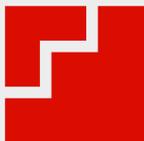




La construcción a la espera de decisiones políticas sensatas y consensuadas

IEC regional Loreto:

Construcción en Loreto: Exige reactivación inmediata de obras



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.construccionindustria.com/iec/>

COMITÉ EDITORIAL

Ing. Jorge Zapata Ríos
Arq. Enrique Espinosa Becerra
Ing. Alberto Aramayo Pinazo
Ing. Mario Schneider Kleiman
Ing. Julio Cáceres Arce
Ing. Enrique Pajuelo Escobar
Ing. Parcemón Franco De Souza Ferreyra

ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO

Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce
Cusco: Ing. Jorge Callo Marín
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
Ing. Christian Pinasco - CAPECO Loreto

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA

Invasión al Sur de Lima | DESCO

FECHA DE PUBLICACIÓN

Noviembre 2021



Índice

Presentación	4
Indicadores	
Se terminó el efecto de recuperación post Covid-19 ahora el sector afronta el 2022 con incertidumbre	7
- Producción sectorial	7
- Precios de Construcción	12
- Inversión pública 1y privada	13
- Vivienda	19
- Oficinas y locales comerciales	28
- Empleo	31
- Inversión Minera	34
- Conclusiones y recomendaciones	37
Mercados	
Fuerte alza de precios de insumos de construcción dificulta acceso a la vivienda social en América Latina	47
- Introducción	47
- Análisis de Precios Unitarios	48
- Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda	55
- Conclusiones	59
IEC regional: Construcción en Loreto: Exíge reactivación inmediata de obras	
Indicadores	
Construcción loreтана se recuperó más rápido que el resto del país en primeros seis meses de 2021	62
- Producción sectorial	62
- Precios de construcción	65
- Inversión	66
- Vivienda	72
- Empleo	76
- Conclusiones	77
Infraestructura	
Retos de la postpandemia para la construcción de infraestructura en la región Loreto	84
- Introducción	84
- Evolución de la infraestructura en Loreto	85
- Retos para la construcción en la Región Loreto	89
- Conclusiones y recomendaciones	94

Presentación

La edición # 47 del Informe Económico de la Construcción (IEC) correspondiente al mes de noviembre 2021 coincide con la virtual finalización de un largo periodo de trece meses continuos de crecimiento sostenido del sector construcción, que inició en setiembre del 2020. Esto permitió superar los niveles de producción previos a la pandemia y contribuyó sustantivamente a la recuperación de la actividad económica; así como del empleo en general.

Sin embargo, el desempeño de la actividad constructora en el 2022 podría verse perjudicado por la incertidumbre y desconfianza respecto a las políticas del Gobierno del presidente de la República, Pedro Castillo.

De acuerdo a estimaciones preliminares efectuadas por CAPECO, en octubre se produciría una caída de -2.2% en el PBI sectorial, como consecuencia del menor consumo de cemento que habría crecido algo menos de 1% durante el décimo mes del año y porque la obra pública presentaría una caída de algo más de 9% en esos 30 días.

En el IEC #47 se detalla que en el mes de setiembre del 2021, la producción del sector ha tenido un incremento de 12.6%, acumulando 63.8% en los primeros nueve meses del año y 46.9% en los últimos doce. En el periodo octubre 2020 – setiembre 2021, la construcción ha sido el sector productivo con mejor desempeño, situándose por encima de manufactura (18.1%), pesca (17.0%), comercio (15.7%), finanzas y seguros (13.3%) y otros ocho sectores con tasas positivas menores a 10% durante este periodo anual.

Se espera una fuerte recuperación de la inversión privada al cierre del presente año, variando su intensidad entre el 17% y el 26%, de acuerdo con las proyecciones de diversos analistas; mientras que para el próximo año, las previsiones de los especialistas oscilan entre una caída de 14% y una expansión del 5.5%.

Recientemente, el presidente del BCR, Julio Velarde, señaló que probablemente cambiaría su previsión de que la inversión privada no crecería el próximo año, en razón de una recuperación mayor de la esperada de las inversiones mine-

ras. Lamentablemente, el desafortunado anuncio de la presidenta del Consejo de Ministros, Mirtha Vásquez, de proceder al cierre de cuatro minas en Ayacucho puede echar por tierra este pronóstico.

Según estas mismas fuentes, la inversión pública aumentaría entre 20% y 22.2% en el 2021 y, para el 2022, se esperaría una expansión más moderada: entre 4.5% y 6.7%. Sin embargo, hasta el cierre de octubre, los niveles de ejecución para proyectos y obras apenas superan el 50% del presupuesto modificado, dejando en evidencia -una vez más- las dificultades estructurales del sector estatal por mejorar la calidad y oportunidad del gasto.

En lo referido a la actividad inmobiliaria, en los doce meses comprendidos entre octubre 2020 y setiembre 2021 se colocaron 48,375 créditos hipotecarios para adquisición de viviendas, lo que significó un aumento de 59.2% respecto a similar periodo anterior, el mejor desempeño de los últimos cinco periodos anuales. Asimismo, representa 11.9% más que el número logrado entre octubre 2018 y setiembre 2019. En resumen, se ha conseguido encadenar cuatro periodos positivos después de catorce meses consecutivos en que este indicador había presentado resultados desfavorables.

Por su parte, la inversión minera creció 55.6% en setiembre. En los primeros nueve meses del 2021 se ha invertido 21.2% más que en similar periodo del año 2020, pero 13.7% menos que en el de 2019.

Según los datos del INEI sobre el Mercado Laboral en Lima Metropolitana, la población empleada en la actividad constructora durante el trimestre agosto-setiembre-octubre 2021 registró un aumento de 27.5% en la capital, respecto al mismo periodo del año anterior y de 4.1% comparado con el mismo trimestre del 2019. Ello ha motivado que el número de trabajadores actuales sea mayor en casi 41 mil 600 a los que tenían empleo en la construcción, en el primer trimestre del 2020. Finalmente, la retribución de los trabajadores de la construcción en la ciudad capital ha dado un salto importante durante el trimestre agosto-octubre 2021 con un ingreso promedio que es 6.7% superior que recibieron en el trimestre

móvil inmediato anterior, pero resulta ser 12.2% inferior al ingreso que se presentó en el mismo periodo del 2019, lo que confirma que aún no se ha alcanzado los niveles pre pandemia en este caso.

La finalización de un prolongado ciclo de recuperación del sector construcción y la difícil coyuntura económica que se avecina en un entorno volátil en el campo político y social, nos enfrenta a temas críticos que afectan a la industria de la construcción de manera relevante y que son necesarios de plantear y resolver de manera urgente:

- **Encarar una reforma fiscal integral**, que incorpore tanto la optimización de la recaudación como la mejora sustantiva de la calidad del gasto público. Por el lado tributario, CAPECO ha propuesto una nueva estrategia para incrementar la recaudación del Impuesto Predial, a la par de la implementación de un nuevo modelo de gestión de la infraestructura y el equipamiento públicos que vaya más allá de la contratación de obras. El gobierno debe entender que una reforma de esta envergadura solo puede emprenderse en consenso con el Congreso Nacional y con la participación de los agentes económicos.
- **Aprobar un incremento de los recursos asignados a subsidios habitacionales en el Presupuesto General de la República del próximo año**, con la finalidad de consolidar la recuperación de la construcción y venta de viviendas sociales y de cubrir los mayores costos derivados del aumento de precios de materiales de construcción y de una muy probable subida de las tasas de interés. Para evitar que estos cortes de recursos presupuestales se produzcan en el futuro, CAPECO propone una Ley de Financiamiento Habitacional y Urbano.
- **Propiciar un acuerdo entre el Ministerio de Vivienda, la Municipalidad de Lima y algunas municipalidades distritales importantes para resolver las controversias sobre la aplicación del Reglamento Especial de habilitación urbana y Edificaciones**, a la luz de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional sobre la

constitucionalidad de esta regulación, de manera que se pueda promover una mayor oferta de vivienda social.

- **Impulsar una nueva estrategia para ejecutar mega-proyectos de desarrollo productivo y de infraestructura, que comprenda la ejecución simultánea de un Plan de Desarrollo Territorial y un Programa Priorizado de Inversiones en las zonas de influencia directa e indirecta de dichos proyectos**, que servirán para reducir los conflictos con las comunidades y autoridades locales y para que éstas se beneficien de manera tangible de las inversiones que se viabilizarían con los recursos generados por estas macrointervenciones.

Esta edición del IEC#47, también presenta un estudio desarrollado por la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción – FIIC, sobre la evolución de los costos de construcción de vivienda en los principales países de América Latina, incluyendo el Perú, en un entorno generado por el debilitamiento de las monedas latinoamericanas, la subida de los precios internacional de algunos commodities claves para el sector y de los fletes marítimos.

Finalmente, en este número se desarrolla un reporte especial del IEC sobre la situación de la construcción en la Región Loreto, con un completo análisis de la actividad y expectativas de las empresas del sector, así como un reporte del avance de obras de infraestructura en Loreto, gracias a la importante colaboración del Ing. Christian Pinasco de la Asociación Regional CAPECO - Loreto.

MBA. CEFA Edgardo Montero Sarmiento
Coordinador del IEC



Indicadores

Desempeño de vivienda y minería en 2022 depende de decisiones de gobierno

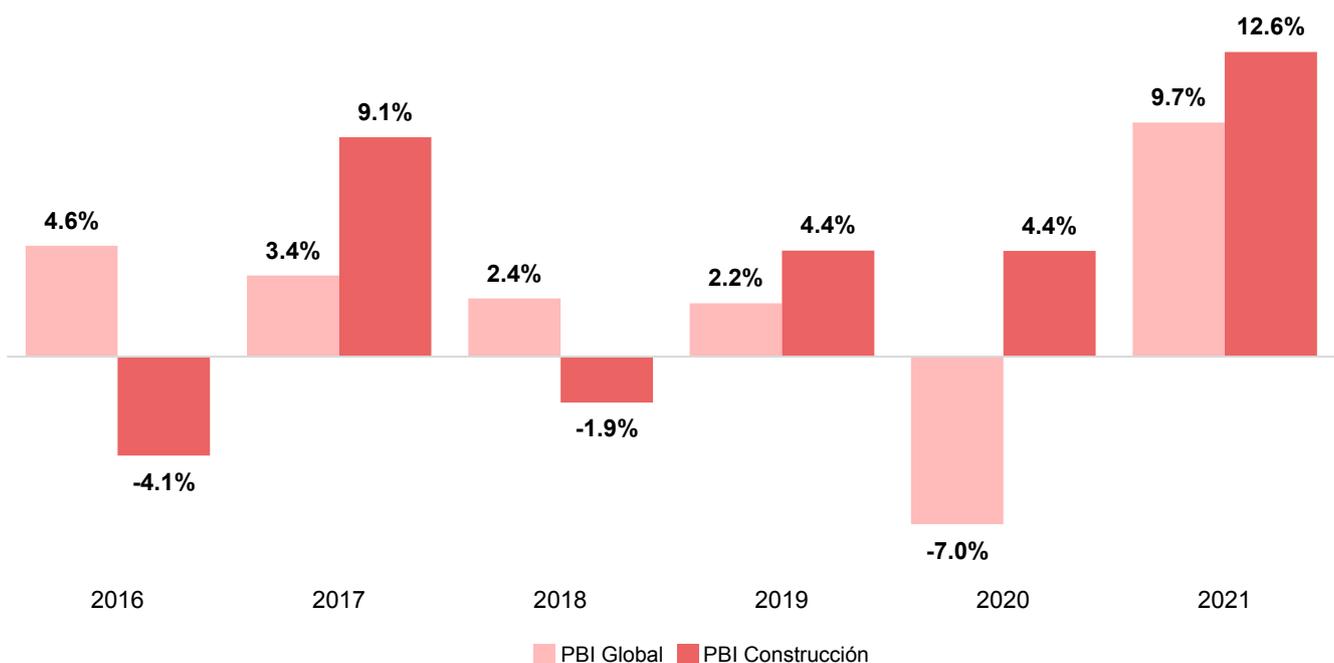
Construcción habría caído 2.2% en octubre, poniendo fin a trece meses continuos de crecimiento

I. Producción sectorial

Para el mes de setiembre, la actividad constructora registró un incremento de 12.6% mientras que el PBI nacional creció en 9.7% (**Figura 1**), respecto a igual mes del 2020 de acuerdo a la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INE a través de su Informe Técnico de Producción Nacional publicado en el mes de noviembre. Al comparar el resultado del noveno mes del año con setiembre del 2019, el aumento del PBI del sector es de 17.8% y a nivel nacional de 2.9%. Obtuvieron un mejor des-

empeño en setiembre que la construcción, los sectores de alojamiento y restaurantes (85.1%) y de transporte, almacenamiento, correo y mensajería (24.4%), mientras que debajo de estos tres sectores se encuentran los rubros agropecuario (11.5%), de minería e hidrocarburos (11.1%) y otros seis con tasas menores a 10%, siendo los rubros de pesca junto con el financiero y de seguros los únicos que se contrajeron en este mes: 39.2% y 1.6%, respectivamente.

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

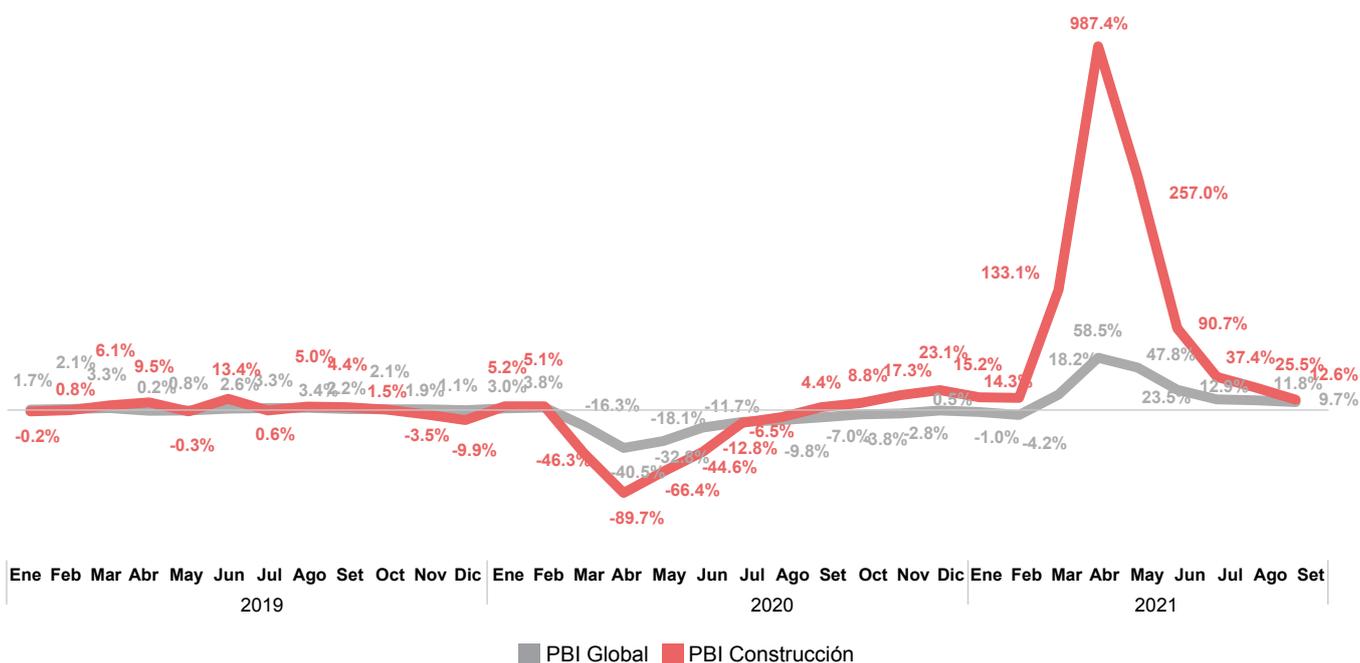


Fuente: INEI

Si bien el nivel de crecimiento del sector en setiembre fue algo menor al que había estimado CAPECO en el IEC 46, este desempeño permitió completar trece meses consecutivos al alza, incluso los últimos cuatro logrando tasas de crecimiento de dos dígitos (**Figura 2**). Como se indicó en la edición anterior del IEC, en lo que va de este año se ha presentado un comportamiento inverso al de similar periodo del

2020, siendo setiembre del año pasado el mes con el que se retomó la senda positiva, después de seis meses consecutivos cayendo, por lo que el efecto “rebote” sería menor para lo que resta del presente año. Por el lado de la producción nacional, con el resultado de setiembre se completó siete meses al alza, aunque a un ritmo inferior a 10% después de un semestre creciendo a dos dígitos.

