ejecutar en el corto, mediano y largo plazo, en el que se debe identificar las fuentes de financiamiento: el Estado en sus diversos niveles, el ejecutor del megaproyecto, las empresas de servicios públicos, las empresas privadas que desarrollan proyectos inmobiliarios para vivienda, equipamiento productivo (parques industriales, logísticos, empresariales) o de servicios (escuelas, centros de salud, zonas comerciales o recreativas).
- v. La implementación de un mecanismo para la generación de empleo, que considere la capacitación de la población local en las etapas de construcción, operación y mantenimiento de infraestructuras y servicios; la optimización de las actividades productivas actuales y de los servicios que brindan los gobiernos locales y regionales.
- vi. La creación de una instancia permanente de coordinación del Plan de Desarrollo Territorial y del Programa de Inversiones, constituida por representantes de los tres niveles de gobierno, de las comunidades, de las juntas de usuarios y de las empresas. Esta instancia deberá propiciar los acuerdos que permitan tanto la ejecución del Plan como del megaproyecto; efectuar un seguimiento a dichos acuerdos y procesar las posibles discrepancias que se presenten en su implementación.
Esta instancia deberá contar con un equipo técnico que se encargará de hacer un seguimiento de la formulación y aprobación de estudios, la gestión de recursos, la ejecución de obras y la puesta en marcha de las infraestructuras o servicios resultantes incluidos en el Programa de Inversiones
- vii. La constitución de una entidad autónoma que se encargue de gestionar el componente inmobiliario del Plan de Desarrollo y del Programa de Inversiones. Esta entidad deberá tener competencias para gestionar terrenos públicos y para asociarse con propietarios de terrenos privados con el propósito de desarrollar inversiones inmobiliarias; ejecutar y financiar obras de habilitación urbana o de provisión de servicios básicos para viabilizar los proyectos urbanos; otorgar concesiones a operadores privados para que se gestionen equipamientos urbanos productivos o de servicios; facilitar la aprobación de proyectos inmobiliarios previa coordinación con entidades competentes;

constituir fideicomisos que permitan la gestión de proyectos de asociación público-privada o de concesiones; gestionar de manera autónoma las plusvalías generadas por las actividades inmobiliarias sobre terrenos del Estado, entre otras.

La entidad deberá tener personería jurídica propia y ser administrada por un Directorio del que formen parte profesionales independientes con experiencia en el financiamiento y la implementación de proyectos urbanos e inmobiliarios.

Aparentemente, implantar este modelo de gestión integral demanda un importante esfuerzo de organización. Sin embargo, es imprescindible romper este divorcio entre los objetivos y alcances de un megaproyecto de infraestructura o productivo, así como y las necesidades y oportunidades vinculadas al área de influencia (definida a partir de criterios más amplios de los utilizados hasta ahora). De lo contrario, se agudizarán los conflictos sociales que dificultan e incluso impiden el desarrollo de los megaproyectos y además se deteriorarán las condiciones territoriales de tal área, por la ocupación informal de población y la implantación de actividades productivas ineficientes, contaminantes y/o ilegales. La riqueza que se genera por una gestión apropiada del territorio aledaño a un megaproyecto productivo o de infraestructura puede ser similar o hasta mayor que la que se espera obtener del mismo megaproyecto.

En este contexto, resulta indispensable que el componente de desarrollo territorial debe ser incorporado al proceso de implementación del megaproyecto desde un inicio. Es decir, que sus alcances, objetivos, componentes y mecanismos de financiamiento deben ser parte del diseño y ejecución del megaproyecto. Ello para evitar que se generen expectativas entre los promotores de actividades informales o ilegales y el interés de la población en participar de ellas.

Hay casos que muestran palmariamente lo que puede ocurrir si es que el proyecto de infraestructura (o de la actividad productiva) y las intervenciones inmobiliarias sobre el territorio aledaño no se efectúan de manera coordinada. Un plan de desarrollo territorial gestionado por el gobierno central y los respectivos gobiernos locales, permite promover una ocupación racional del suelo, generado un dinamismo económico importante en la zona, reducido los conflictos sociales y la delincuencia, y permitido una operación ordenada y eficiente de los megaproyectos.



Inmobiliaria

Déficit cuantitativo de vivienda supera las 19 mil unidades en Lambayeque

En Chiclayo, la demanda efectiva de vivienda social bordea las 3,700 unidades por año

I. Condición demográfica y socioeconómica

Según estimaciones del Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, la Región Lambayeque habría alcanzado los 989,273 pobladores en el año 2020; de los cuales el 77.8% se encontraba en la provincia de Chiclayo, el 16.5% en la de Lambayeque y el 5.7% en la de Ferreñafe (**Figura 1**). La tasa intercensal de crecimiento anual de la población lambayecana ha sido de 0.93%, aunque en las provincias de Chiclayo y Ferreñafe bordea el 0.70% mientras que en la de Lambayeque dicho índice es de 2.27%, es decir, más del triple que la de las otras dos provincias.

En el 2020, residían 262,714 hogares en la región, lo que significa un promedio de 3.8 personas por hogar; y existían 243,273 viviendas con ocupantes presentes (lo que implica que, habían 1.08 hogares en promedio por cada vivienda). La distribución de los hogares y de las viviendas por provincia es muy similar a la que se presenta a nivel de población. Por el contrario, la tasa de crecimiento anual promedio de los hogares es 2.04% -más

del doble que la de la población- aunque se presentan diferencias significativas por provincia, siendo la de Lambayeque la más alta (3.30%). Las tasas de construcción de viviendas son un poco menores en la región (1.93%) y en la provincia (3.07%).

Con estas cifras puede estimarse que el déficit habitacional cuantitativo alcanzó las 19,458 unidades de vivienda en el año 2020, habiéndose incrementado a un ritmo anual promedio de 2.3% desde el 2017, magnitud muy inferior a la que se presentó entre el 2007 y el 2017: 3.6% (**Figura 2**). El 79.7% de este déficit se encuentra en la provincia de Chiclayo, pese a lo cual en esta localidad se presenta la menor tasa de crecimiento anual promedio en los últimos tres años (1.9%). Por su parte, en la provincia de Lambayeque se concentra el 14.6% del déficit cuantitativo, aunque tiene el mayor aumento promedio anual (4.4%) del último trienio. Finalmente, Ferreñafe aglutina el 5.7% de la carencia de vivienda de la región, habiendo experimentado una subida media anual de 2.5% en los últimos tres años.

Figura 1. POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE

Provincia	Variación Intercensal anual 2007-2017			Estimación al 2020		
	Población	Hogares	Viviendas (*)	Población	Hogares	Viviendas (*)
Chiclayo	0.69%	1.84%	1.76%	769,416	204,864	189,357
Ferreñafe	0.71%	1.54%	1.26%	56,238	15,001	13,891
Lambayeque	2.27%	3.30%	3.07%	163,995	42,935	40,094
Total Region	0.93%	2.04%	1.93%	989,273	262,714	243,273

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017 (*) Con ocupantes presentes

Figura 2. DÉFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE

Provincia	Año			Variación Intercensal anual	
	2007	2017	2020	2007-2017	2017-2020
Chiclayo	11,014	14,664	15,507	2.9%	1.9%
Ferreñafe	538	1,002	1,110	6.4%	3.5%
Lambayeque	1,185	2,494	2,841	7.7%	4.4%
Total Región	12,737	18,160	19,458	3.6%	2.3%

Fuente: INEI - Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

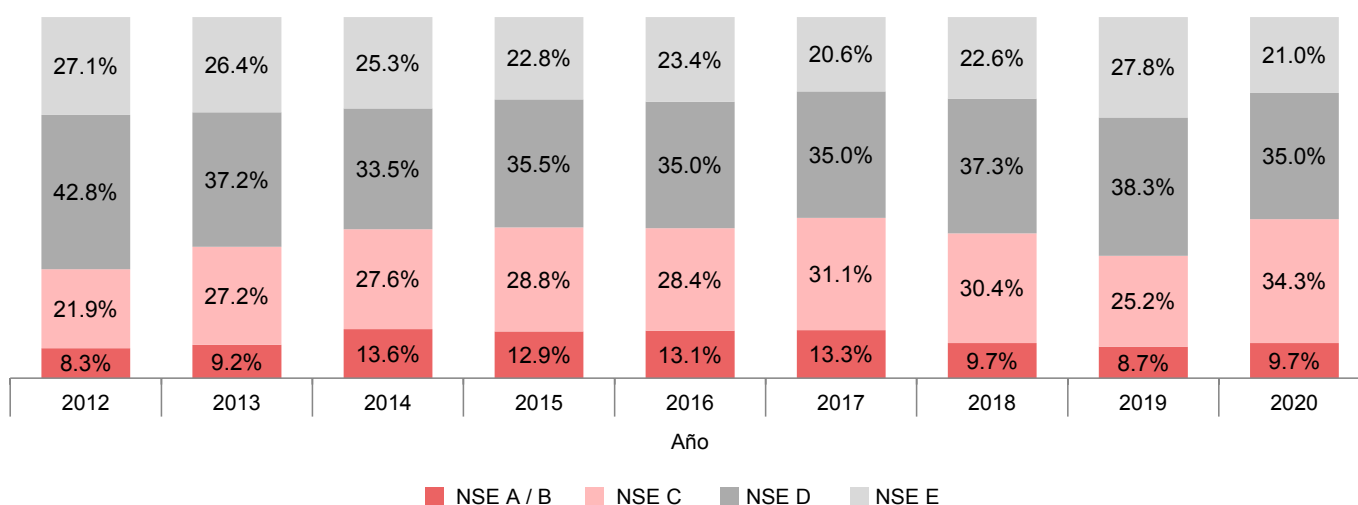
En los últimos trece años, se ha producido un significativo proceso de movilidad social positiva en la región Lambayeque. La proporción de hogares que pertenecen al nivel socioeconómico A/B creció en 1.4 puntos porcentuales entre el 2012 y el 2020 (antes del inicio de la pandemia), en tanto que los que se ubican en el estrato C aumentaron su participación en 12.4 puntos porcentuales (Figura 3). Contrariamente, los hogares de los niveles D y E redujeron su incidencia en la estructura socioeconómica de la región en 7.8% y 6.1%, respectivamente.