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

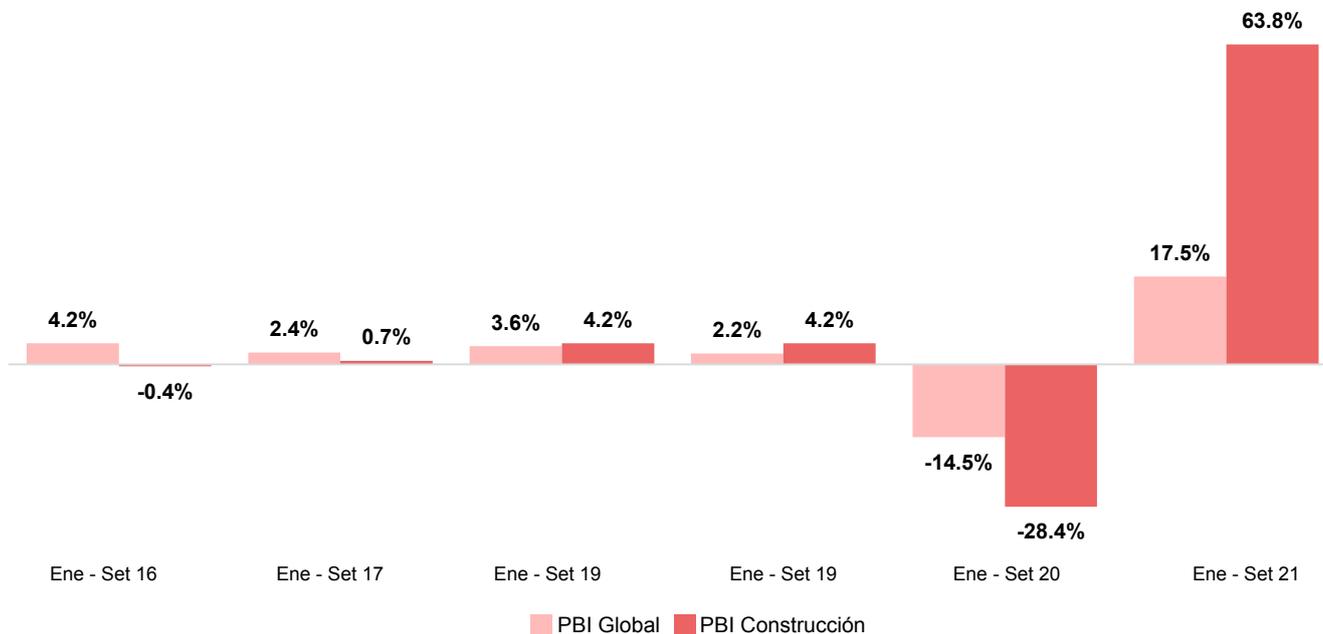


Fuente: INEI

Tal como ocurrió en los dos años previos al 2020, año crítico de la pandemia, entre enero y setiembre del 2021 la construcción volvió a obtener un mejor desempeño (+63.8%) que el producto nacional, que creció a una tasa de 17.5% (**Figura 3**). Con el resultado de los primeros tres trimestres del presente año, el sector suma siete años de los últimos diez logrando un desempeño positivo, siendo el 2021 el de mayor expansión, suceso que se explica, en buena medida, por al efecto rebote producto de la fuerte retracción del año pasado, aunque ese preciso indicar que respecto al 2019 también hubo un importante crecimiento: 18.1%. Por su parte, el PBI global retoma la tendencia positiva en los primeros nueve meses que se había consolidando en los últimos diez años, con excepción de la caída de 14.5% que se experimentó en el 2020.

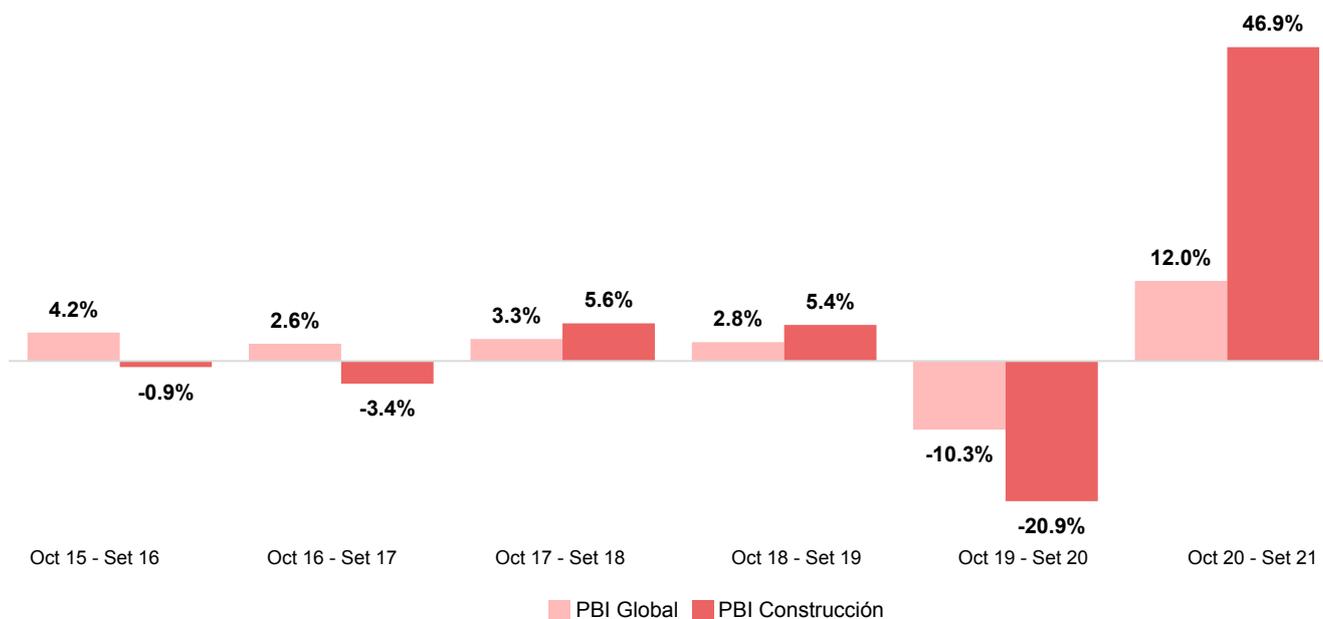
Entre octubre 2020 y setiembre 2021, la actividad constructora aumentó 46.9% encadenando seis periodos anuales al alza, los tres últimos por encima de 40%. La producción nacional subió 12.0% enlazando su quinto periodo de crecimiento, los dos últimos a ritmo de dos dígitos, lo que no ocurría desde octubre 2007 - setiembre 2008. Con el resultado del presente año, se han completado seis durante la última década en que la construcción presenta un comportamiento positivo en un periodo anual octubre-setiembre. Para el PBI global en cambio, este resultado significa retomar la senda de crecimiento detenida en el 2020 (**Figura 4**). En el periodo octubre 2020 – setiembre 2021, la construcción es el sector productivo con mayor tasa de crecimiento, situándose por encima de manufactura (18.1%), pesca (17.0%), comercio (15.7%), finanzas y seguros (13.3%) y otros ocho sectores con tasas positivas menores a 10% durante este periodo anual.

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



Fuente: INEI

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



Fuente: INEI

En la edición 46 del IEC, se presentaron las expectativas de las empresas del sector construcción sobre sus niveles de operación para el presente año, reportando un incremento esperado de 9.2% (Figura 5), resultado más optimista que el estimado en agosto (6.7%). De cumplirse esta proyección, se obtendría un crecimiento sectorial de más de 9% después de ocho años. La proyección del Banco Central de Reserva resulta ser más optimista (30.6%) así como la del Ministerio de Economía y Finanzas (25.5%). La consultora privada Macroconsult, por su parte también augura una importante alza (28.5%).

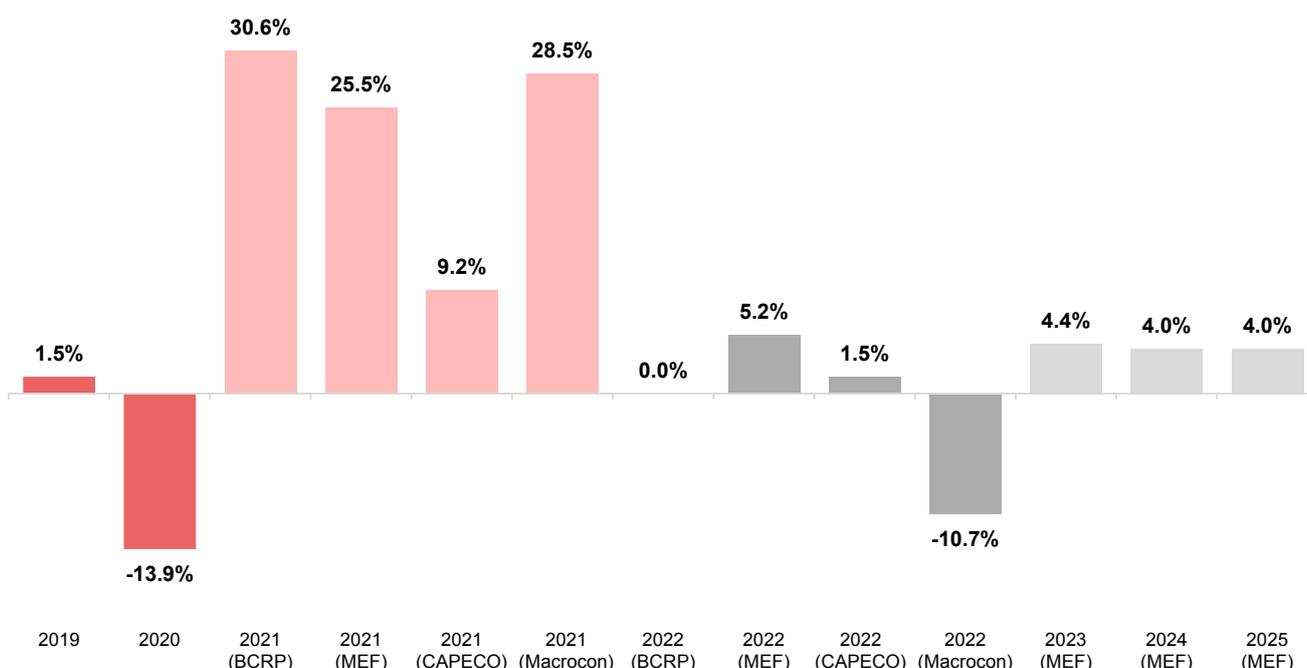
Las proyecciones para el 2022 presentan mayores diferencias, estimando las empresas de la construcción un aumento de 1.5% en su nivel de operaciones, resultado intermedio entre lo previsto por el BCRP (0%) y el MEF (5.2%). Por su parte Macroconsult espera que el sector se contraiga a razón de 10.7%. Finalmente, el MEF indica que el sector podría crecer a una tasa anual de entre 4% y 4.4% en el trienio 2023-2025.

Entre los principales componentes del PBI construcción, el consumo de cemento completó catorce meses en subida, llegando a 12.3% en setiembre del presente año, respecto a igual mes del 2020 (Figura 6), incremento significativo con-

siderando que octubre del año pasado fue el segundo mes de recuperación (9.7%) después de cinco de caída como consecuencia de la pandemia. Adicionalmente, la comparación con agosto arroja un crecimiento de 3.5% del consumo de cemento y de 23.6% respecto al noveno mes del 2019. En el periodo enero - setiembre 2021, el aumento en el consumo de cemento fue de 58.2% contra igual periodo del año anterior y de 19.4% respecto al 2019. La ralentización en la tendencia al alza se comprueba con el análisis por trimestres. En efecto, el crecimiento en el tercer trimestre fue de 16.4% después de crecer 217.2% en el segundo trimestre. Aun así, en el periodo julio – setiembre, el resultado fue de 11.9% comparado con el trimestre anterior y de 19.5% con el tercer cuarto del año 2019.

El otro componente relevante del sector construcción, la ejecución de obra pública, aumentó 14.6% en setiembre respecto a igual mes del año anterior, sumando ocho meses al alza aunque en el noveno mes del año el ritmo fue mucho menor. Se verifica la ralentización del desempeño de setiembre si se contrasta con igual mes del 2019, con lo que el resultado es de apenas 1.2% de incremento y frente al desempeño obtenido en agosto se produce una caída de 6.9%. Para el periodo enero-setiembre 2021, el aumento en la ejecución

Figura 5. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2021-2022



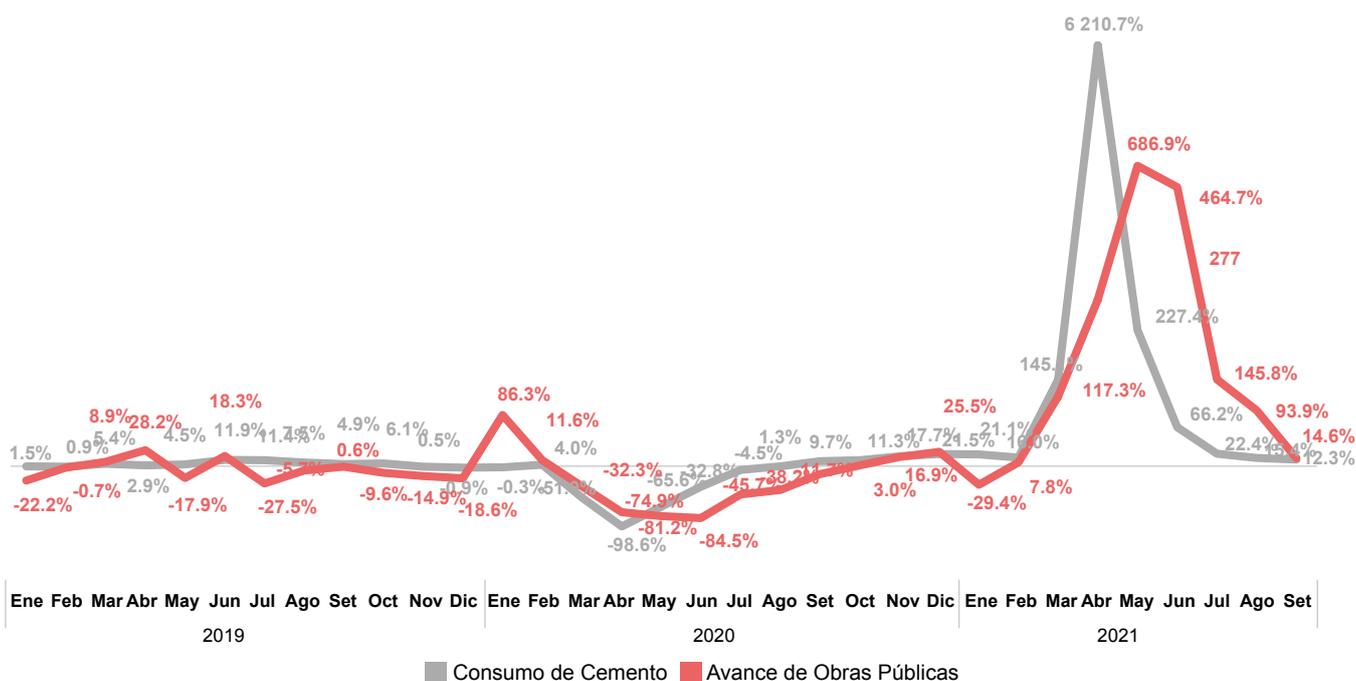
Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, octubre 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2022

de obra pública fue de 104.6% en relación con igual periodo del año anterior y de 14.5% respecto a la del 2019. El análisis trimestral refleja que, en el trimestre julio-setiembre del presente año, el avance de obra pública tuvo un crecimiento de 66.6% respecto a igual periodo del año anterior, de 16.9% respecto a idéntico periodo del 2019 y de 11.1% si se compara con el segundo trimestre del 2021.

El consumo de cemento en octubre del 2020 significó el tercer mes en positivo después de cinco meses de caída y considerando el efecto rebote que se está produciendo en diversos indicadores del sector, el resultado que alcanzará este indicador en el mismo mes del presente año reflejará la continuación del proceso de ralentización que se viene dan-

do desde junio. A partir de la información publicada por ASOC-CEM, CAPECO estima que el consumo de cemento durante octubre experimentó un alza menor a 1% respecto al nivel que se presentó un año antes y en 19.3% si se contrasta con el que se obtuvo en el 2019. En el caso del avance de obra pública, las cifras disponibles de ejecución permiten pronosticar una caída de 9.1% en octubre si se le coteja con el décimo mes del año pasado y, comparado con el resultado del mismo mes del 2019, la contracción sería de 5.5%. De acuerdo a estos resultados, se proyecta que el PBI sectorial en octubre del 2021 caería por primera vez después de trece meses de crecimiento. Dicha contracción sería de 2.2% respecto a igual mes del 2020 aunque significaría un crecimiento de 11.9% si se le contrasta con el resultado de octubre de 2019.

Figura 6. PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN
(Variación mensual interanual)

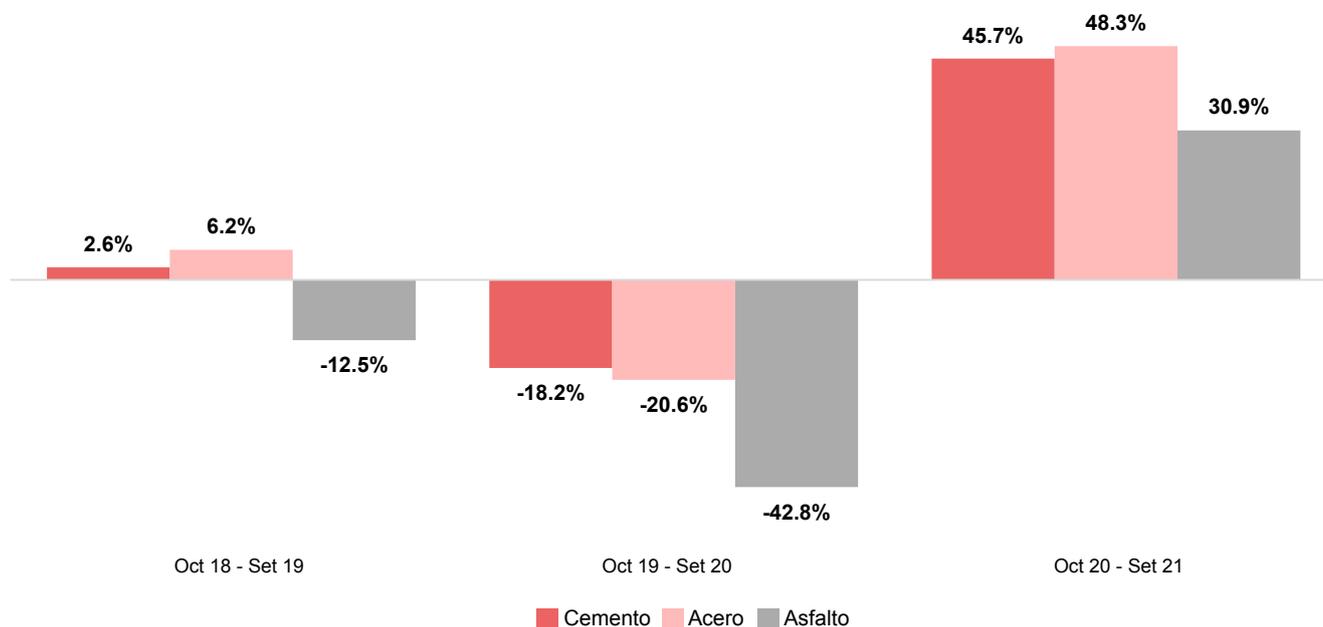


Fuente: INEI

Con los resultados en el periodo octubre 2020 – setiembre 2021 (Figura 7), tanto el consumo de cemento como el de acero suman seis meses con resultados positivos interanuales (de los últimos 12 meses) después de largos periodos en que disminuyeron: trece meses el cemento y doce el acero, en tanto que el asfalto obtiene su tercer mes con resultado positivo interanual después de sumar treinta y un meses consecutivos de caída. El análisis por trimestres indica que el consumo de cemento, acero y asfalto obtuvieron resultados

positivos para el tercer cuarto del año: 16.3%, 14.7% y 41.2% respectivamente, en relación con igual periodo del año anterior. Frente al trimestre inmediato anterior, el crecimiento fue de 11.8% para el cemento, 14.3% para el acero y 17.0% para el asfalto. Si se compara con el tercer trimestre del 2019, el consumo de cemento y del acero también aumentaron (19.3% y 17.2%, respectivamente) en tanto que el del asfalto disminuyó en 25.4%.

Figura 7. CONSUMO INTERNO DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2018 – 2021 (Periodo: Últimos 12 meses)



Fuente: INEI

II. Precios de construcción

En setiembre del 2021, el precio del acero de construcción detuvo su tendencia creciente; el del ladrillo y de la loseta mantienen cierta estabilidad desde hace cinco meses. El costo de la mano de obra permanece inalterable luego de la subida experimentada como consecuencia de la aprobación del pacto colectivo por rama de actividad, mientras que el precio del cemento no se ha modificado desde hace más de tres años.

En el análisis interanual, el precio del acero de construcción aumentó en 43.6% durante los últimos doce meses y respecto al mes base determinado por el INEI, diciembre de 2009, el incremento fue de 84.3%, siendo el que ha presentado mayor variación entre los cinco que evalúa el IEC. La tasa mensual de crecimiento promedio durante los primeros nueve meses del año fue de 2.3%, más del doble de la velocidad de crecimiento en los doce meses del año 2020, resultando finalmente un aumento de 20.4% con respecto a enero.

El precio de los ladrillos de arcilla subió 23% desde octubre del 2020 hasta agosto del 2021 y 61.4% desde diciembre

de 2009 (el segundo insumo que más ha aumentado de precio). En el periodo enero-setiembre del presente año el crecimiento tuvo un ritmo mensual promedio de 0.7% (**Figura 8**), menos de la tercera parte de la velocidad obtenida durante los meses del año pasado (3%).

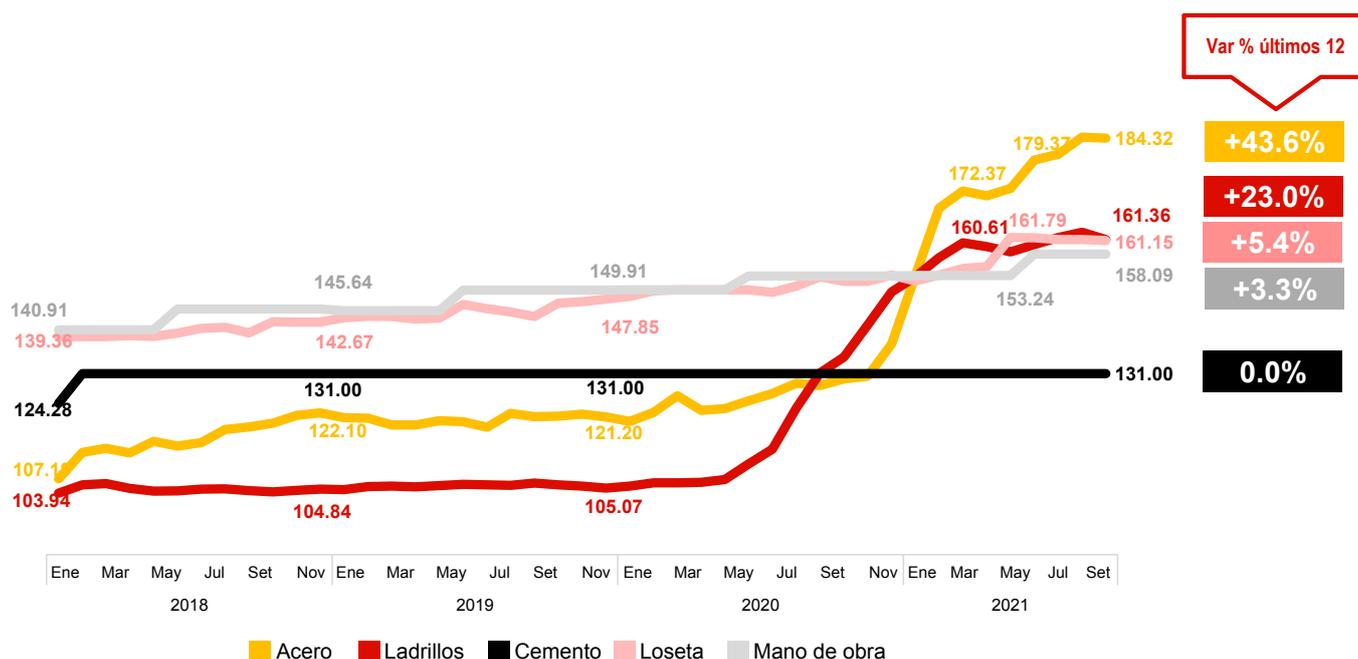
Como se mencionó previamente, el precio del cemento se mantiene invariable desde hace cuarenta y cuatro meses, aunque en relación con el mes base (diciembre de 2009), la variación acumulada es de 31% a setiembre 2021, colocándolo como el insumo de la construcción que registra el menor incremento desde entonces. Por su parte, la velocidad de crecimiento promedio mensual del precio de la loseta en los primeros nueve meses fue de 0.7%, más del doble de la tasa experimentada en los últimos tres años previos (0.3%). Contra setiembre del 2020, el precio de este insumo tuvo una subida de 5.4% y frente al mes base, diciembre de 2009 el alza fue de 61.2%.

El Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO suscrito el

20 de setiembre pasado y que registró entre junio del 2021 y mayo del 2022, estableció un aumento de 3.15% en el costo de la mano de obra. Este cambio indicaría que desde el mes base (diciembre 2009) el incremento del precio de este

insumo sería 58.1% creciendo a un ritmo promedio mensual de 0.3% en los últimos diez años, siendo éste el rubro que ha presentado la cuarta mayor inflación en todo este periodo.

Figura 8. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2018 – JULIO 2021
(Índice Base: diciembre 2009 = 100)



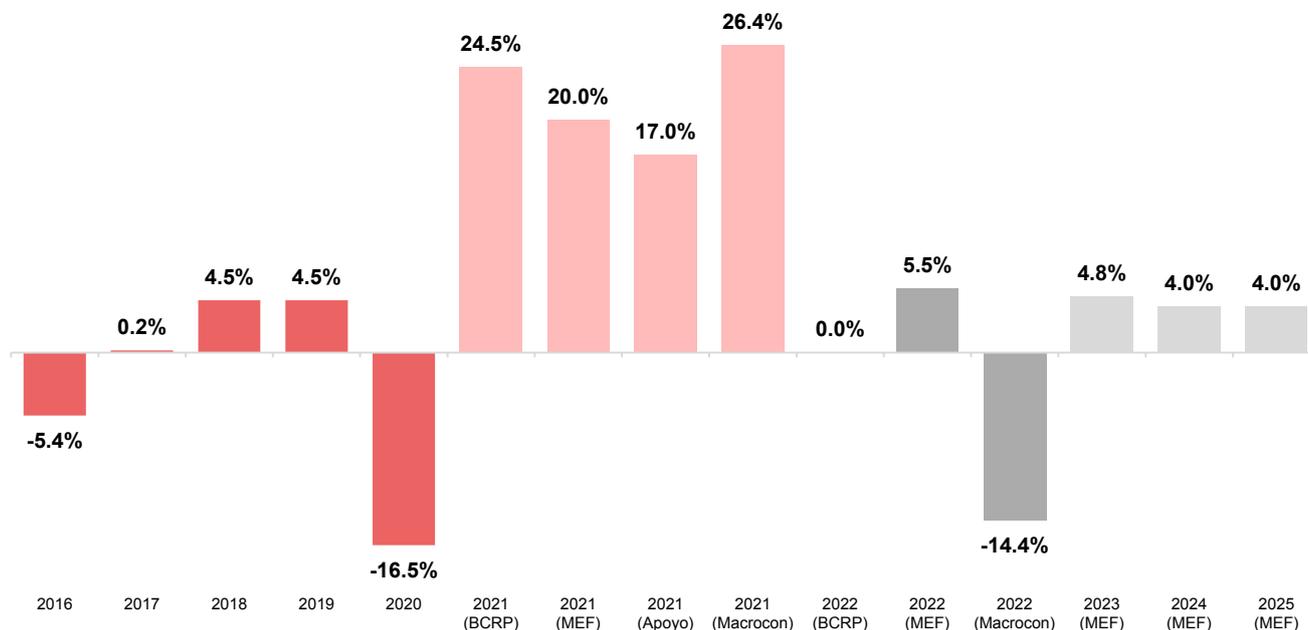
Fuente: INEI

III. Inversión pública y privada

Las previsiones de las entidades oficiales indican que la inversión privada para el presente año cerrará con una tasa positiva de 24.5% según el BCRP y de 20% de acuerdo al Ministerio de Economía y Finanzas. Para el 2022 la proyección del ente emisor es que sea nulo el crecimiento, que contrasta con la perspectiva del MEF que prevé una subida de 5.5%, (Figura 9). Por su parte, entre las consultoras privadas, Macroconsult es la más optimista para el 2021 estimando un alza de 26.4%, aunque para el próximo año sugiere una importante caída de 14.4%. Por su parte, Apoyo Consultoría apunta a un crecimiento de la inversión privada de 17% al cierre del presente año.

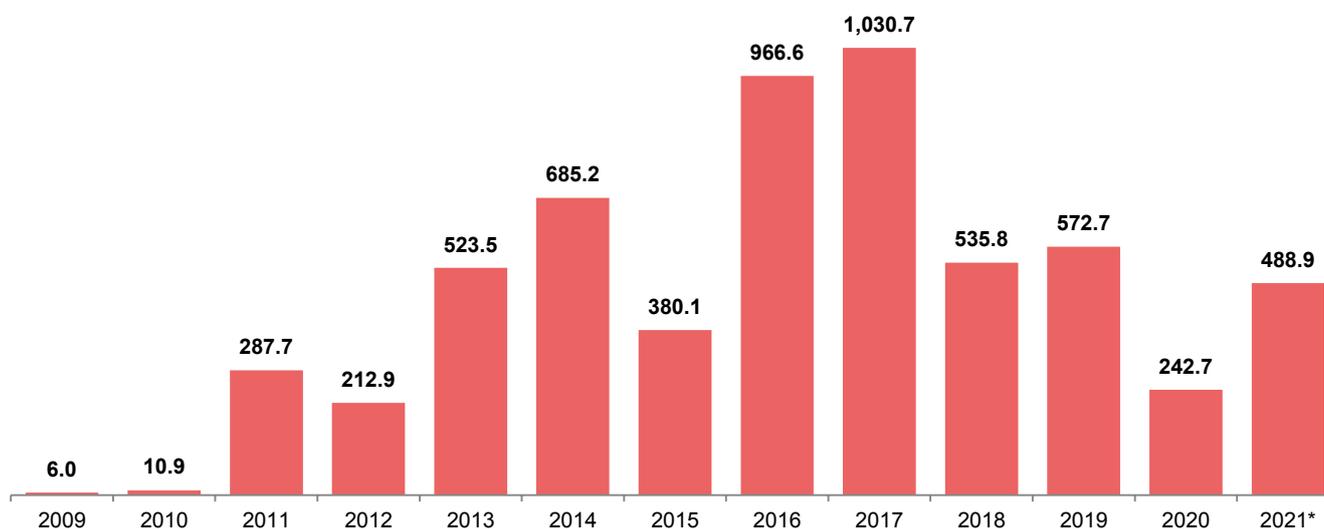
En los primeros diez meses del presente año, la inversión efectuada a través de obras por impuestos llegó a cerca de 489 millones de soles, que representa el doble de lo alcanzado en todo el año 2020 y 14.6% menos que en los doce meses del 2019 (Figura 10). De la inversión realizada entre enero y octubre del 2021, el 47.1% se dirigió a intervenciones en el sector educación, 22.1% a seguridad, 12.6% a transporte, 11.2% a saneamiento y 7% entre salud, deporte y vivienda.

Figura 9. INVERSIÓN PRIVADA: 2016 – 2025 (% variación real)



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2022 | Apoyo Consultoría - agosto 2021.

Figura 10. INVERSIÓN EN OBRAS POR IMPUESTOS (en millones de soles)



Fuente: Proinversion | * Enero-Octubre

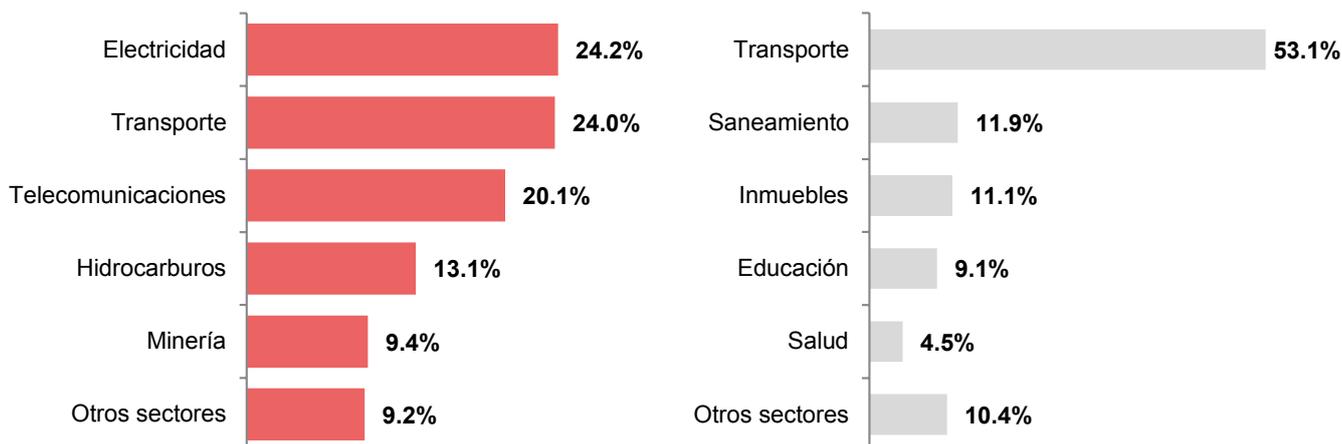
Respecto al otro mecanismo que fomenta la participación privada en la ejecución de obras públicas, las asociaciones público-privadas (APPs), desde el 2010 hasta setiembre del 2021 se han adjudicado 29 mil 287 millones de dólares, de los cuales la tercera parte se colocaron solo en el año 2014.