Tanto en la región Lambayeque como a nivel nacional, los ingresos per cápita (a soles constantes) presentaron un aumento sustantivo entre el 2013 y el 2019, aunque los ingresos en la región fueron siempre inferiores a los del país en su conjunto durante este septenio. Ello no obstante, la brecha entre ambos indicadores se fue reduciendo en razón de que los ingresos en Lambayeque crecieron a un ritmo

promedio anual de 3.7% mientras que, a nivel nacional, la subida media fue de 1.1% cada año (Figura 4). En el año 2020, como consecuencia de la recesión provocada por la pandemia del COVID, los ingresos per cápita se redujeron sensiblemente: 14.5% en la región y 20.8% en todo el país. Así, por primera vez en los últimos ocho años, los lambayecanos obtuvieron un ingreso ligeramente mayor que el total de peruanos.

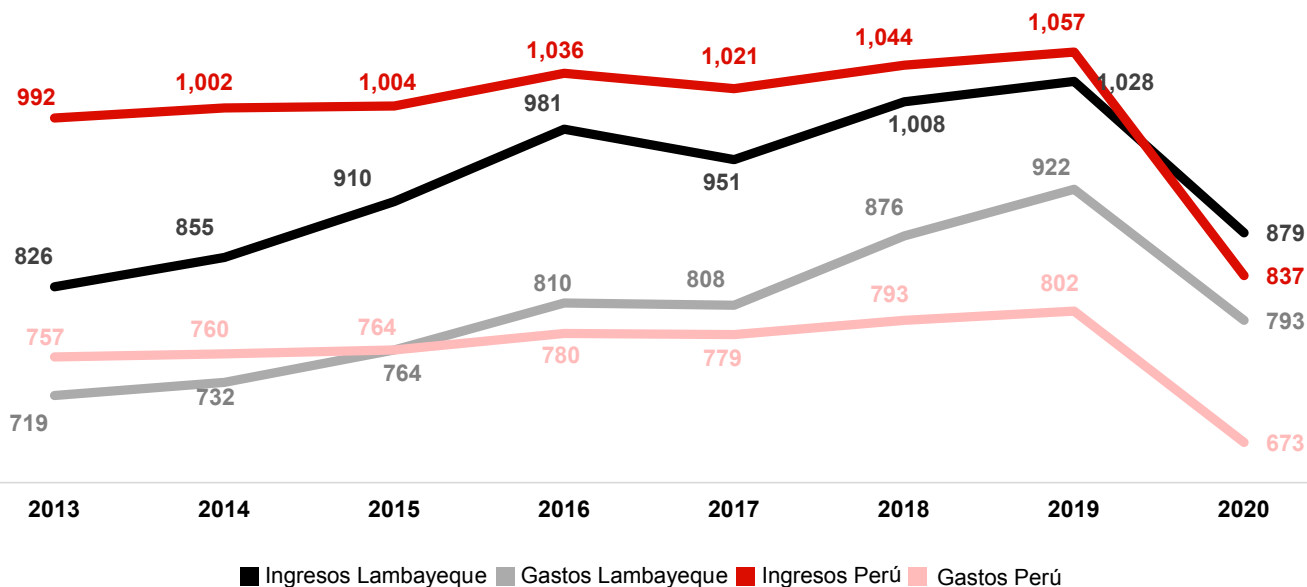
En cuanto a los gastos per cápita, desde el 2016 estos son más altos en Lambayeque que a nivel nacional. El aumento promedio anual de este indicador entre el 2013 y el 2019 fue de 4.2% en la región y de 1.0% en todo el Perú. En el año 2020 se produjo una retracción en los gastos (14.0% en Lambayeque y 16.1% en el conjunto del país). Sin embargo, a lo largo de este ochenio, los lambayecanos destinaron al gasto entre el 83% y el 90% de sus ingresos, mientras que en todo el país tal proporción osciló entre el 76% y el 80%.

Figura 3. DISTRIBUCIÓN DE HOGARES POR NIVEL SOCIOECONÓMICO EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE



Fuente: Asociación Peruana de Empresas de Investigación de Mercado – APEIM

Figura 4. INGRESOS Y GASTOS PER CÁPITA EN EL PERÚ Y EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE (SOLES CONSTANTES AL 2020, PRECIOS DE LIMA METROPOLITANA)



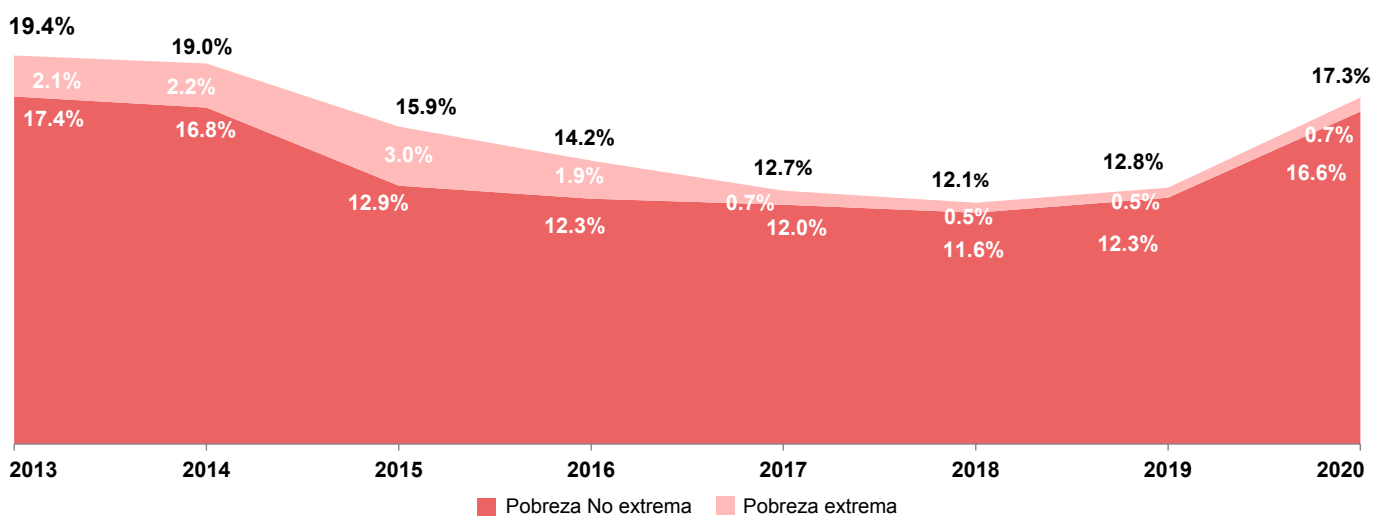
Fuente: INEI – Informe Técnico sobre la Evolución de la Pobreza Monetaria 2009-2020

La pandemia del COVID-19 ha incrementado la incidencia de la pobreza, extrema y no extrema en el año 2020, en todas las regiones del país. Lambayeque no ha sido la excepción. La pobreza no extrema se venía reduciendo sistemática e ininterrumpidamente en esta región desde el 2013 en que alcanzó al 17.4% de la población hasta el 2018 en que afectó

al 11.6%. Ya en el 2019 hubo un leve incremento de la incidencia de la pobreza no extrema (a 12.3%) que se profundizó en el 2020 en que llegó al 16.6% (Figura 5).

Por su parte, la pobreza extrema que había alcanzado su mayor incidencia del ochenio en el 2015 (3%) y que a partir

Figura 5. INCIDENCIA DE LA POBREZA EN LA REGIÓN LAMBAYEQUE (% DEL TOTAL DE LA POBLACIÓN)



Fuente: INEI – Informe Técnico sobre la Evolución de la Pobreza Monetaria 2013-2020

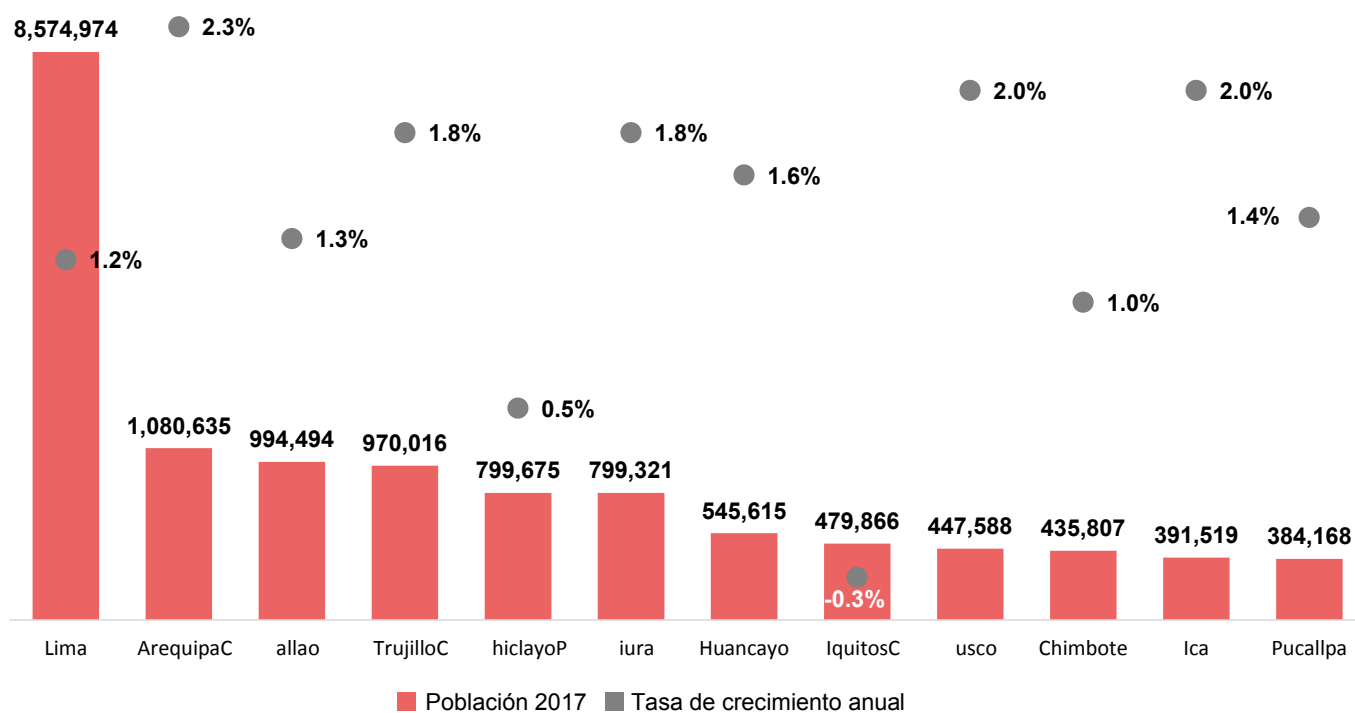
de allí tuvo cuatro años de significativa reducción hasta situarse en 0.5% en el 2018 y el 2019, sufrió una subida relativa de 0.2 puntos porcentuales a raíz de la pandemia. Con estos resultados, el nivel de pobreza total llegó a 17.3% en la región durante el 2020, un retroceso de prácticamente seis años en este importante indicador social que ha provocado que aproximadamente 45 mil lambayecanos pasaron a ser pobres en doce meses. Sin embargo, estos números son mucho menos graves que los presentados en el conjunto del país, donde la pobreza total subió de 20.2% a 30.1% y la pobreza extrema de 2.9% a 5.1% en el último año.

De acuerdo con los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda desarrollado por el INEI en 2017, Chiclayo es la quinta

ciudad más poblada del país después de Lima, Arequipa, Callao y Trujillo, pues contaba con 799,675 habitantes (**Figura 6**).

Sin embargo, entre el 2007 y el 2017, la capital lambayecana presentó la segunda tasa anual de crecimiento poblacional más baja entre las doce urbes peruanas más grandes (0.5% en promedio) superando solo a Chimbote que fue la única de estas ciudades en que la población decreció en el periodo intercensal (-0.3% en promedio por año). En razón de ello, es muy probable que en este momento Chiclayo haya sido desplazada por Piura en el quinto lugar de los centros urbanos más poblados en razón de que ésta apenas tenía 354 habitantes menos que aquella en el 2017, pero la población piurana crecía a al triple de velocidad que la chiclayana.

Figura 6. POBLACIÓN Y TASA DE CRECIMIENTO POBLACIONAL DE LAS 12 CIUDADES MÁS POBLADAS DEL PERÚ – 2017



Fuente: INEI – Censos Nacionales de Población y Vivienda 2007 y 2017

De acuerdo con la segmentación socioeconómica y urbana utilizada por el INEI, se ha determinado que el 25% de los hogares chiclayanos pertenecen actualmente al estrato socioeconómico alto -lo que quiere decir que tienen un ingreso per cápita superior a 1,527 soles mensuales- y que prácticamente nueve de cada ellos residen en el distrito capital. Por otra parte, el 26.8% del total de hogares conforman el nivel socioeconómico medio alto y perciben una remuneración per

cápita entre 1,130 y 1,526 soles por mes. Casi la mitad de estos hogares viven en el distrito capital y el un tercio de ellos lo hacen en el de La Victoria (**Figura 7**).

También un 26.8% de hogares cuentan con ingresos mensuales de entre 850 y 1,129 soles por persona y pertenecen al estrato medio. Cuatro de cada diez de estos hogares moran en el distrito de José Leonardo Ortiz y poco más de un

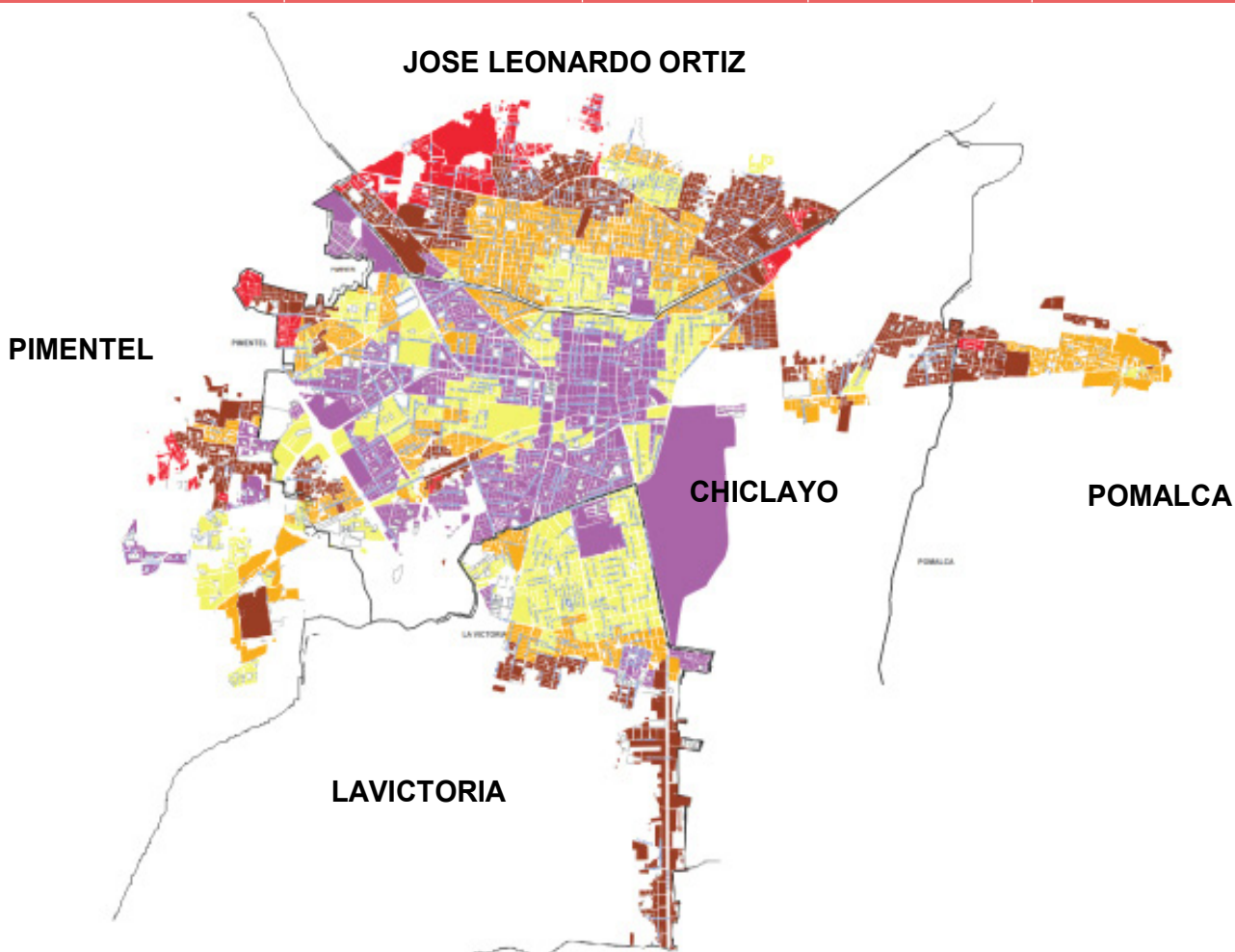
tercio en el distrito capital. Por su parte, el nivel socio-económico medio bajo concentra al 18.9% de hogares chiclayanos, la mitad de los cuales tiene su vivienda en el distrito de José Leonardo Ortiz y tres de cada diez la posee en el distrito capital. Finalmente, el 2.8% de hogares pertenece al estrato bajo, lo que significa que reciben ingresos mensuales per cápita inferiores a 617 soles. También en este segmento so-

cio-económico, poco más de la mitad de los hogares que lo conforman han fijado su residencia en José Leonardo Ortiz, el 30% en Chiclayo y el 15% en Pimentel.

En general, el 49.7% de hogares se encuentra en el distrito capital, el 27.7% en José Leonardo Ortiz, el 15% en La Victoria, el 3.9% en Pimentel y el 3.8% en Pomalca.