Del total de esta inversión, una cuarta parte estuvo destinada a obras de electricidad y otra cuarta a intervenciones en el sector transporte (**Figura 11**). Telecomunicaciones representa una quinta parte de estas inversiones, hidrocarburos el 13.1% y minería menos del 10%. Respecto al destino de

la inversión por adjudicar, más de la mitad se concentra en obras de transporte, seguido de saneamiento e inmuebles con más de 11% cada uno y en menor medida educación

(9.1%) y salud (4.5%). Entre los otros sectores con proyectos en cartera se encuentran electricidad, hidrocarburos y telecomunicaciones.

Figura 11. DISTRIBUCION DE LA INVERSION EN ASOCIACIONES PUBLICO-PRIVADAS POR SECTORES

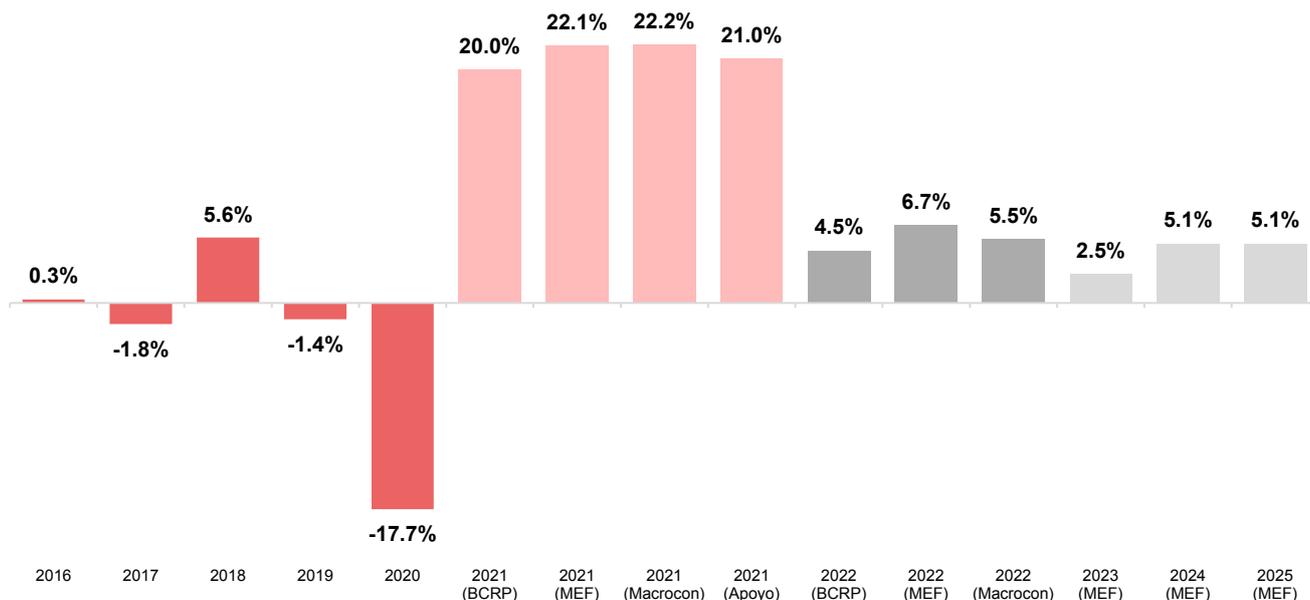


Fuente: Proinversion

En inversión pública se espera que el nivel de crecimiento para el cierre del 2020 sea de 20% a más. El BCRP tiene una expectativa ligeramente más conservadora (20%), mientras que el MEF espera que aumente en 22.1% (Figura 12). Apoyo Consultoría proyecta que la inversión del Estado en

el 2021 se incrementará en 21%, mientras que Macroconsult estima que el alza será de 22.2%. Para el 2022, tanto los entes oficiales como las consultoras privadas prevén que la inversión pública se mantendrá en escenario positivo pero subiendo a ritmo de un solo dígito.

Figura 12. INVERSIÓN PÚBLICA: 2010 – 2022 (% variación real)

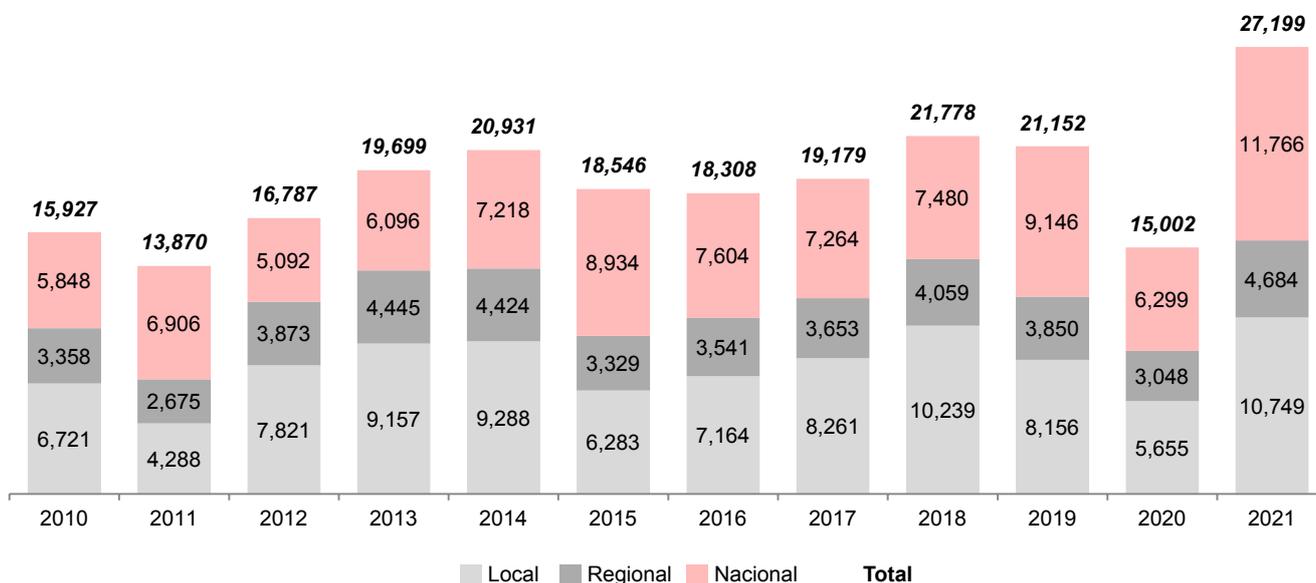


Fuente: BCRP – Reporte de inflación, setiembre 2021 | MEF - Marco Macroeconómico Multianual 2022-2025, agosto 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2022, agosto 2021 | Apoyo Consultoría, agosto 2021.

Es importante reiterar que la inversión del sector estatal está sujeta a las decisiones del gobierno, que habitualmente buscan obtener un mayor monto de ejecución en lugar de propender a una mejor calidad de gasto. Avanzados diez meses del presente año, la ejecución alcanzó cerca de 27 millones 200 mil soles, 81.3% más de lo invertido en el mismo periodo del año anterior; 28.6% adicional a lo ejecutado en el 2019; y 24.9% por encima de lo ejecutado en similar lapso del 2018 (**Figura 13**), en el que se había logrado el mejor desempeño en los once años previos. En todos los

niveles de gobierno se replica la mayor ejecución de gasto del presente año. La inversión del gobierno nacional fue de 11,766 millones, 28.6% mayor a la 2019, en que tuvo lugar el mejor desempeño anterior al ahora vigente. Por su parte, los gobiernos locales desembolsaron 10,749 millones de soles, que significó 5% más que en el 2018, periodo en el que se logra la marca récord ahora superada. En el ámbito de los gobiernos regionales, la ejecución fue de 4,684 millones de soles que representa 4.4% más que el 2013 que tenía el anterior récord.

Figura 13. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA EN PERIODO ENERO-OCTUBRE
(En millones de soles)



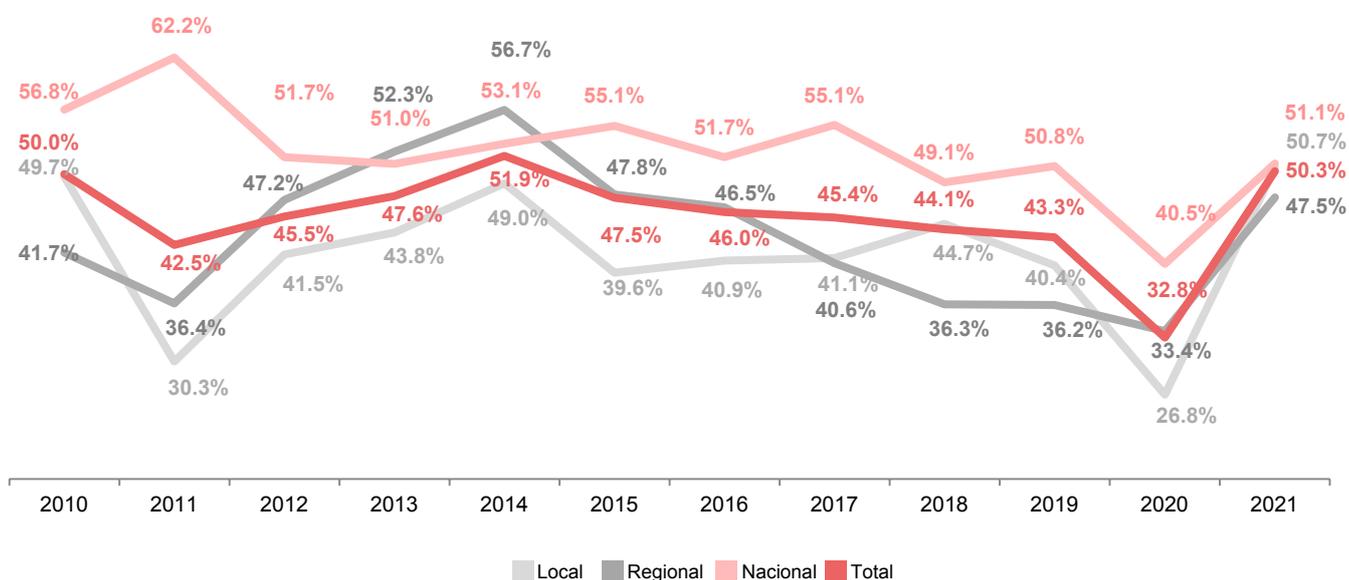
Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Como se mencionó previamente, el presupuesto institucional modificado (PIM) fue variado en el último mes. El PIM para los gobiernos locales fue ampliado en 9.5%, mientras que el presupuesto asignado al gobierno regional disminuyó en 0.2% y el del gobierno central en 5.8%. Con estos cambios el avance porcentual del presupuesto institucional modificado (PIM) destinado a inversión estatal durante enero-octubre del 2021, fue de 50.3%. Por niveles, la ejecución del gobierno nacional en los primeros diez meses alcanzó el 51.1%, su mejor desempeño de los últimos cuatro años (**Figura 14**). Por su parte, el avance en la inversión a cargo de las municipalidades también superó la barrera del 50% en el 2021, su performance más eficiente de los últimos siete años. En el caso de las regiones, se obtuvo una tasa de utilización del monto presupuestado, su nivel más alto en seis años. Frente a los resultados del 2020, la ejecución en el

presente año creció 24 puntos porcentuales en las municipalidades, 14 puntos en los gobiernos regionales y 11 en el gobierno nacional.

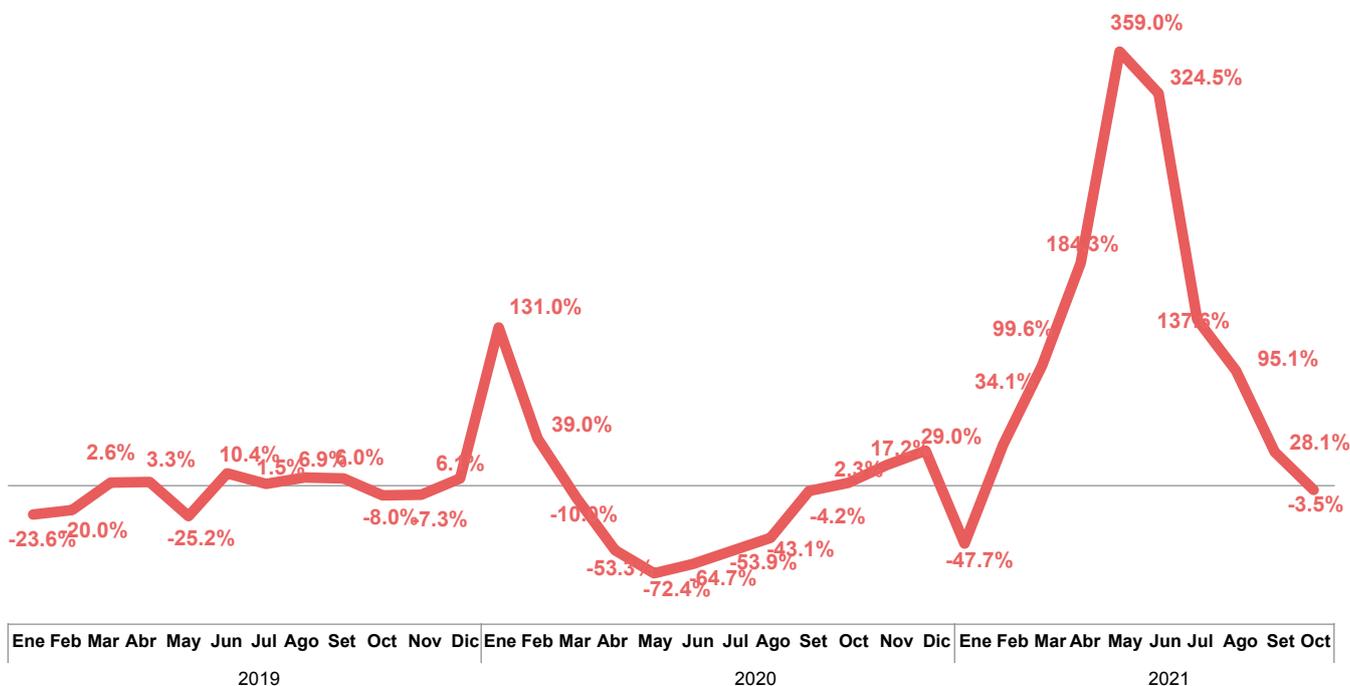
En lo que va del 2021, el comportamiento de la inversión pública resulta ser opuesto al del 2020. Los cuatro meses del presente año en que se ha logrado los mejores niveles de ejecución (de abril a julio) creciendo incluso a tasas de tres dígitos, coinciden con los meses en que se produjeron las contracciones más fuertes el año pasado (**Figura 15**) y el retroceso de octubre 2021 coincide con la recuperación que se experimentó en el mismo mes del año pasado. Esta caída en el décimo mes del año fue de 3.5% con respecto a igual mes del 2020, si se compara la con setiembre la retracción es de 3.3% y si se contrasta con el resultado de octubre del 2019 la disminución es de 1.4%.

Figura 14. AVANCE DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO (periodo: enero a octubre)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Figura 15. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2019-2021 (variación mensual interanual)

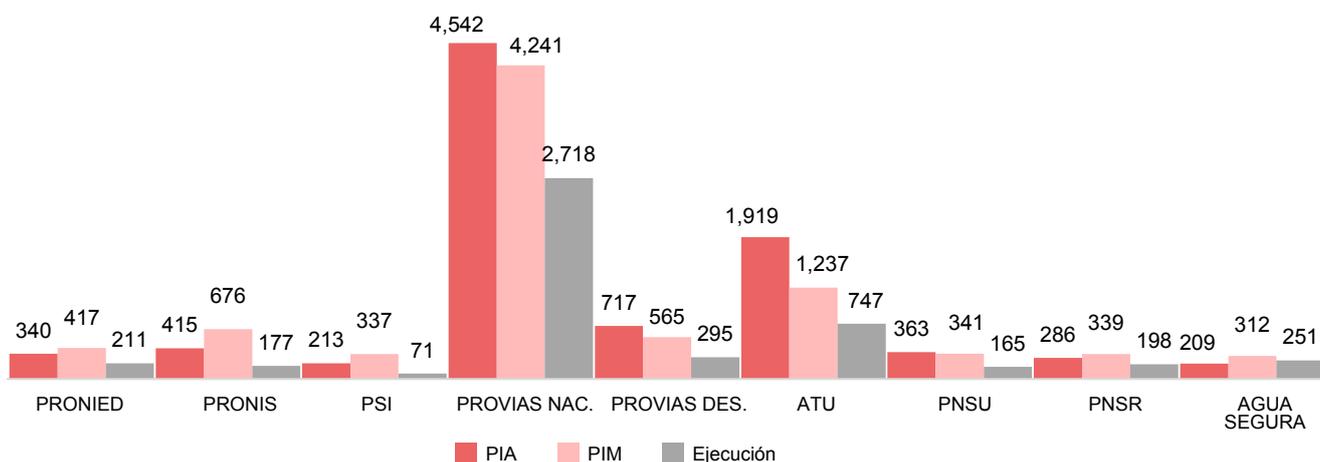


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Como se mencionó en la edición 46 del IEC, la reciente actualización del PIM sobre todo para el gobierno nacional, altera los niveles de ejecución por sectores. Los programas más afectados son el de la Autoridad de Transporte Urbano – ATU, al que se le redujo su presupuesto institucional modificado en 35.6%, a pesar de lo cual su nivel de avance de ejecución fue de 60.4% entre enero y octubre. El Programa Sub Sectorial de Irrigaciones perdió 26.6% de su presupuesto, quizá debido a su baja ejecución que llegó apenas a 21.1% pese al recorte de recursos (**Figura 16**). Por su parte el Programa Nacional de Saneamiento Urbano vio mermado en 12.8% su PIM, luego de lo cual el avance de inversión

de este programa junto con el de los otros dos programas del subsector saneamiento (Saneamiento Rural y Agua Segura) se situó en 61.9% al décimo mes del año. En el caso del programa nacional de infraestructura educativa, se ha logrado un nivel de ejecución de 50.6%, aunque previamente perdió la décima parte de su presupuesto asignado inicialmente. Los dos programas de PROVIAS, nacional y descentralizado, redujeron su PIM en 3.6% y 3% respectivamente, permitiéndoles mejorar su desempeño relativo en avance de obras: 64.1% y 52.2%, respectivamente. Por último, el Pronis redujo su presupuesto en menos de 1%, logrando ejecutar sólo el 26.2% del monto ajustado.