Figura 7. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA EN LA CIUDAD DE CHICLAYO – 2020

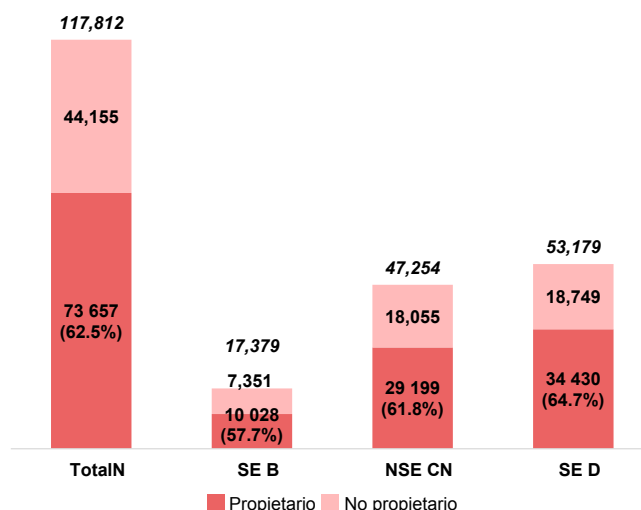
Estrato	Ingreso per cápita por hogares (soles)	Personas	Hogares	Manzanas
Alto	1,526.73 a más	22.6%	25.0%	21.3%
Medio alto	1,130.00 - 1,526.72	27.6%	26.8%	20.9%
Medio	849.95 - 1,129.99	28.0%	26.8%	25.3%
Medio bajo	616.58 - 849.94	18.9%	18.6%	27.0%
Bajo	616.57 a menos	2.8%	2.8%	5.4%
	Total	100.0%	100.0%	100.0%



Fuente: INEI - Planos Estratificados por ingreso a nivel de manzana en Chiclayo 2020

El Estudio de Mercado de Vivienda efectuado el año 2018 en los más importantes centros urbanos del país por el Instituto Cuánto para el Fondo Mivivienda determinó que los niveles socioeconómicos B, C y D de la ciudad de Chiclayo contaban con 117,812 núcleos familiares. El 62.5% de ellos tenían vivienda propia, apreciándose una mayor prevalencia de propietarios en los segmentos poblacionales de menores condiciones socioeconómicas (**Figura 8**). De acuerdo con la metodología de esta investigación, los 44,155 hogares que no poseían vivienda propia constituían la demanda potencial de vivienda social, de los cuales el 42.5% pertenecían al estrato socio-económico D, el 40.9% al C y 16.6% al B.

Figura 8. HOGARES SEGÚN CONDICIÓN DE PROPIEDAD DE LA VIVIENDA



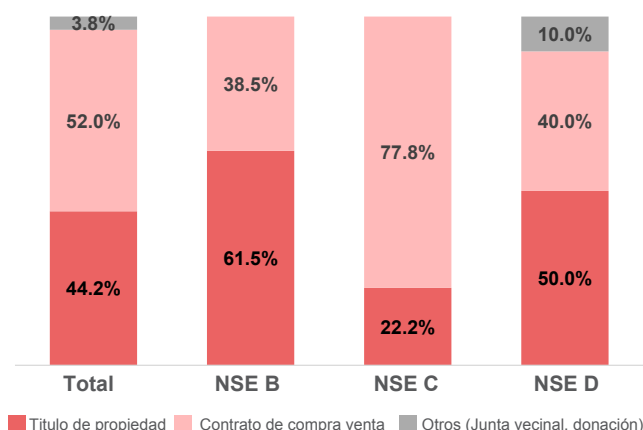
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

II. Demanda potencial de Vivienda Social

Estos núcleos familiares que conformaban la demanda potencial de vivienda social de la ciudad de Chiclayo estaban constituidos por un promedio de 3.6 integrantes (en el NSE B el promedio es 3.3) mientras que el 7.4% de ellos declararon ser propietarios de terrenos (13% en el estrato B). Un 52% de hogares demandantes indicó contar solo con contrato de compra-venta de su vivienda (77.8% en el NSE C) en tanto que el 44.2% tenía el título de propiedad del inmueble, proporción que se elevaba a 61% en el estrato B (**Figura 9**). Finalmente, apenas el 10% de hogares que formaban parte del NSE D señaló que poseía otro tipo de documento, en particular certificados otorgados por juntas vecinales (o asociaciones de vivienda) o una constancia de donación.

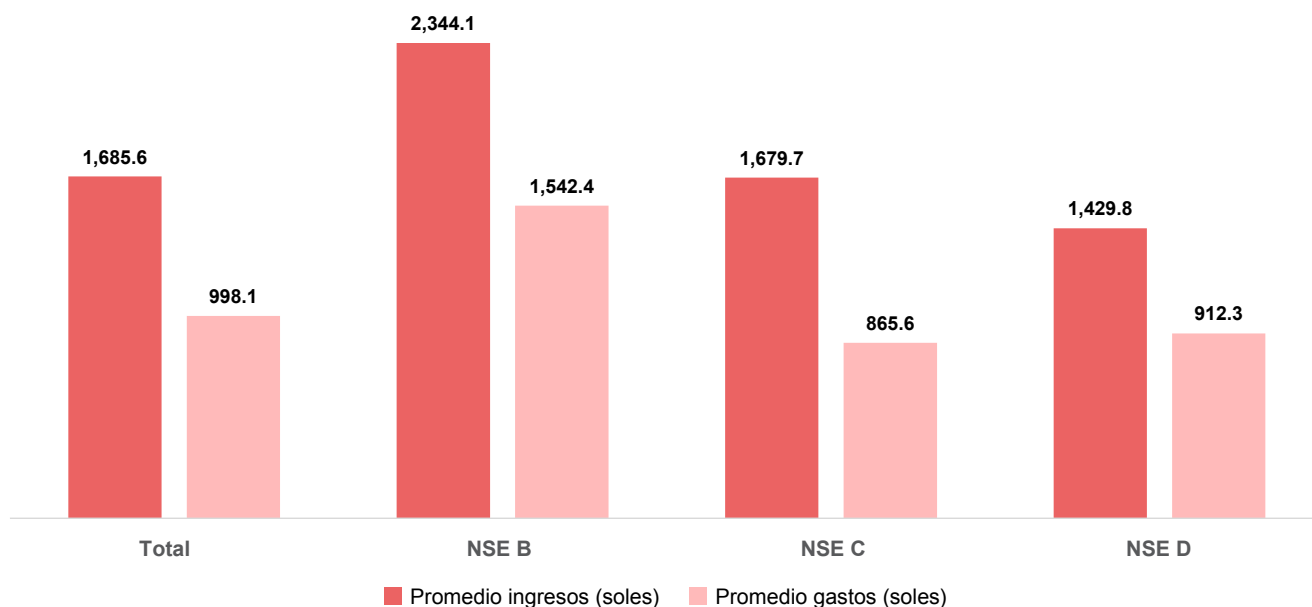
El ingreso conyugal promedio de los hogares que potencialmente habrían demandado una vivienda social era de poco más de 1,686 soles mensuales, pero los que pertenecen al estrato B contaban con un ingreso promedio 39.1% mayor mientras que los del estrato D percibían una cifra 15.2% menor (**Figura 10**). En promedio, los hogares demandantes gastaban el 59.2% de sus ingresos, proporción que se reducía a 51.5% entre las familias del NSE C.

Figura 9. DOCUMENTO QUE ACREDITA LA POSESIÓN DEL TERRENO ENTRE LOS HOGARES PROPIETARIOS



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 10. INGRESO CONYUGAL Y GASTO NETO MENSUALES DE LOS HOGARES DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

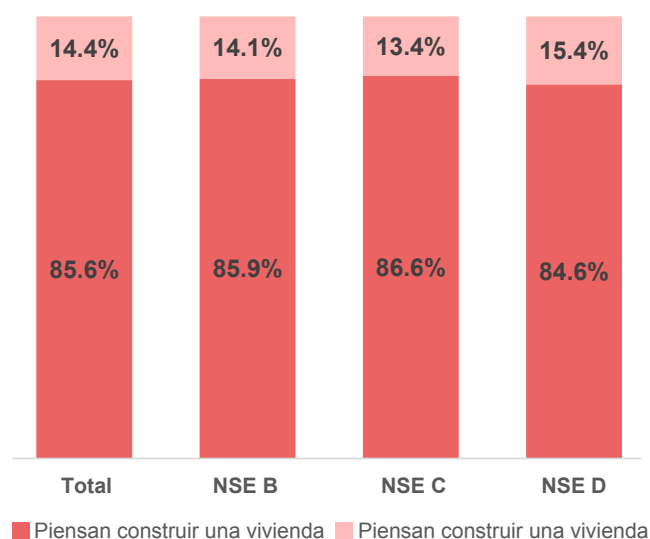
El 97.6% de los demandantes potenciales de vivienda social declararon tener la intención de comprar o construir una vivienda en los dos años siguientes a la fecha de la investigación. El 85.6% de quienes manifestaron esta intención, pensaban adquirir una vivienda mientras que solo el 14.4% querían construirla (**Figura 11**), no existiendo diferencias significativas en ninguno de los tres estratos socioeconómicos.

Un 24.4% de demandantes potenciales de vivienda social señalaron que conocían al Fondo Mivivienda y los productos que ofrece -con un nivel de recordación ligeramente inferior en el estrato C. Por su parte, el 42.0% de los entrevistados manifestaron que sabían de la existencia del Fondo, pero no sobre los productos que ofrecía, proporción que disminuía a 38.7% en el estrato D; en tanto que el 33.6% indicó que no recordaba ninguna información sobre Mivivienda, proporción que fue relativamente menor en el estrato B (**Figura 12**).