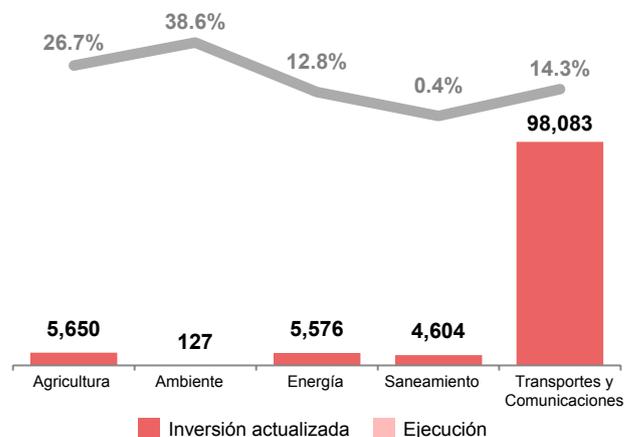
Figura 16. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES ENERO - OCTUBRE 2021 (millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

El total de inversión que se ha incluido en el Plan Nacional de Infraestructura para la Competitividad (PNIC) asciende a 114,040 millones de soles, de los cuales se han ejecutado 14.3% a diciembre del 2020. El 86% de esta inversión total se destina a obras de Transportes y Comunicaciones que han obtenido un nivel de avance de 14.3%. Por su parte, el 5% se destina a agricultura, el 4.9% a energía, el 4% a saneamiento y el 0.1% restante a ambiente (**Figura 17**). Sin embargo, en relación con los 30 proyectos de este plan que cuentan con asignación presupuestal, la ejecución bordeaba el 35.5% a setiembre del 2021.

Figura 17. INVERSIÓN Y NIVEL DE EJECUCIÓN PLAN NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA PARA LA COMPETITIVIDAD POR SECTORES (en millones de soles)



Fuente: Reporte de avance del PNIC, Ministerio de Economía y Finanzas

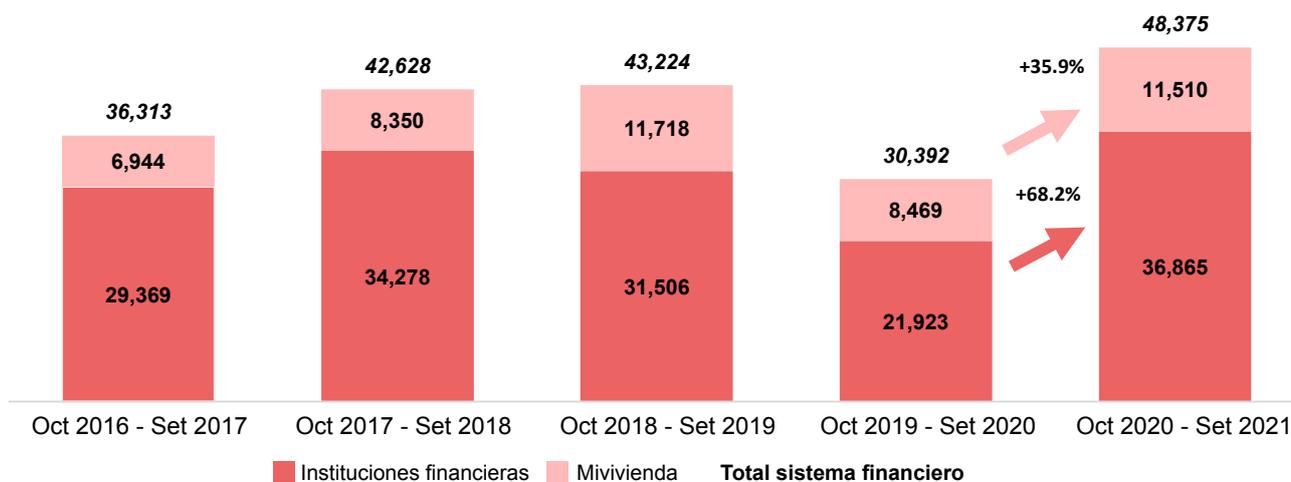
IV. Vivienda

En los doce meses comprendidos entre octubre 2020 y setiembre 2021 se colocaron 48,375 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de las diversas instituciones del sistema financiero, lo que significó un aumento de 59.2% respecto al periodo similar anterior, el mejor desempeño de los últimos cinco periodos anuales. Asimismo representa 11.9% más que el número logrado entre octubre 2018 y setiembre 2019. En resumen, se ha conseguido encadenar cuatro periodos positivos después de catorce meses consecutivos en que este indicador había presentado resultados desfavorables (**Figura 18**).

Esta performance favorable se produjo tanto en los préstamos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda como

en los que conceden las instituciones financieras con sus propias líneas de crédito, aunque a un ritmo mayor en este último segmento, pues se realizaron 36,865 operaciones entre octubre 2020 y setiembre 2021, lo que significa un crecimiento de 68.2% en relación con el mismo periodo del año anterior y de 17% respecto a octubre 2018 – setiembre 2019. En el caso de los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, estos se recuperaron a una tasa de 35.9%, entre octubre 2020 y setiembre 2021 respecto al periodo anual inmediato anterior y de 6.7% comparado con el que va de octubre 2018 a setiembre 2019. Finalmente, los créditos colocados por Mivivienda explican una de cada cuatro colocaciones hipotecarias efectuadas en este periodo.

Figura 18. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: OCTUBRE 2016 – SETIEMBRE 2021 (en número de créditos)



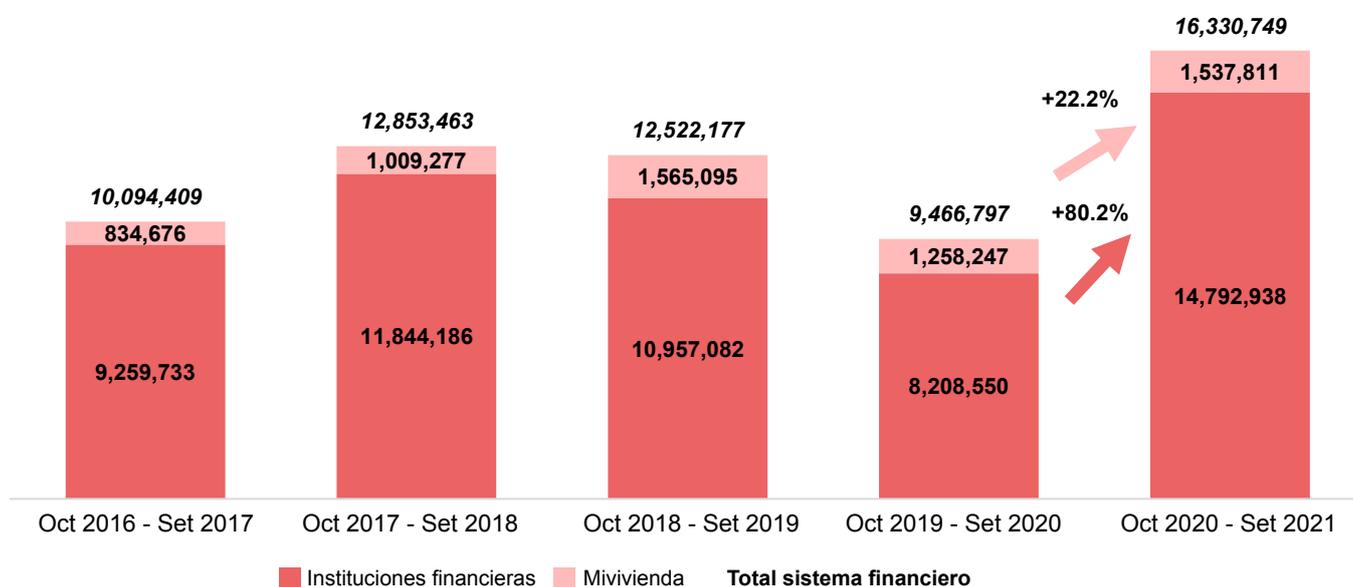
Fuente: Fondo Mivivienda

La colocación de créditos en el periodo octubre 2020 – setiembre 2021, implicó un monto total de 16 mil 331 millones de soles lo que representa un incremento de 72.5% respecto al periodo anual previo (**Figura 19**). Este fue el sexto resultado positivo que experimenta este indicador, de forma consecutiva, después de doce meses seguidos de contracción. Respecto al monto total desembolsado con recursos propios de las instituciones financieras, el incremento fue de 80.2%, mientras que subió 22.2% monto en el segmento de créditos concedidos con recursos del Fondo Mivivienda. Con estas cifras la participación de los créditos financiados con recursos de Mivivienda en el monto desembolsado es de 9.4%,

proporción que viene reduciéndose sostenidamente desde hace trece periodos.

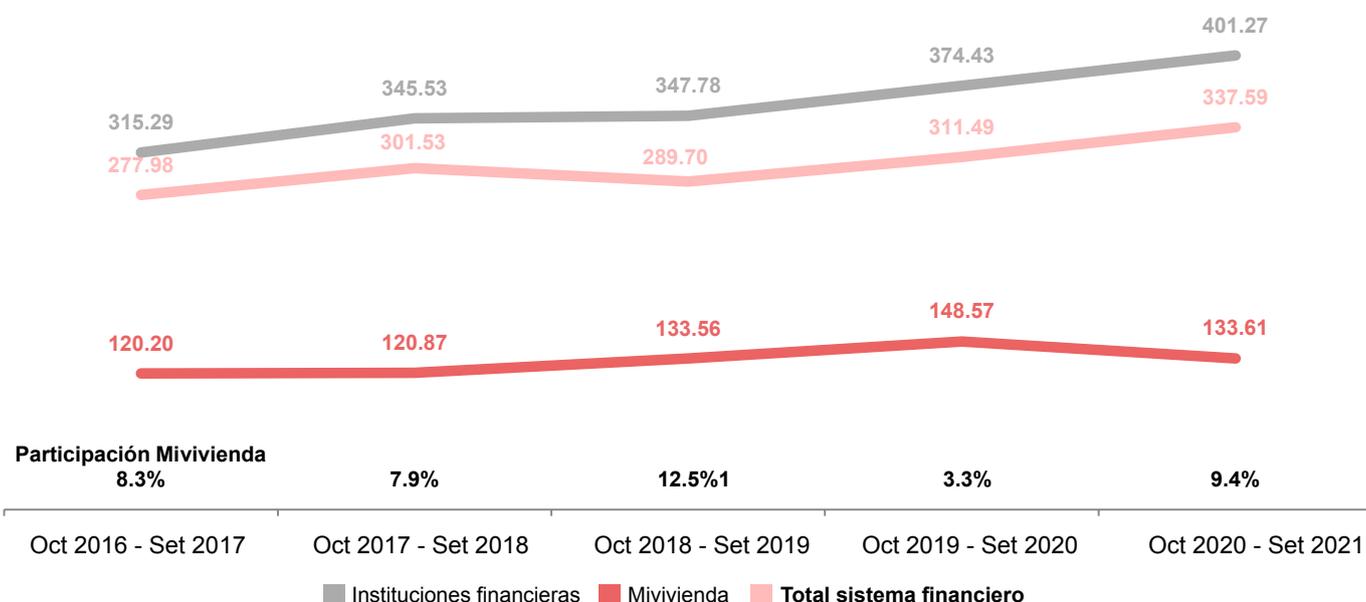
En cuanto al monto promedio de los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda en octubre 2020 – setiembre 2021, estos ascendieron a 133 mil 610 soles, lo que representa una disminución de 10.1% respecto al mismo periodo anterior, aunque también un aumento de 11.2% en los últimos cinco años. Fuera del marco de Mivivienda, se produjo un incremento de 7.2% en el monto promedio desembolsado por este tipo de préstamos hipotecarios respecto al periodo anual octubre 2019 – setiembre 2020 (**Figura 20**) y de 27.3% en el último quinquenio.

Figura 19. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA:
AGOSTO 2016 – JULIO 2021 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 20. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA:
OCTUBRE 2016 – SETIEMBRE 2021 (en miles de soles)



Participación Mivivienda
8.3%

7.9%

12.5%¹

3.3%

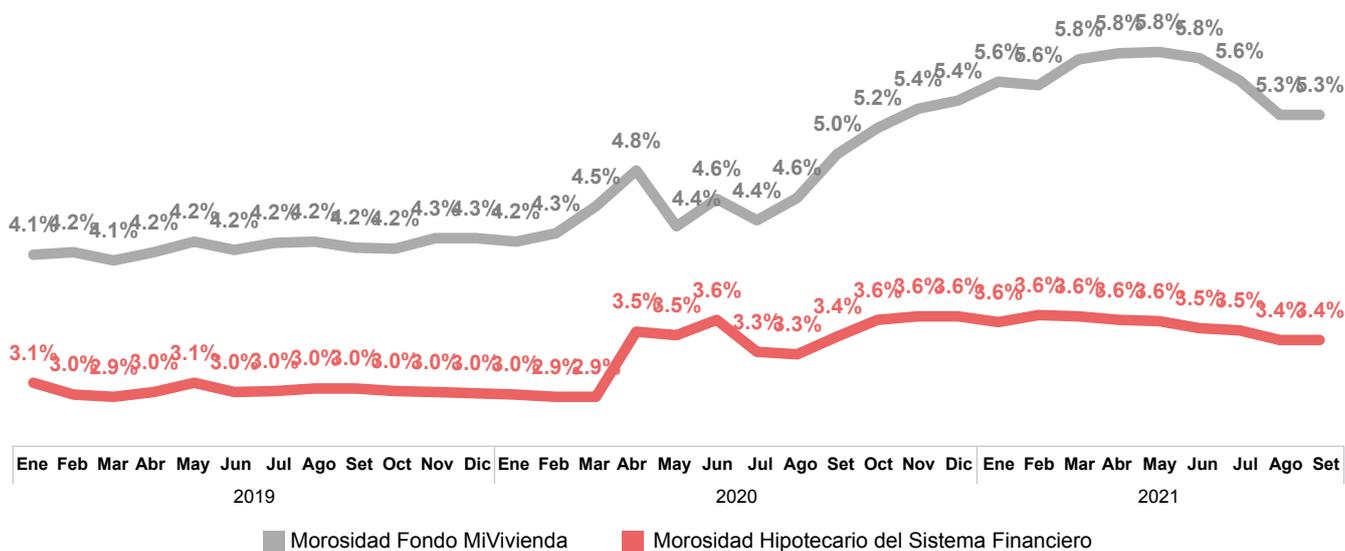
9.4%

Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Respecto al retraso en el pago de créditos hipotecarios en el sistema financiero, este indicador se mantuvo en 3.6% durante ocho meses, reduciéndose ligeramente a 3.5% en junio y julio y a 3.4% en agosto y setiembre del 2021. Por su parte la morosidad en los créditos del Fondo Mivivienda fue de 5.3% en los últimos dos meses, lo que significó una reducción después de tener la tasa pico de 5.8% por cuatro meses consecutivos (**Figura 21**). Para setiembre, la moro-

sidad de los créditos hipotecarios en el sistema financiero es en promedio 0.5 puntos porcentuales mayor que la tasa de febrero 2020, mes previo al de la declaratoria de la emergencia sanitaria en nuestro país, mientras que el retraso en el pago créditos en el marco del Fondo Mivivienda es 1 punto porcentual adicional a la morosidad que se presentó en el último mes de la pre-pandemia.

Figura 21. MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – JULIO 2021 (en %)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

La colocación de créditos hipotecarios sufrió una fuerte contracción producto de la pandemia, cayendo 66.0% mensualmente de febrero a abril. A partir de entonces se produjo una sostenida recuperación sostenida durante el periodo abril-diciembre 2020, creciendo a un ritmo de incremento del total créditos de 32.5% mensual promedio, y de 34.7% en el segmento financiado con recursos propios de las instituciones financieras mientras que en el segmento de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda el incremento promedio fue de 27.7% mensual. Durante el primer trimestre del 2021 el crecimiento promedio mensual del desembolso de créditos fue de 15.3% para luego disminuir en los cinco meses siguientes a un ritmo promedio de 3.9% mensual (**Figura 22**). En el noveno mes del año se experimentó un alza de 13.4% con respecto al más previo, pero dicha recuperación se explica por el desempeño de los créditos con recursos propios de las instituciones financieras (30%). Los 4,350 préstamos otorgados en setiembre 2021 reflejan un crecimiento de 31.1% en relación a igual mes del 2020 y de

3% frente a setiembre del 2019. Si se suman los nueve primeros meses del presente año, el número de desembolsos es 97.5% más alto que el logrado en el mismo periodo del 2020 y 14.4% más con respecto a enero-setiembre 2019.