De otro lado, el 70.8% de los hogares que conformaban la demanda potencial de vivienda social declararon que conocían el programa Techo Propio y los beneficios que otorga, siendo este nivel de recordación inferior en los estratos B y C en tanto que es más alto en el D (76%). Por su parte, el 16.3% de demandantes potenciales indicaron que recordaban al programa, pero no sus beneficios, proporción que se elevaba a 23% en el estrato B y decrecía a 12.7% en el D

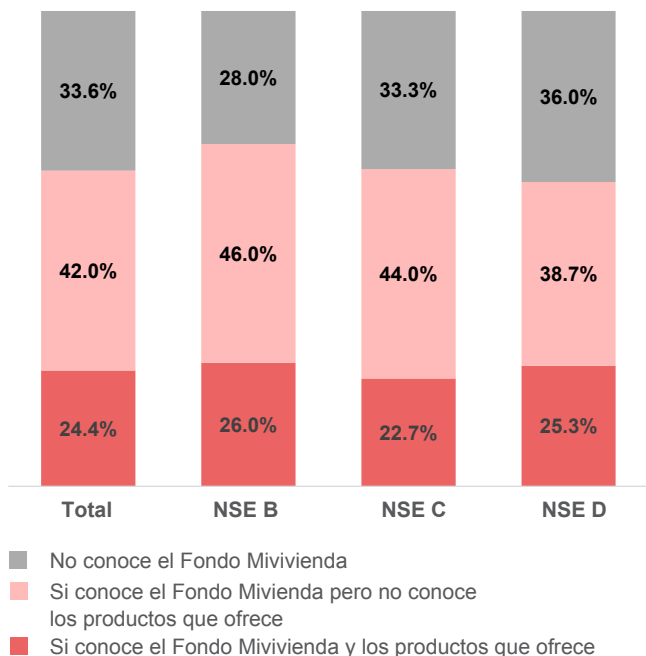
(**Figura 13**). Por último, solo el 12.9% de hogares demandantes señalaron que no tenían referencia alguna acerca de Techo Propio.

Figura 11. INTENCIÓN DE COMPRAR O CONSTRUIR UNA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PRÓXIMOS DOS AÑOS



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 12. GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE EL FONDO MIVIVIENDA ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL

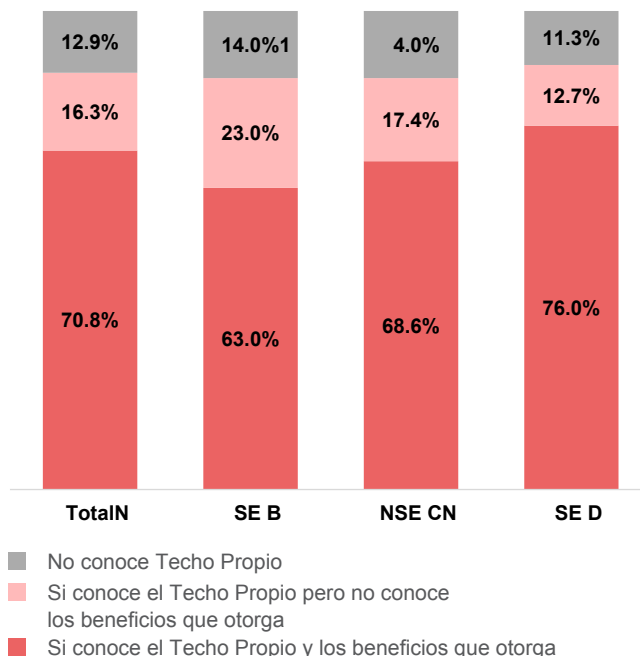


Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

El 97.4% de los demandantes potenciales de vivienda social habitaban en una casa independiente al momento de desarrollarse la investigación de mercado, proporción que se reduce ligeramente en el estrato C (94.7%). El 58.8% de estos hogares moraban en una casa cedida por un familiar cercano sin pagar alquiler, proporción que se elevaba a 63.0% en el NSE B, en tanto que poco más del 40% lo hacían en una casa arrendada, preferencia que era relativamente menor en el estrato B (35.0%). El área construida promedio en los hogares que demandaban vivienda social era de 100.5 m², presentándose ligeras diferencias por niveles socioeconómicos (**Figura 14**).

El 73.3% de las viviendas donde residían estos grupos familiares contaban con paredes de ladrillo o bloque de cemento y techos de concreto armado, proporción que superaba el

Figura 13. GRADO DE CONOCIMIENTO SOBRE EL PROGRAMA TECHO PROPIO ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

80% en los estratos B y C y disminuía a 61.3% en el D. En este último estrato debe relevarse que el 37.3% de viviendas tenía paredes de adobe. En cuanto al material predominante en los pisos, 62% refirió que eran de cemento con una mayor preferencia relativa en los hogares pertenecientes al nivel C (70%). El 18.6% de viviendas tenía pisos de loseta, terrazo o similares, proporción que se elevaba a 42% en el NSE B, mientras que el 17.6% contaba con pisos de tierra (34.7% en el estrato D).

El 54.3% de los demandantes declaró que el techo de sus casas era predominantemente de concreto armado, existiendo diferencias significativas por estrato socioeconómico. Por su parte, las coberturas de calamina o fibrocemento estaban presentes en el 34.3% de viviendas, pero esta preferencia subía a 56% en el nivel D.

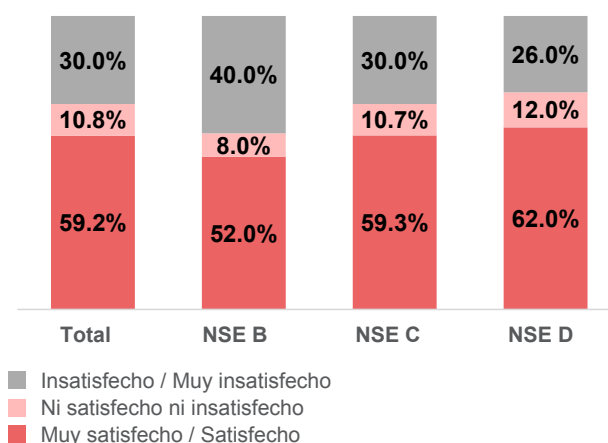
Figura 14. CONDICIONES ACTUALES EN QUE VIVEN LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL

Características	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Tipo de Vivienda				
Casa independiente	97.4%	99.0%	94.7%	99.3%
Otros	2.6%	1.0%	5.3%	0.7%
Tenencia de la Vivienda				
Cedida	58.8%	63.0%	58.0%	58.0%
Alquilada	40.6%	35.0%	42.0%	41.3%
Propia	0.6%	2.0%	0.0%	0.7%
Área Construida				
Promedio (m ²)	100.5	105.7	100.2	99.0
Materiales predominantes paredes				
Ladrillo o bloque de cemento	73.3%	86.0%	80.7%	61.3%
Adobe	25.6%	13.0%	18.7%	37.3%
Otros	1.1%	1.0%	0.6%	1.4%
Materiales predominantes pisos				
Cemento	62.0%	54.0%	70.0%	57.3%
Losetas, terrazos o similares	18.6%	42.0%	20.0%	8.0%
Tierra	17.6%	1.0%	6.7%	34.7%
Otras	1.8%	3.0%	3.3%	0.0%
Materiales predominantes techo				
Concreto armado (losa aligerada o maciza)	54.3%	79.0%	66.0%	33.3%
Planchas de calamina, fibra de cemento o similares	34.3%	11.0%	21.3%	56.0%
Otras	11.4%	10.0%	12.7%	10.7%
Total	44,155	7,351	18,055	18,749

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Los hogares demandantes potenciales de vivienda social presentaron un alto nivel de satisfacción con sus condiciones habitacionales: el 59.2% de ellos declararon encontrarse muy satisfechos o satisfechos con su vivienda, siendo los hogares de estrato socioeconómico B, los que expresaron una menor conformidad (**Figura 15**). Por su parte, el 30% de los hogares señalaron que estaban insatisfechos o muy insatisfechos con la vivienda que ocupaba, proporción que se elevó a 40% en el estrato B y se redujo a 30% o menos en los otros dos. Apenas el 10.8% de los hogares dejaron constancia de que no se hallaban ni satisfechos ni insatisfechos con su actual residencia.

Figura 15. NIVEL DE SATISFACCIÓN CON LA VIVIENDA ACTUAL ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

La inseguridad /la delincuencia ha sido identificado como el principal problema que se padecía en el entorno del lugar de residencia de los hogares demandantes potenciales de vivienda social (84.3%), apreciándose una percepción muy homogénea en los tres niveles socio-económicos. El segundo aspecto negativo mencionado fue el recojo de la basura, que preocupaba al 78.7% de los entrevistados, aunque quienes pertenecen al NSE D expresaron su inquietud en una proporción mayor (86.7%).

Por su parte, el 53.9% de encuestados declararon estar afectados por la existencia de cruces peatonales peligrosos, mientras que el 42.4% de aquellos manifestaron su incomodidad por los ruidos molestos en razón de la congestión del tránsito, la que es más intensa (52.0%) entre los hogares que conforman el estrato B (**Figura 16**). Otros problemas identificados por los hogares demandantes fueron la recurrencia de cortes en la provisión de servicios de agua y luz, así como la escasez del transporte público y la cercanía de un relleno sanitario.

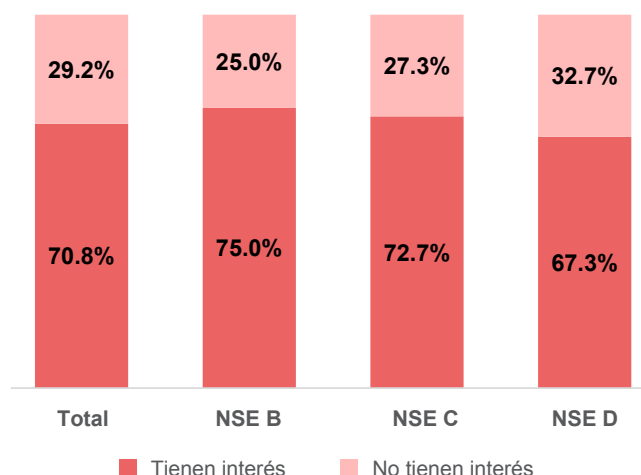
Figura 16. PROBLEMAS QUE SE PRODUCEN EN EL ENTORNO DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES QUE CONFORMAN LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA SOCIAL

Problemas	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Inseguridad/delincuencia	84.3%	84.0%	86.0%	82.7%
Basura sin recoger	78.3%	64.0%	75.3%	86.7%
Cruces peatonales peligrosos	53.9%	57.0%	56.7%	50.0%
Ruidos molestos/congestión de tráfico	42.4%	52.0%	47.3%	34.0%
Cortes de agua	30.3%	21.0%	24.7%	39.3%
Escaso transporte público	28.3%	16.0%	26.0%	35.3%
Relleno sanitario cercano	22.8%	15.0%	24.7%	24.0%
Cortes de luz	20.0%	18.0%	14.0%	26.7%
Total	44,155	7,351	18,055	18,749

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Al momento de desarrollar la investigación, existía un gran interés de los hogares que conforman la demanda habitacional potencial en la ciudad de Chiclayo por el mecanismo de alquiler-venta de viviendas: siete de cada diez de ellos se declararon interesados en primero arrendar una vivienda para después comprarla (**Figura 17**). En los hogares del estrato socio-económico B se apreciaba una preferencia ligeramente mayor (75%) por esta modalidad de acceso a la casa propia, en tanto que en el estrato D había una menor inclinación relativa por este mecanismo: 67.3%.

Figura 17. INTERÉS DE LOS HOGARES QUE CONFORMAN LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA SOCIAL EN ALQUILAR UNA VIVIENDA PARA LUEGO COMPRARLA



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

III. Demanda efectiva de adquisición o construcción de vivienda social

Siguiendo los criterios metodológicos establecidos para la investigación desarrollada por el Instituto Cuánto, la demanda efectiva para la compra o construcción de vivienda social en la ciudad de Chiclayo estaba conformada por todos los hogares que no contaban con vivienda propia; que además tenían intención de comprar una vivienda en un plazo menor o igual a 24 meses; y que estaban en capacidad de asumir la cuota inicial y de pagar el crédito hipotecario para financiar la adquisición o construcción.

A partir de estos criterios, el estudio determinó que existían 7,427 hogares chiclayanos que conformaban la demanda efectiva de los dos siguientes años para la compra o construcción de vivienda social, de los cuales el 30.7% pertenece al estrato socioeconómico B, 35.7% al estrato C y 33.6% al D (**Figura 18**). Los demandantes efectivos para la compra o edificación de vivienda social constituían el 16.8% de la demanda potencial (31.0% en el nivel B, 14.7% en el C y 13.3% en el D) y el 6.3% del total de hogares residentes en la ciudad de Chiclayo que pertenecen a los niveles socioeconómicos B, C y D.

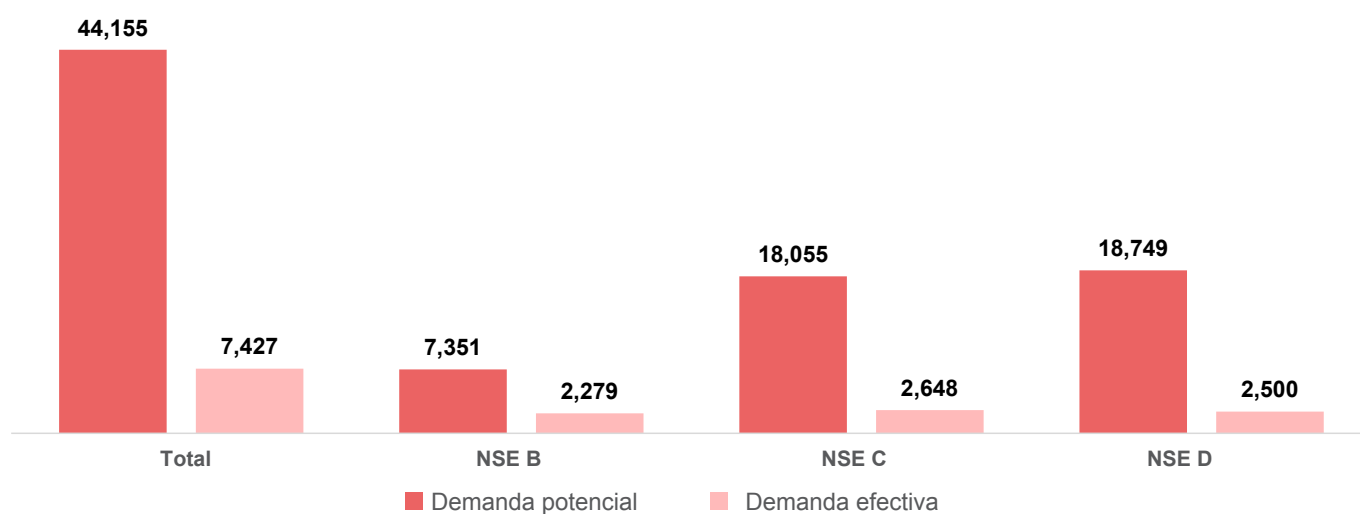
Los demandantes efectivos esperaban adquirir o construir una vivienda que tuviera un precio promedio de 66,927 soles, monto que se eleva a 75,370 soles en el NSE B. Los demandantes estarían dispuestos a pagar una cuota mensual promedio de

743 soles (805 soles en el estrato C); por un plazo promedio de 8.2 años, que crece a 9.3 años en el nivel B (**Figura 19**). Finalmente, el 100% de los demandantes efectivos tenían la intención de comprar o edificar su nueva casa al crédito.

El 94.7% de los demandantes efectivos que residían en Chiclayo al momento del estudio expresó su interés por adquirir una casa independiente, preferencia que es homogénea en los tres niveles socioeconómicos. El área edificada de estas viviendas tendría que ser de 87.3 m² en promedio, aunque llegaba a 96.2 m² en el NSE B y a 78.7 m² en el D. Los terrenos sobre los que se construirían las viviendas debían contar con una superficie promedio de 110.2 m², cifra que se reducía a 103.5 m² en el estrato D (**Figura 20**). Idealmente, las casas habrían de tener 1.5 pisos, 3.3 dormitorios, 2.9 baños y 5 ambientes totales, en promedio.

El 87.7% de demandantes efectivos que aspiraban a comprar o construir una vivienda en Chiclayo durante los siguientes dos años escogieron al distrito capital como el preferido para residir, en tanto que el 26.5% se inclinó por La Victoria y el 11% por José Leonardo Ortiz (Figura 21). Aunque en los tres segmentos socio-económicos hay una preferencia abrumadora por el distrito de Chiclayo, también merece destacarse el 20.8% en el NSE B y el 46.7% en el D que expresaron su interés por vivir en el distrito de La Victoria.

Figura 18. DEMANDA POTENCIAL Y DEMANDA EFECTIVA EN LOS SIGUIENTES DOS AÑOS PARA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 19. CONDICIONES EN LAS QUE SE PRODUCIRÍA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características de compra	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Monto a invertir por una vivienda (S/)	66,297	75,370	62,722	62,500
Monto de la cuota mensual (S/)	743	766	805	658
Tiempo promedio de pago (años)	8.2	9.3	8.5	6.9
Pago por la vivienda con crédito financiero	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Total	7,427	2,279	2,648	2,500

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 20. CARACTERÍSTICAS DESEADAS POR EN LAS VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Características	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Tipo de Vivienda				
Casa independiente	94.7%	93.5%	95.5%	95.0%
Departamento	5.3%	6.5%	4.5%	5.0%
Área del terreno de la vivienda (m ² , promedio)	110.2	112.4	114.8	103.5
Área construida de la vivienda (m ² , promedio)	87.3	96.2	87.7	78.7
Número de pisos (promedio)	1.5	1.5	1.6	1.3
Número de baños (promedio)	2.0	2.2	2.0	2.0
Número de dormitorios (promedio)	3.3	3.3	3.5	3.1
Número total de ambientes (promedio)	5.0	4.9	5.4	4.8
Total	7,427	2,279	2,648	4,997

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 21. DISTRITOS EN LOS QUE PREFERIRÍAN VIVIR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS PARA LA COMPRA O CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL

Distrito	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Chiclayo	87.7%	79.2%	100.0%	80.0%
La Victoria	26.5%	20.8%	15.0%	46.7%
José Leonardo Ortiz	11.0%	16.7%	5.0%	13.3%
Pimentel	6.0%	0.0%	10.0%	6.7%
Pomalca	2.4%	8.3%	0.0%	0.0%
Lambayeque	2.4%	8.3%	0.0%	0.0%
Total	7,427	2,279	2,648	2,500

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

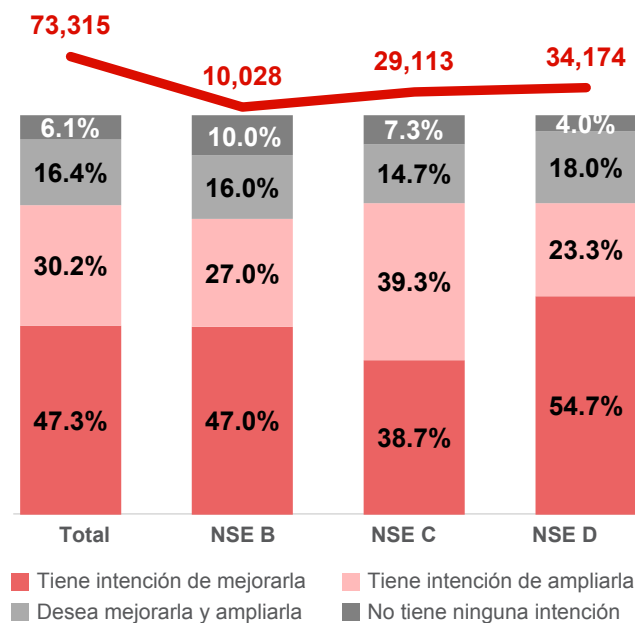
IV. Demanda potencial y efectiva del mejoramiento de Vivienda Social

El estudio encomendado por el Fondo Mivivienda al Instituto Cuánto en Chiclayo también incluyó una estimación y caracterización del mejoramiento habitacional en el rango de la vivienda social. La investigación determinó que la demanda potencial para esta modalidad era de 73,315 hogares, que correspondían a aquellos que son propietarios de vivienda y que pertenecían a los estratos socioeconómicos B, C y D de la ciudad de Chiclayo. Esta demanda potencial equivalía al 81.2% del total de hogares residentes en dicha ciudad que formaban parte de esos tres estratos. El 13.7% de esa demanda potencial pertenecía al estrato B, el 39.7% al C y el 46.6% al D (**Figura 22**).