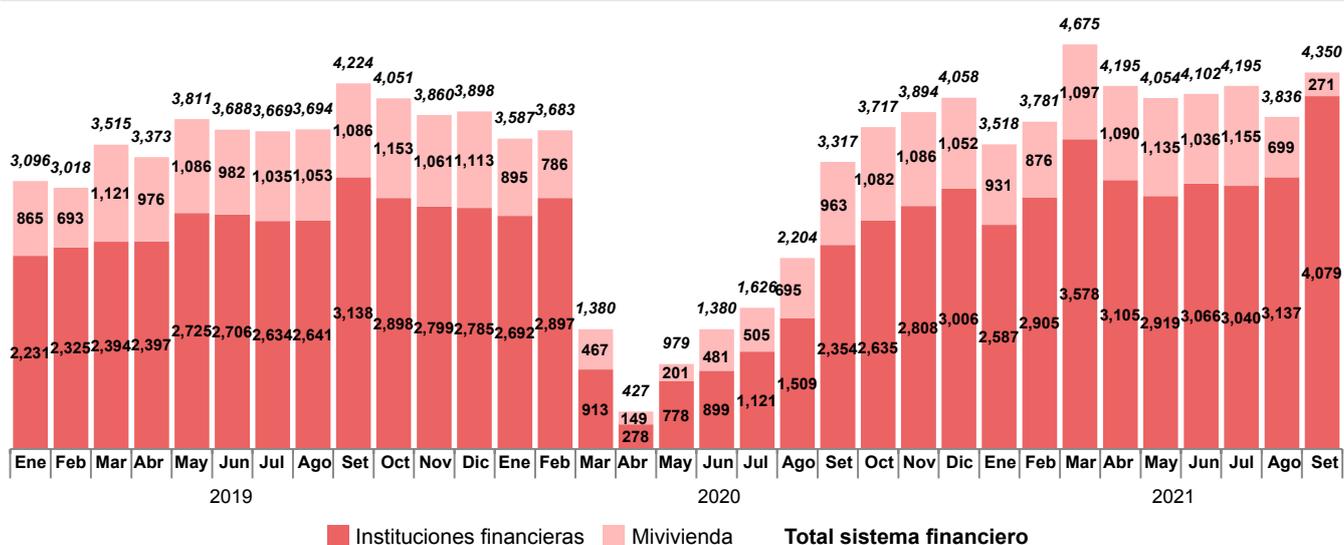
El desembolso de créditos efectuados en el mes de octubre con recursos del Fondo Mivivienda representan un récord histórico de colocaciones (2,085), específicamente en los desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda. El resultado en el décimo mes del año, compensa la fuerte caída en el número de operaciones efectuadas en los dos meses previos, con un crecimiento de 669.4% frente al resultado de setiembre (**Figura 23**). Asimismo, la suma de colocaciones de créditos entre enero y octubre significó un aumento de 66.7% respecto a igual periodo del año 2020 y de 3.2% si se le coteja con los diez primeros meses de 2019.

El análisis de operaciones por producto indica que los desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda en el décimo mes

del año alcanzaron un récord de colocaciones (1,935) después de obtener el muy exiguo número de 89 créditos en setiembre. Finalmente, representa 103.1% más que octubre del 2020, 97.1% por encima de lo conseguido en el décimo mes del 2019. El crecimiento en los primeros diez meses del 2021 fue de 58.6% con respecto al mismo periodo del 2020 y de 6% en relación al de 2019.

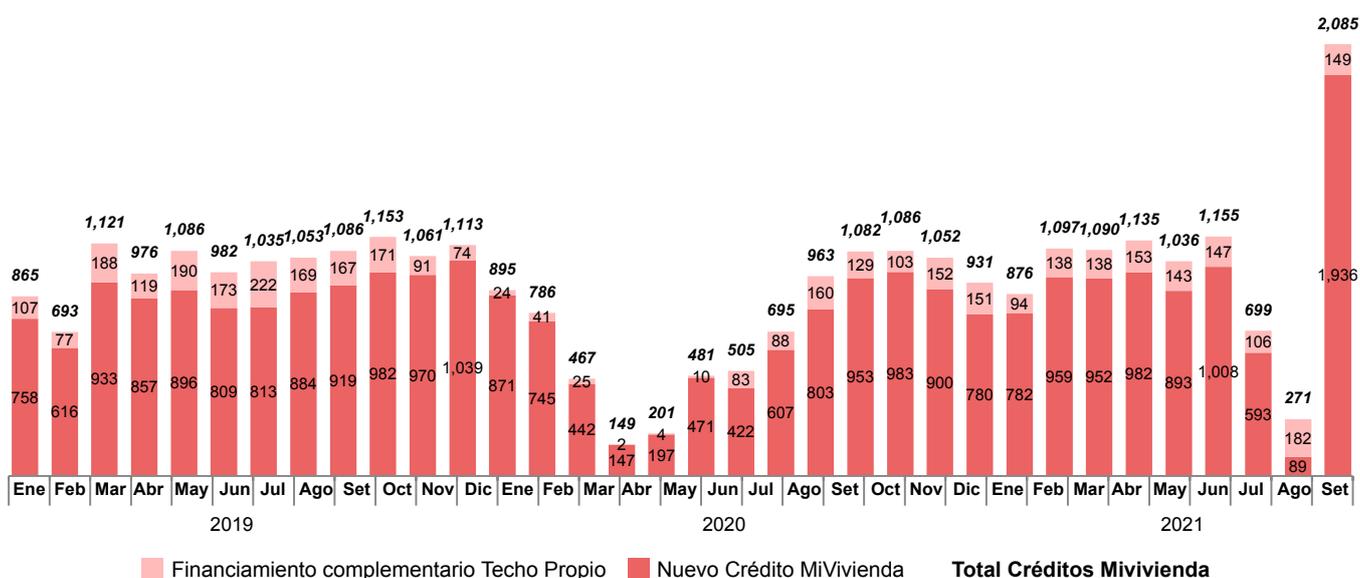
Como contraparte, al desembolso de créditos complementarios Techo Propio para octubre retrocedió 18.1% respecto al mes anterior, aunque esta performance es 15.5% superior a la del el décimo mes de 2020. El análisis en el periodo enero-octubre del 2021 indica que se produjo un alza de 147.5% con respecto a igual periodo del 2020 pero una contracción de 11.5% en comparación con enero-octubre 2019.

Figura 22. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – SETIEMBRE 2021 (en número de créditos por mes)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Figura 23. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD 2017 –2021 (En número de créditos por mes)

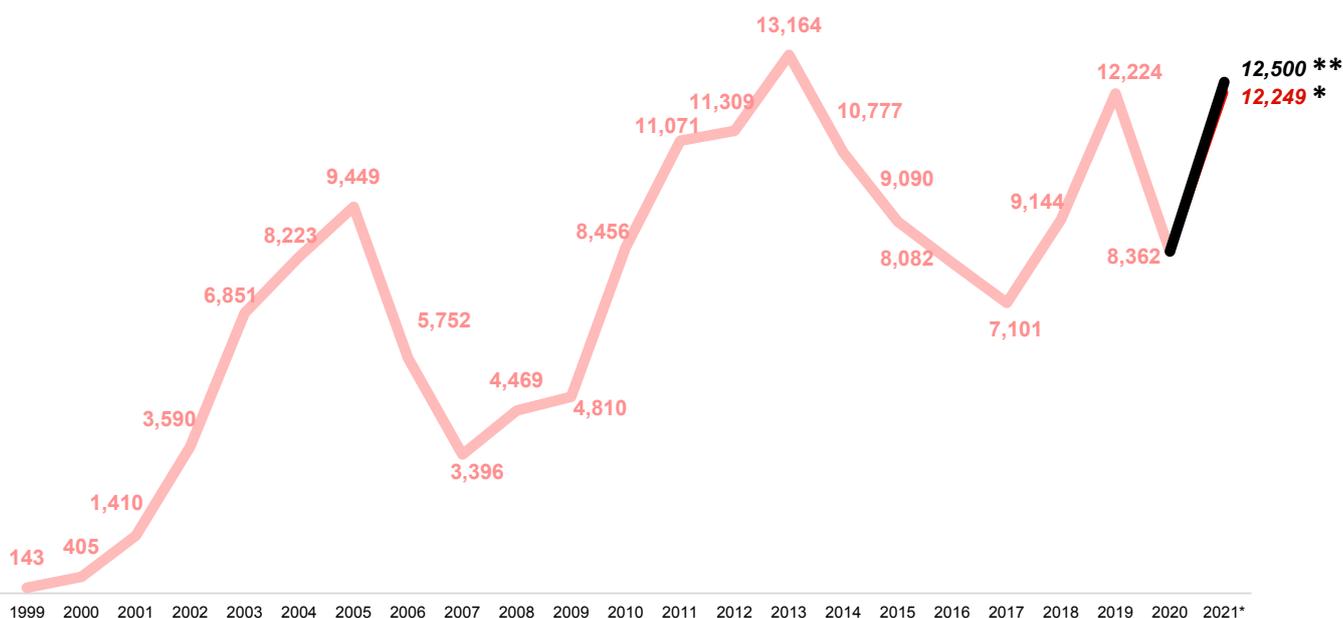


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Con la recuperación de octubre, el total de desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda de los primeros diez meses del año tuvo un alza de 66.7% con respecto al mismo periodo del 2020, alcanzando las 10,375 operaciones. Con este avance, CAPECO proyecta que se

podría alcanzar una colocación anual de 12,249 créditos (**Figura 24**), cifra que bordea la meta más reciente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a principios del año (12,500 créditos).

Figura 24: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA (en número de créditos)

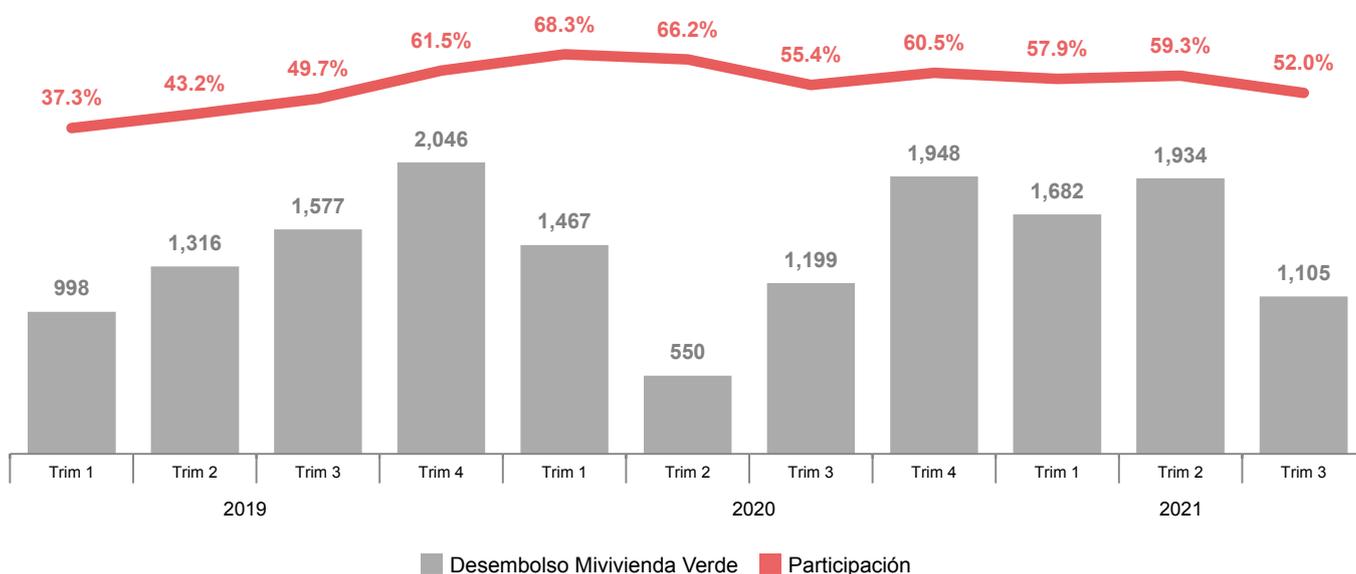


Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda últimos 10 años y resultados diez primeros meses del 2021 | ** Meta del Ministerio de Vivienda

Respecto al desembolso de créditos de Mivivienda Verde, el análisis por trimestres (**Figura 25**) indica que tanto en el año 2019 como en el 2020, los desembolsos tienen un comportamiento creciente a medida que se termina el año, tendencia que se estaría rompiendo en el 2021 en que se ha producido una retracción de 42.9% en el tercer trimestre con respecto al segundo, de 7.8% frente al tercer trimestre del 2020 y de 29.9% si se contrasta con igual trimestre del 2019. Este resultado debe atribuirse a la baja colocación de agosto (368) y a la nula sucedida en setiembre. Si se toma en cuenta la cifra agregada de desembolsos a la que se arribó entre enero y setiembre del presente año se verifica un alza de 56.9% respecto a la que se dio en los primeros nueve meses del 2020 y de 21.3% en relación con la de similar periodo en el 2019. Respecto a la participación de Mivivienda Verde en el total de créditos Mivivienda, el resultado del tercer trimestre del 2021 es el más bajo desde igual periodo del 2019.

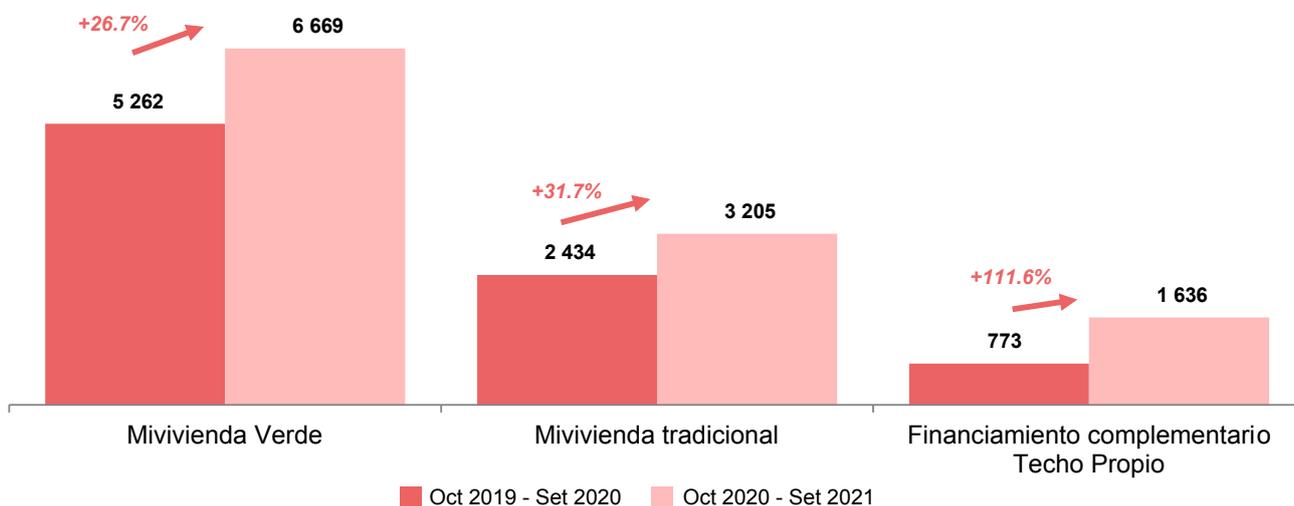
Entre octubre del 2020 y setiembre del 2021, las colocaciones de créditos en los tres productos del Fondo Mivivienda tuvieron un resultado positivo, duplicándose en el caso del financiamiento complementario Techo Propio, respecto al periodo similar anterior. Por su parte, los créditos Mivivienda Tradicional crecieron en 31.7% y Mivivienda Verde en 26.7% (**Figura 26**). Se completan cinco periodos consecutivos en que estos indicadores se mantienen en escenario positivo, en el caso de Mivivienda Verde después de siete meses en caída, en el de Mivivienda Tradicional después de catorce meses retrocediendo y en el del financiamiento complementario Techo Propio después de trece.