De otro lado, el 47.3% de hogares pensaba efectuar solo mejoras en su vivienda actual (54.7% en el NSE D), mientras que el 30.2% tenía interés en ampliarla (39.3% en el estrato C) y el 16.4% estaba dispuesto a mejorarla y ampliarla simultáneamente (18% en el nivel D). Finalmente, solo el 6.1% no expresó ninguna intención de efectuar alguna acción de mejoramiento, proporción que se elevó a 10% en el NSE B.

Para estimar la demanda efectiva de mejoramiento habitacional, se dedujo de la demanda potencial a aquellos hogares que no tenían la intención de efectuar intervenciones de mejora y/o ampliación de su vivienda, ni de hacerlo en el plazo máximo de veinticuatro meses ni que contaban con la capacidad de pago suficiente para efectuar la inversión requerida. Con esos criterios, la demanda efectiva para el mejoramiento del hogar alcanza a 15,180 hogares, es decir el 20.7% de la demanda potencial, proporción que se eleva

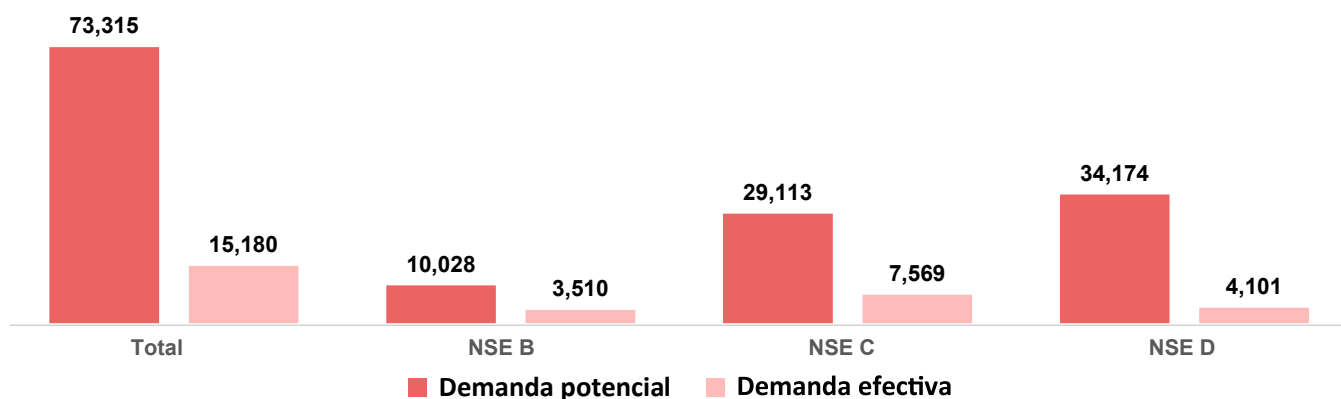
Figura 22. INTERÉS POR MEJORAR O AMPLIAR LA VIVIENDA ACTUAL ENTRE LOS DEMANDANTES POTENCIALES DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

a 35% en el estrato B y se reduce a 12% en el D (**Figura 23**). El 23.1% de esta demanda efectiva se concentra en el estrato B, el 49.9% en el C y el 27% en el D.

Figura 23. DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA



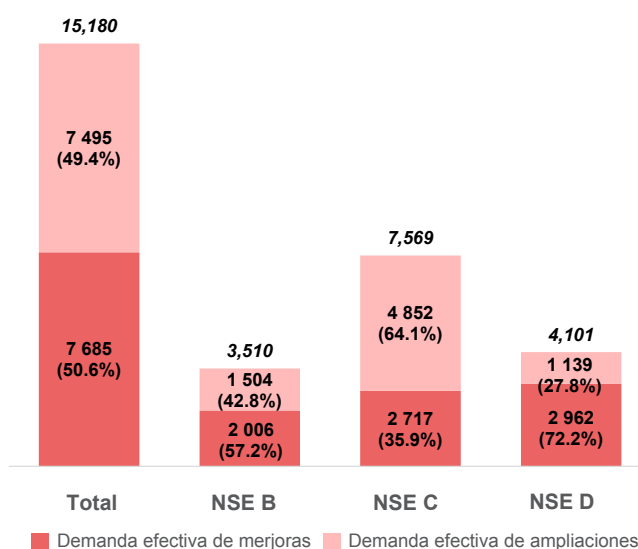
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

El 50.6% de la demanda efectiva corresponde a la mejora de viviendas, lo que involucra a 7,685 hogares. En el segmento socioeconómico B, la intención de mejorar la vivienda actual involucra a 2,006 hogares que equivale al 58.1% del total del estrato (**Figura 24**). Contrariamente, en el NSE C solamente el 35.9% de hogares opta por esta alternativa.

Por su parte, quienes desean ampliar su vivienda son 7,495 hogares (49.4% del total). En el NSE B, esta proporción se reduce a 42.8% y se eleva en el estrato C al 64.1%.

Los demandantes efectivos que tenían la intención de efectuar mejoras en sus viviendas, se inclinaron sobre todo por refaccionar los techos (66.8%), las paredes (19.9%) y los pisos (10.4%). En el NSE B, el 60% de los demandantes efectivos quería arreglar su techo, mientras que en el estrato D esta proporción subió a 84.6% (**Figura 25**). En el segmento C, la diferencia entre las tendencias a reparar el techo y las paredes es relativamente más corta: 53.3% y 40%, respectivamente); en cambio, el interés por la refacción de pisos es más alta en el NSE B que en los otros dos estratos (20%).

Figura 24. DEMANDA EFECTIVA DE AMPLIACIÓN Y MEJORA DE VIVIENDA



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 25. TIPO DE MEJORAS QUE ESPERAN REALIZAR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Mejoras a realizar		Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Techo	66.8%	60.0%	53.3%	84.6%
Paredes	19.9%	20.0%	40.0%	0.0%
Pisos	10.4%	20.0%	6.7%	7.7%
Fachada	2.9%	0.0%	0.0%	7.7%
Total mejoras a realizar	7,685	2,006	2,717	2,962

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Construir más cuartos con 36.6% y levantar/ampliar un piso con 23.8% fueron las señaladas como las principales obras de ampliación que deseaban realizar los demandantes efectivos en sus viviendas (**Figura 26**). En el estrato B, la tendencia hacia la adición de cuartos era sensiblemente más alta (53.3%) que, en los otros dos segmentos socioeconómicos, mientras que la intención de levantar un piso lo era en el estrato C (28%). El resto de iniciativas de ampliación alcanza niveles de preferencia inferiores a los ya reseñados.

De otro lado, el monto promedio que se quería invertir para efectuar mejoras en la vivienda ascendía a poco más de 21,175 soles, pero en el estrato B la disposición a invertir es sensiblemente

menor (casi 16,750 soles). Los demandantes efectivos que esperaban ampliar su casa tenían pensado gastar 2.4% menos que los que esperaban mejorarla, pero entre los hogares del estrato B estimaban invertir 21,533 soles en promedio por este concepto, una cifra inferior 28.6% mayor a la de los que expresaron interés de efectuar mejoras en este NSE (**Figura 27**). El 96.1% de demandantes efectivos pensaba tomar un crédito en una institución financiera para poder ejecutar las obras. Quienes deseaban ampliar su vivienda habían estado dispuestas a pagar 548 soles mensuales por la cuota mensual de dicho crédito (612 soles en el nivel C), mientras que las que iban sólo a mejorarla solo tenían interés en pagar 420 soles al mes en promedio por dicho concepto, cifra que se eleva 469 soles en el estrato socioeconómico B.

Figura 26. TIPO DE AMPLIACIONES QUE ESPERAN REALIZAR LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Tipo de ampliación	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Construir más cuartos	36.6%	53.3%	40.0%	0.0%
Levantar un piso de la vivienda/ampliar	23.8%	13.3%	28.0%	20.0%
Techado/material noble	17.0%	20.0%	20.0%	0.0%
Reconstruir o remodelar	8.2%	0.0%	8.0%	20.0%
Construir base para un piso de la vivienda	3.0%	0.0%	0.0%	20.0%
Construir patio	3.0%	0.0%	0.0%	20.0%
Construir paredes/columnas/fachadas	3.0%	0.0%	0.0%	20.0%
Sala/comedor	2.6%	0.0%	4.0%	0.0%
Construir baños	1.3%	6.7%	0.0%	0.0%
Tarrajeo de paredes	1.3%	6.7%	0.0%	0.0%
Total	7,495	1,504	4,852	1,139

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 27. CONDICIONES EN LAS QUE SE PRODUCIRÍA LA AMPLIACIÓN O MEJORA DE VIVIENDAS POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EFECTIVOS

Mejoras a realizar	Total	Nivel socioeconómico		
		B	C	D
Monto a invertir para efectuar mejoras en una vivienda (S/)	21,175	16,750	20,567	24,769
Monto a invertir para ampliar una vivienda (S/)	20,664	21,533	19,940	22,600
Monto de la cuota mensual para mejorar una vivienda (S/)	420	469	403	404
Monto de la cuota mensual para ampliar una vivienda (S/)	548	425	612	440
Pago por la vivienda con crédito financiero	96.1%	96.6%	93.5%	100.0%

Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

V. Conclusiones

La demanda efectiva de vivienda social en la ciudad de Chiclayo, para los dos años posteriores a la realización del estudio estaba conformado por 22,607 hogares, cifra que equivalía al 19.2% de la demanda potencial de la ciudad, al 33.2% en la demanda potencial del estrato B y al 12.4% en el D (**Figura 28**).

Por su parte, el 25.6% de los hogares demandantes efectivos pertenecían al estrato socioeconómico B, el 45.2% al estrato

C y el 29.2% al D. A su vez, quienes aspiraban a comprar o construir una vivienda eran 7,427 hogares, lo que equivale al 32.9% del total de demandantes efectivos, proporción que se eleva a 39.4% en el estrato B. El 33.2% de demandantes (7,495 hogares) pensaba en ampliar su vivienda actual, correspondiendo al nivel socioeconómico C el mayor número de demandantes de ampliaciones (4,852 hogares que equivale al 64.7% del total). En cuanto a la mejora de la vivienda, esta solución habitacional fue escogida por 7,685 hogares

(34% de participación), de los cuales el 38.5% pertenecía al NSE D.

Los montos que pensaban invertir los demandantes efectivos para acceder a sus nuevas condiciones habitacionales eran relativamente pequeños: 66,297 soles en promedio para la compra o construcción de vivienda (con un máximo de 75,370 soles en el estrato B); 21,175 soles promedio para la mejora o refacción de la vivienda actual y 20,664 nuevos soles para las ampliaciones de vivienda. Esto implicaría que una buena parte de estas soluciones deberían financiarse con créditos y subsidios del programa Techo Propio (en sus tres modalidades: adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio y mejoramiento habitacional).

Con estos montos promedio se puede calcular, que el valor total de la demanda efectiva de vivienda social ascendía a 811.8 millones de soles por dos años, es decir 405.9 millones por año (**Figura 29**).

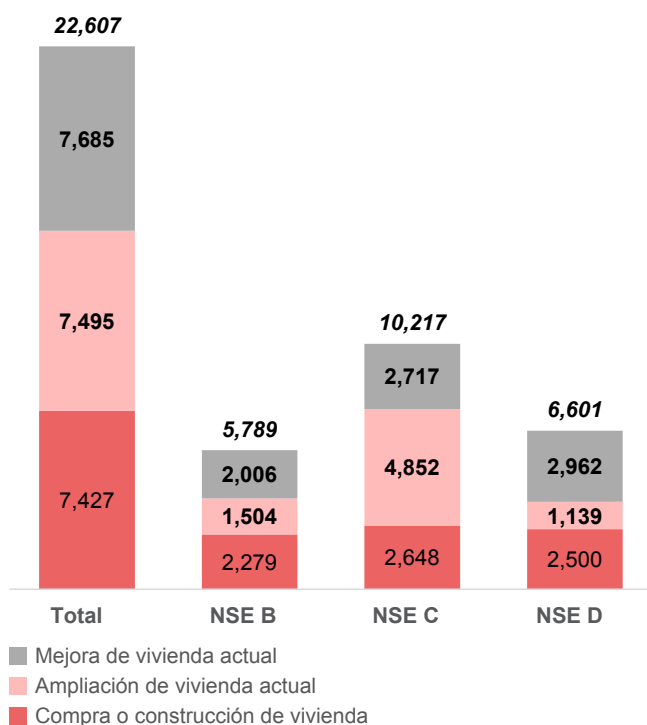
El 60.9% del valor total de la demanda, es decir 494.1 millones (247.1 por año) correspondía a la compra o construcción

de vivienda, mientras que el 19.1% (154.9 millones o 77.4 por año) se concentraba en las ampliaciones de vivienda y el 20.1% restante (162.8 millones o 81.4 al año) estaba referido a la mejora de la vivienda actual.

En el estrato C se presentó la mayor participación del segmento de ampliación de vivienda en el valor de la demanda (62.5% o 96.7 millones de soles). En el segmento B, se presentó cifras similares para la ampliación y la mejora de la vivienda (alrededor de 33 millones de soles y una participación cercana al 14% en cada caso). En el NSE D, en cambio, se concentró la mayor proporción de la inversión en mejora de vivienda: 73.4 millones de soles, lo que equivale al 45.0% del total a invertir.

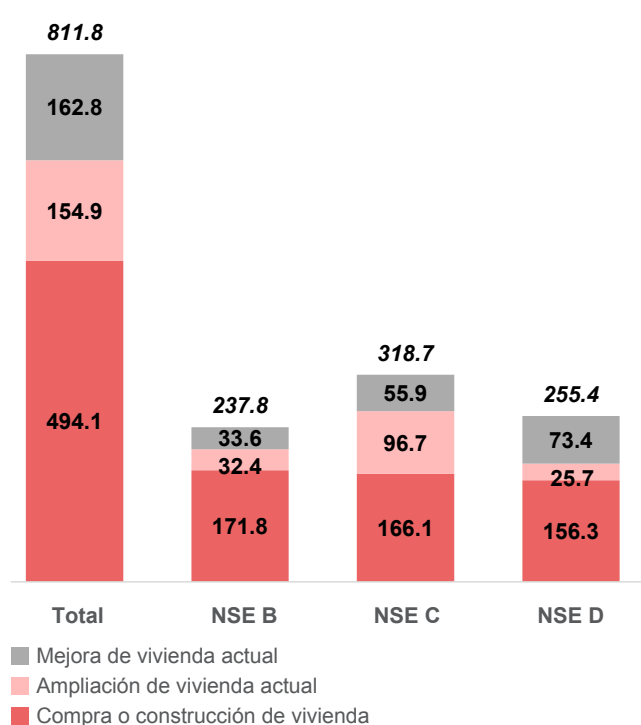
De otro lado, el segmento de demandantes efectivos de vivienda social que deseaban acceder a una casa nueva estaba claramente orientado a la adquisición (solo el 14.4% de demandantes pensaban en construir su vivienda) y a vivir en una casa independiente (94.7%). Si bien es cierto que la tendencia mayoritaria a comprar viviendas y no lotes habilitados es una señal de relativa madurez del mercado chiclayano, no lo es el que sea tan exigua aun la inclinación por vivir en

Figura 28. DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA SOCIAL



Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

Figura 29. VALOR DE LA DEMANDA EFECTIVA DE VIVIENDA SOCIAL (en millones S/)



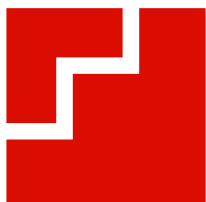
Fuente: Fondo Mivivienda – Instituto Cuánto – Estudio de Mercado de Vivienda Chiclayo 2018

departamentos. Esto, en razón de que la atención de las necesidades habitacionales en estas condiciones demandará una importante cantidad de suelo urbano.

También existe una significativa disonancia entre el monto que los hogares demandantes estaban dispuestos a pagar por construir y comprar su vivienda, el área construida que deseaban tener (en promedio 87.3 m²) y el plazo de pago del crédito que debían tomar para acceder a la adquisición o construcción (8.2 años). Esto exigirá importantes esfuerzos comerciales de las empresas promotoras para demostrarle a sus potenciales clientes de la necesidad de ajustar sus deseos a su capacidad de pago o de extender los plazos de amortización del financiamiento.

Finalmente, la investigación refleja que existe un importante nivel de recordación entre los demandantes de vivienda

social respecto de los beneficios y de las condiciones de acceso a sus programas: un 66.7% de ellos declaraba conocer al Fondo Mivivienda y un 24.4% señalaba incluso que sabía acerca de los productos que esta entidad ofrece; de otro lado, un significativo 87.1% de entrevistados manifestó que tenía conocimiento de la existencia del programa Techo Propio y el 70.8% indicó que estaba en posibilidad de identificar los beneficios que este programa otorga. El significativo nivel de difusión que han alcanzado los principales instrumentos de financiamiento habitacional constituye un factor clave para facilitar el acceso de las familias demandantes a la vivienda propia. Sin embargo, dada la relevancia que tiene el mejoramiento de vivienda en el mercado chiclayano es sumamente importante que se comparta también información sobre las condiciones de acceso a las modalidades de estos programas que se dirigen a financiar este tipo de soluciones habitacionales.



CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN - CAPECO

Av. Víctor Andrés Belaúnde 147 – Vía Principal 155

Edificio Real Tres – Piso 4 – Ofic. 401 – San Isidro - Lima

Tel. 230-2700 - Fax. 441-7028

www.capeco.org/iec

IEC

Informe
Económico de la
Construcción
N° 41
Mayo 2021