Figura 25: DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA 2019-2021 (trimestres)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 26. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO OCTUBRE 2019 – SETIEMBRE 2021 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

La proporción de los créditos desembolsados con recursos del Fondo Mivivienda entre Lima y Callao comparado con la que se ha presentado en el resto de regiones en el Perú ha ido variando en el tiempo que esta entidad viene operando. Como se aprecia en la **Figura 27**, en el periodo 1999-2010

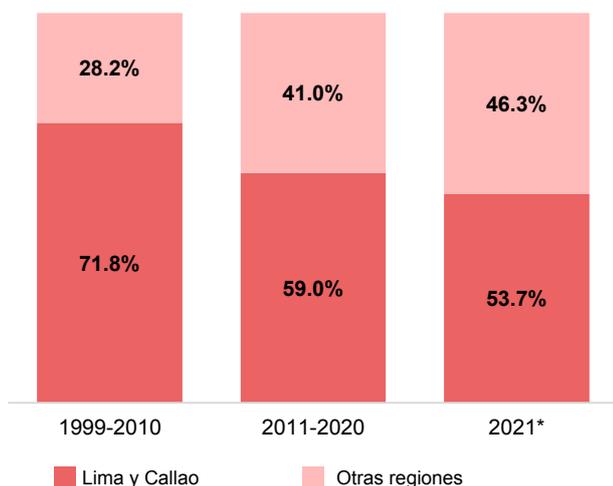
la incidencia promedio en Lima y Callao fue de siete de cada diez para luego retroceder a seis de cada diez en la década 2011-2020. En lo que va del presente año, Lima y Callao concentran el 53.7% de desembolsos y de mantenerse esta proporción significaría que a fin de año se habría alcanzado

la participación anual más baja desde el 2015 (52.7%). En resumen, el 63.1% de los 165,568 créditos otorgados con recursos del Fondo hasta setiembre del 2021, se concedieron en Lima y Callao.

La anterior también se interpreta como un aumento de la presencia de las regiones del interior en la colocación de créditos Mivivienda, pero también supone la concentración de créditos desembolsados en determinadas regiones. Como se había señalado en la edición previa del IEC, en el periodo 1999-2010 el 80.9% del total de créditos concedidos

fuera de Lima y Callao correspondía a cinco regiones: Ica (25.0%), La Libertad (21.1%), Arequipa (16.7%), Lambayeque (10.5%) y Piura (7.6%). En los diez años siguientes la concentración promedio de estas cinco regiones se redujo levemente llegando a 77.9% y para los nueve meses transcurridos del 2021 alcanza el 80.2%. Se observa claramente en la **Figura 28** el cambio de la distribución de estas cinco regiones, mientras Lambayeque y Piura han ido elevando su participación, las regiones de Arequipa Ica y La Libertad han cedido terreno.

Figura 27. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLOSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIONES

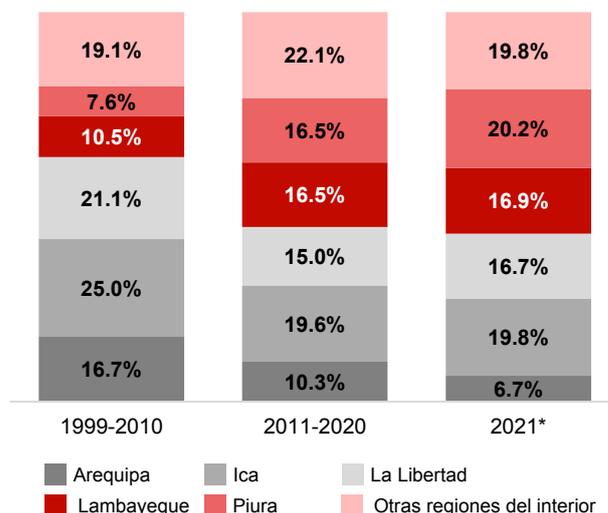


Fuente: Fondo Mivivienda | *Enero-setiembre

Por otra parte, la participación de los bancos en el otorgamiento de estos créditos hipotecarios durante los primeros doce años de funcionamiento del Fondo Mivivienda (86.8%) fue retrocediendo de forma sostenida hasta alcanzar su mínimo histórico de 60.2% en el 2018 para luego recuperarse y llegar hasta 73.3% en el 2020. En la **Figura 29** se verifica que en los primeros nueve meses del presente año la concentración de las entidades bancarias llega a 71.4%, cifra que se eleva a 88.1% si se considera solo Lima y Callao y se reduce a 52.0% tomando en cuenta únicamente las regiones del interior.

Si se analiza solo la participación de las entidades no bancarias en la colocación de créditos financiados por el Fondo Mivivienda a nivel nacional, se verifica que las Cajas Municipales explicaron casi la mitad de las operaciones efectua-

Figura 28. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLOSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN REGIONES DEL INTERIOR

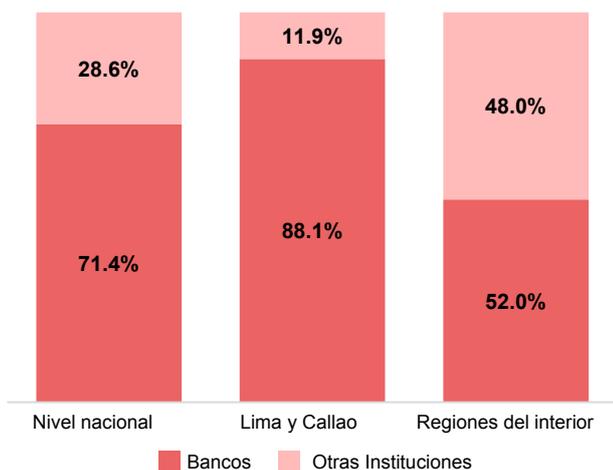


Fuente: Fondo Mivivienda | *Enero-setiembre

das en los primeros tres trimestres del año; las financieras representaron el 21.1% y otras IFIs no bancarias el 30.2% (**Figura 30**). Como se vio en el gráfico anterior, las entidades no bancarias solo representan el 11.9% de los desembolsos realizados en Lima y Callao y este grupo a su vez está representado mayormente por las financieras, situación que es inversa en el resto del país en que estas entidades solo explican un 3.3% de créditos en entidades no bancarias mientras que las cajas municipales llegan a representar el 60.5% de estas operaciones.

Tal como se detalló en ediciones anteriores del IEC, el desembolso de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) comenzó un retroceso desde diciembre del 2019 hasta marzo del 2020 a un ritmo promedio mensual de 31.2%. En abril y mayo del año pasado, los dos primeros meses de la emergencia por

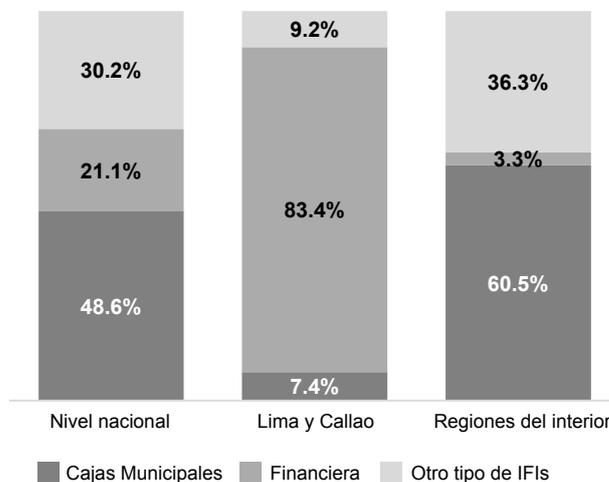
Figura 29. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE IFI: ENERO-SETIEMBRE 2021



Fuente: Fondo Mivivienda

la pandemia del COVID-19, fue nula la colocación de bonos, aunque seguidamente se produjo una recuperación importante entre junio y noviembre, creciendo a una velocidad de 49.8% en promedio mensual. Luego se volvió a retroceder hasta un mínimo en enero del presente año configurándose otro valle, posterior de lo cual se alcanzó el récord de desembolsos en marzo. A partir de ese mes se produce una caída sostenida hasta octubre último a una velocidad promedio mensual de 28.7%, siendo la modalidad más afectada

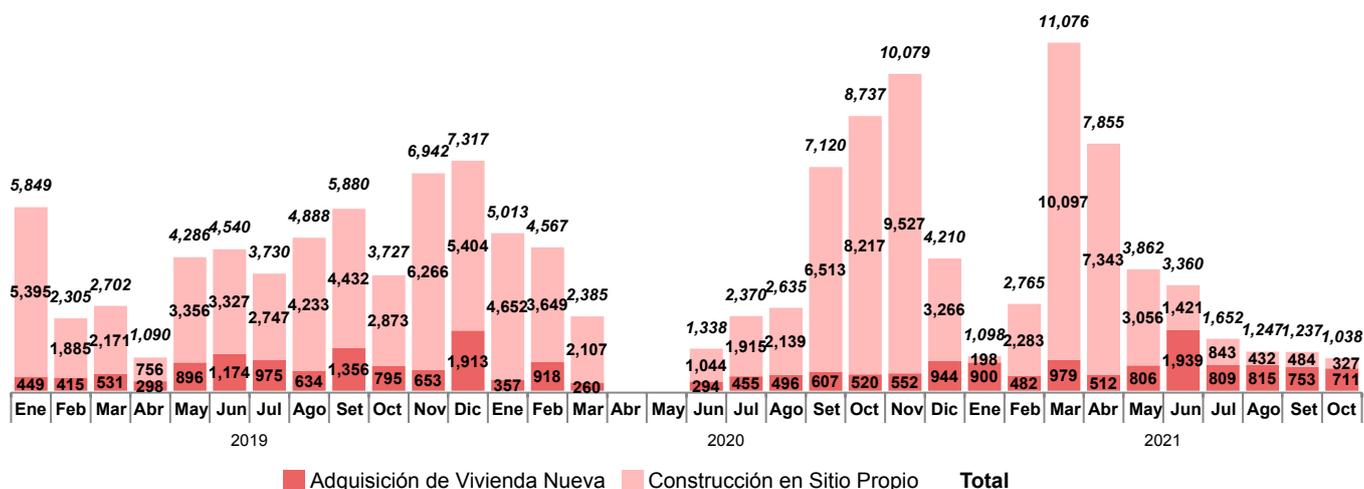
Figura 30. DISTRIBUCION DE IFI NO BANCARIAS DE CRÉDITOS MIVIVIENDA: ENERO-SETIEMBRE 2021



Fuente: Fondo Mivivienda

fue la de construcción en Sitio Propio. En el décimo mes del año, las colocaciones de BFHs fueron 88.1% menos a las del mismo mes del 2020, 72.1% menos a las de octubre de 2019 y 16.1% menos si se contrasta con el mes previo, setiembre (**Figura 31**). Avanzados los primeros diez meses del 2021, se logró un desembolso total de 35,190 de bonos familiares, lo que significa apenas 3.1% más comparado con el mismo periodo del 2020 y un retroceso de 9.1% con respecto a igual periodo del 2019.

Figura 29. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2019 –2021 (desembolsos mensuales)

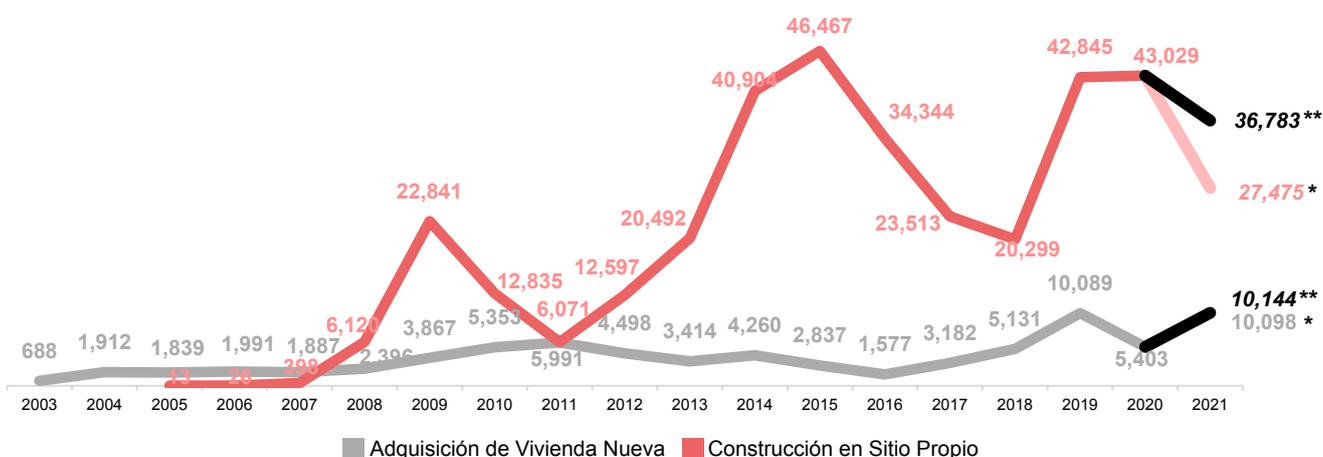


Fuente: Fondo Mivivienda

Si bien la transferencia de recursos adicionales al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante el Decreto Supremo N° 255-2021-EF del 24 de septiembre se podrá financiar 11,363 bonos en la modalidad de aplicación de Construcción en Sitio Propio, lo que permitiría alcanzar un total de 36,783 bonos al término del año, ello representaría una contracción de 15.4% con respecto al 2020). Además, dicha meta resulta mu poco probable de alcanzar dado que el avance del periodo enero-octubre es de 26,484 bonos en

esta modalidad y, en lo que queda del año, con el retroceso de los últimos siete meses se estima se podría alcanzar cerca de 27,475 bonos al final del año (Figura 32). Por el lado de la modalidad de adquisición de vivienda nueva, en los primeros diez meses del año se han colocado 8,706 bonos y de acuerdo a su ritmo de desembolsos se estaría cerca tanto de la meta de 10,144 subsidios proyectada por el Ministerio de Vivienda para el 2021, lo que implicaría un nuevo récord superando los 10,089 desembolsados en el 2019.

Figura 32. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2003-2021



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

En conclusión, la ampliación de recursos, representa la potencial colocación de un total de 46,927 bonos familiares habitacionales que de lograrse representaría una reducción de solo 3.2% con respecto al año 2020. Sin embargo, como se

expresó líneas arriba la caída de las colocaciones en promedio mensual de 28.7% en los últimos siete meses, permitiría una colocación total de cerca de 37,573 desembolsos que significaría un retroceso de 22.5% respecto al año pasado (Figura 33).

Figura 33. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS: 2003-2021



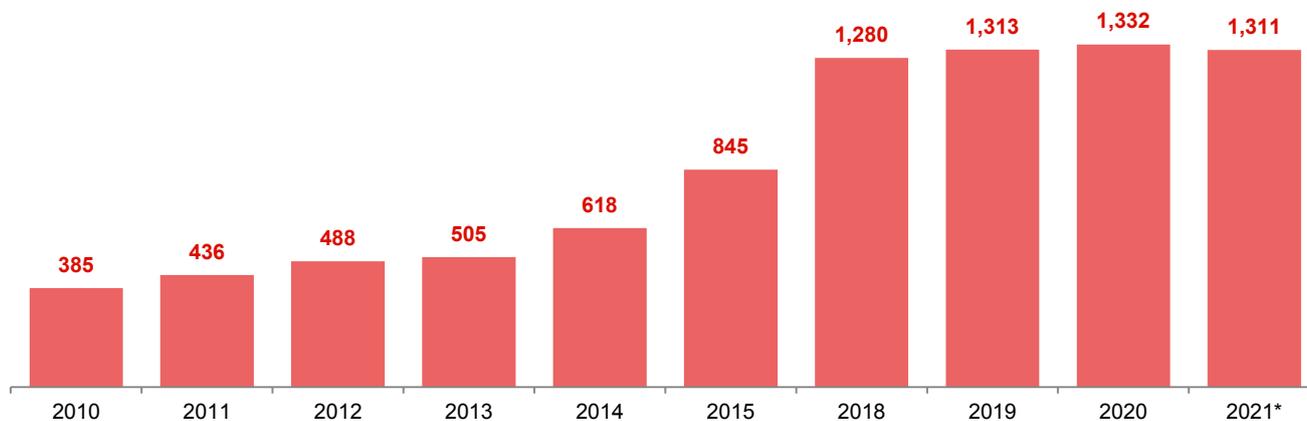
Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Meta del Ministerio de Vivienda

V. Oficinas y locales comerciales

De acuerdo a los reportes publicados trimestralmente por la consultora privada Colliers, en el tercer trimestre del año no se han incorporado nuevos edificios corporativos, por lo que el inventario de oficinas prime en Lima Metropolitana se mantiene en un millón 311 mil metros cuadrados que se tenían en el segundo trimestre del año (**Figura 34**). Como se mencionó en anteriores ediciones, debe tenerse en cuenta que se ha

producido un proceso de expansión del stock de oficinas prime desde el 2010 al 2015, incrementándose a un ritmo promedio anual de 17% y alcanzando un stock por encima del millón de metros cuadrados desde el 2018. El inventario de oficinas prime alcanzado que se tiene para el tercer trimestre del 2021, se distribuye en 35.9% en la zona de Sanhattan, el 23.5% en Nuevo Este, 11.9% en Magdalena y 11.5% en San Isidro Golf.

Figura 34. INVENTARIO DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA (en miles de m²)

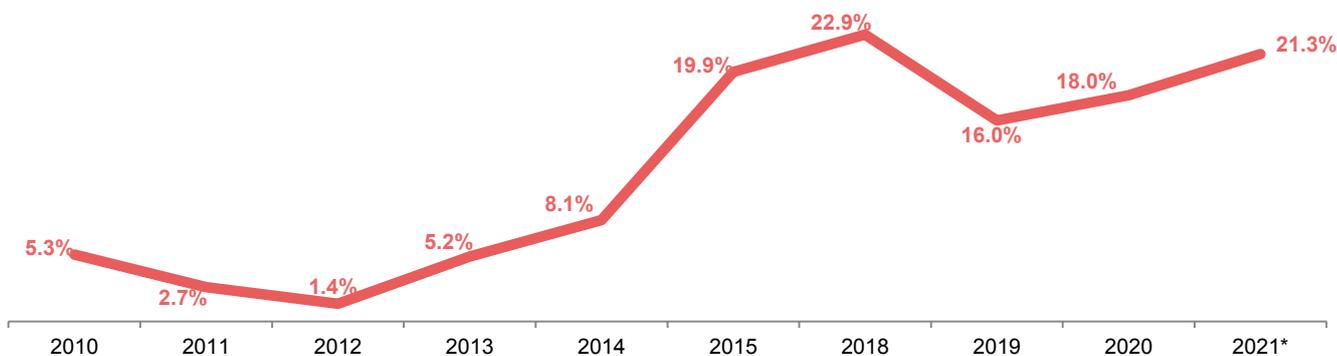


Fuente: Colliers | * 3er trimestre

En cuanto al ratio de disponibilidad (metros cuadrados disponibles sobre metros cuadrados de inventario) para el tercer trimestre del presente año aumento en 1.3 punto porcentual respecto al ratio del trimestre anterior (20%), acercándose al pico alcanzado en el 2018 (22.9%). Este máximo se obtu-

vo después de seis años de crecimiento de la disponibilidad desde que se alcanzó el mínimo nivel del último decenio en el 2012. (**Figura 35**). De los 279,328 m² de oficinas prime disponibles para el tercer trimestre, 36.0% se encuentran en Sanhattan y 26.6% en Nuevo Este.

Figura 35. INVENTARIO DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA (en miles de m²)



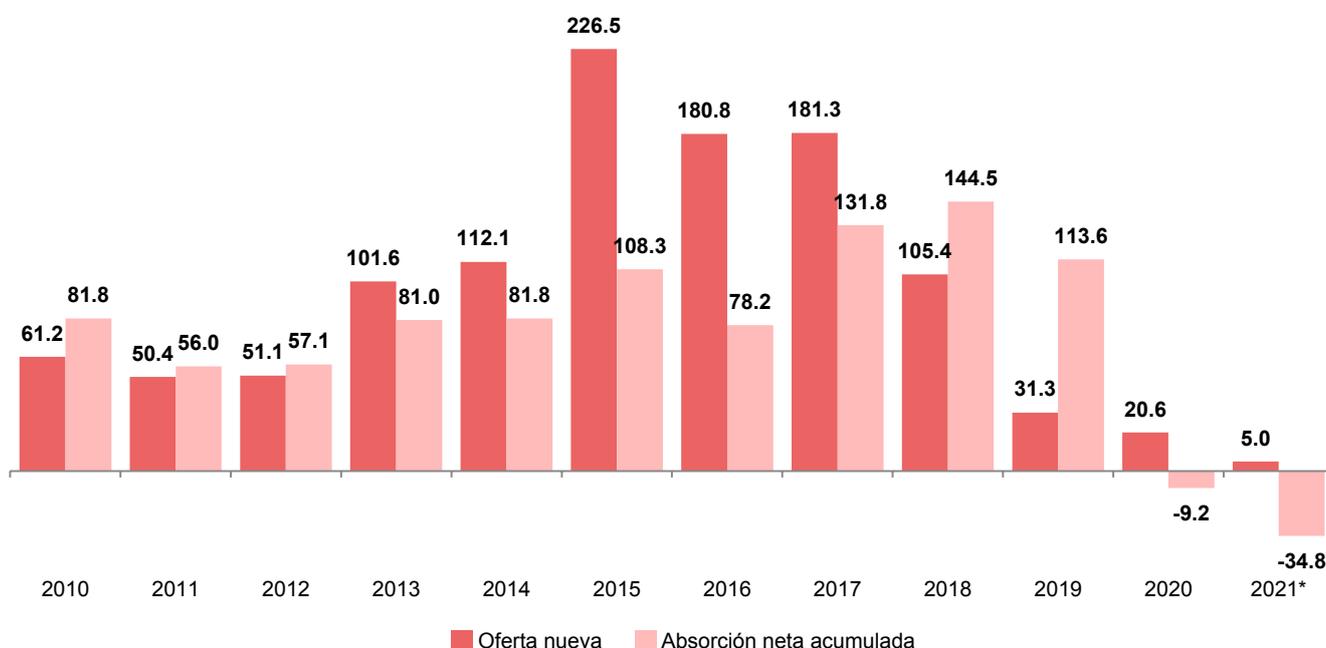
Fuente: Colliers | * 3er trimestre

Se observa en la **Figura 36** en cuanto a la dinámica del mercado de oficinas prime en Lima Metropolitana que, entre los años 2010 y 2012, la ocupación de superficie de oficinas era mayor a la oferta por edificios nuevos. Luego, en el periodo 2013-2017, era más la oferta nueva que ingresaba al mercado que la ocupación de oficinas. Esto debido a que entre el 2010 y el 2015 la oferta nueva crecía a una velocidad anual promedio de 29.9%, en tanto que la absorción solo creció 5.8% en promedio cada año.

Posteriormente, la ocupación tuvo un repunte importante logrando - en el trienio 2017-2019 – los niveles de absor-

ción más altos de los últimos once años, mientras que la oferta de nuevos edificios se fue contrayendo hasta alcanzar apenas un ingreso de 20 mil 600 metros cuadrados nuevos en todo el año 2020 y, por el contrario, la desocupación ha sido mayor que la ocupación produciéndose una absorción negativa, situación que se está profundizando en lo que va del presente año. Efectivamente, en el tercer cuarto del año la absorción neta registrada fue de -17,636 m², lo que resulta una absorción neta acumulada de -34,832 m², que según Colliers podría aumentar en lo que resta del año por la falta de colocaciones y la devolución de las oficinas contratadas.

Figura 36. OFERTA NUEVA Y ABSORCION EN OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA (en miles de m²)



Fuente: Colliers | * 3er trimestre

En cuanto a la oferta nueva, se espera la entrega de tres edificios nuevos durante lo que resta del año (Centro Empresarial Santa Cruz, Plaza República II y Patio Camelias). De concretarse este ingreso, el inventario se incrementaría en 48,000 m² de oficinas prime, lo que significaría duplicar la oferta nueva del 2020, la más baja de los últimos doce años, e incluso superar la oferta ingresada durante el año 2019.

Por el lado del precio promedio de renta, éste ha venido disminuyendo desde el 2013 en que alcanzó el pico de los últimos doce años en las dos categorías de oficinas. Para el presente año, en el tercer trimestre, sigue retrocediendo

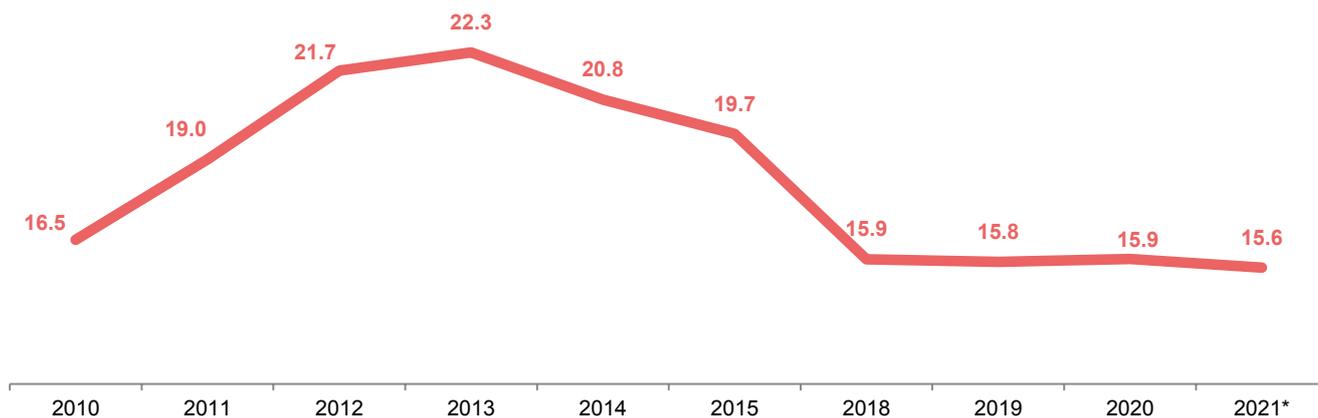
el precio de renta llegando a US\$ 15.6 (**Figura 37**), 0.6% menos que el precio del trimestre anterior y 2.5% inferior al del primer trimestre del año. San Isidro Golf, Miraflores y Sanhattan son los mercados de oficinas prime con precios por encima del promedio de la ciudad (US\$17.9, US\$16.0 y US\$15.7 el metro cuadrado, respectivamente) aunque en el caso de Miraflores el precio obtenido en el tercer trimestre del año represente una caída de 8.2% con respecto al precio que registra durante el trimestre inmediato anterior.

Como informan las diferentes empresas consultoras, el mercado de los centros comerciales también se ha visto afectado por la pandemia, tal como se grafica en la **Figura 38**. Si

bien el inventario de tiendas ha tenido un crecimiento progresivo en los últimos semestres, el nivel de tiendas disponibles dio un salto significativo durante el periodo enero-junio duplicando el número de tiendas vacantes que existían en la

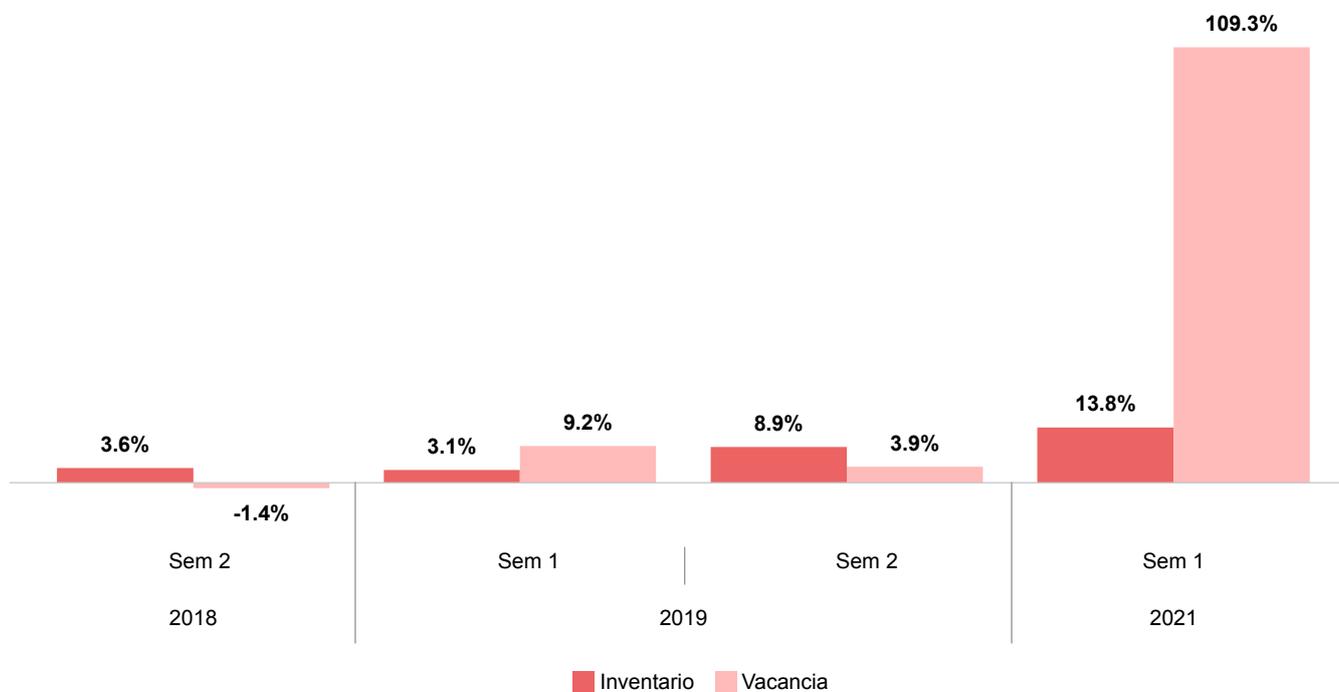
primera mitad del 2019. Finalmente, ello ha implicado la duplicación de la tasa de vacancia (17.4%) en la primera mitad del presente año, después de mantener una tasa por debajo del 10% entre los años 2017 y 2019.

Figura 37. PRECIOS PROMEDIO DE RENTA DE OFICINAS PRIME EN LIMA METROPOLITANA (en dólares por m²)



Fuente: Colliers | * 3er trimestre

Figura 38. VARIACION DE TIENDAS EN INVENTARIO Y VACANTES EN CENTROS COMERCIALES EN LIMA METROPOLITANA (variación intersemestral)



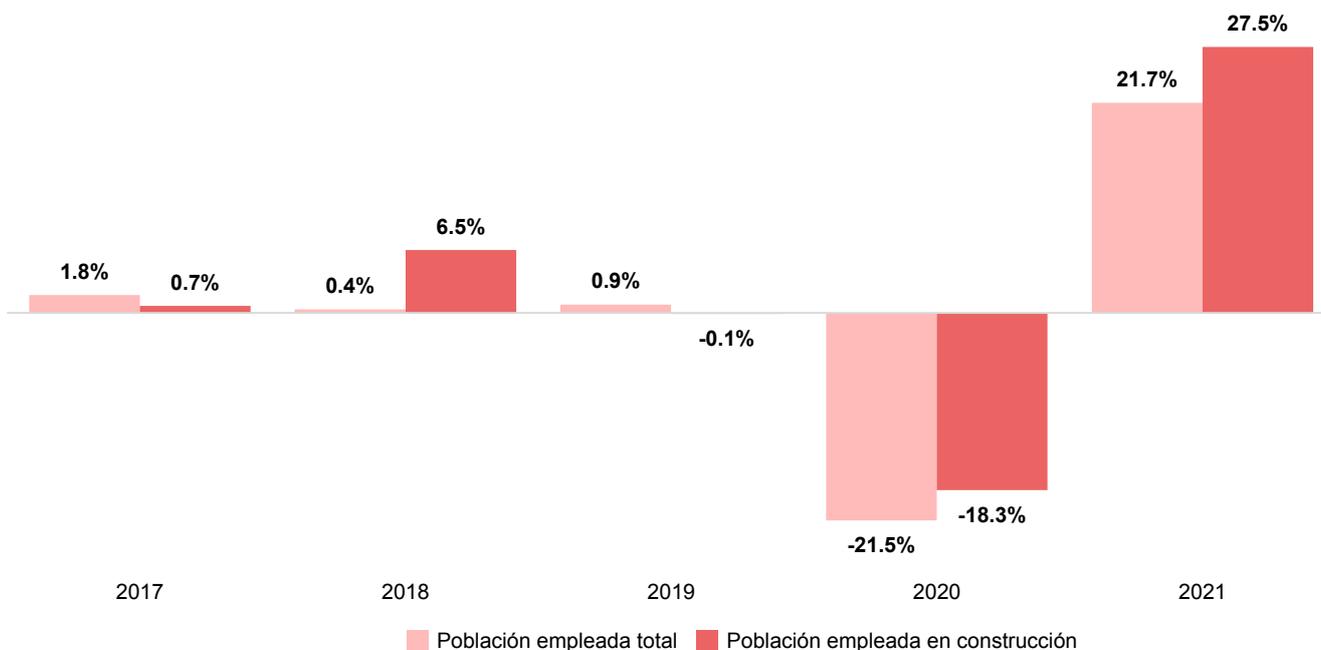
Fuente: Colliers

VI. Empleo

Según los datos que reporte el INEI a través de su más reciente Informe Técnico de Situación del Mercado Laboral en Lima Metropolitana, la población empleada en la actividad constructora durante el trimestre agosto-setiembre-octubre 2021 registró un aumento de 27.5% en la capital, respecto al mismo periodo del año anterior y de 4.1% comparado con el mismo trimestre del 2019 (**Figura 39**). El empleo en el conjunto de actividades económicas en dicha ciudad creció

en 21.7% en el trimestre agosto-octubre y frente a idéntico trimestre del 2019 se produjo por el contrario una caída de 4.4%. Sería la séptima vez en los últimos diez años que el empleo en el sector se encuentra en escenario positivo en el periodo julio-agosto-setiembre. En cambio, para el empleo en el total de sectores significaría retomar el escenario positivo interrumpido el año pasado.

Figura 39. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2017 – 2021 (Periodo: agosto-setiembre-octubre)



Fuente: INEI

Desde la brecha máxima de 218.1 puntos porcentuales alcanzada en el trimestre abril-junio del 2021, la diferencia entre el empleo en la actividad constructora y el del conjunto de actividades económicas se ha ido reduciendo hasta ser de solo 5.8 puntos porcentuales durante el trimestre agosto-octubre del 2021 (**Figura 40**). Son ocho trimestres móviles seguidos de crecimiento del empleo en la actividad constructora de Lima Metropolitana con el resultado logrado en agosto-octubre del 2021, aunque el ritmo de crecimiento se ha ido ralentizando desde Abr-May-Jun. Por el

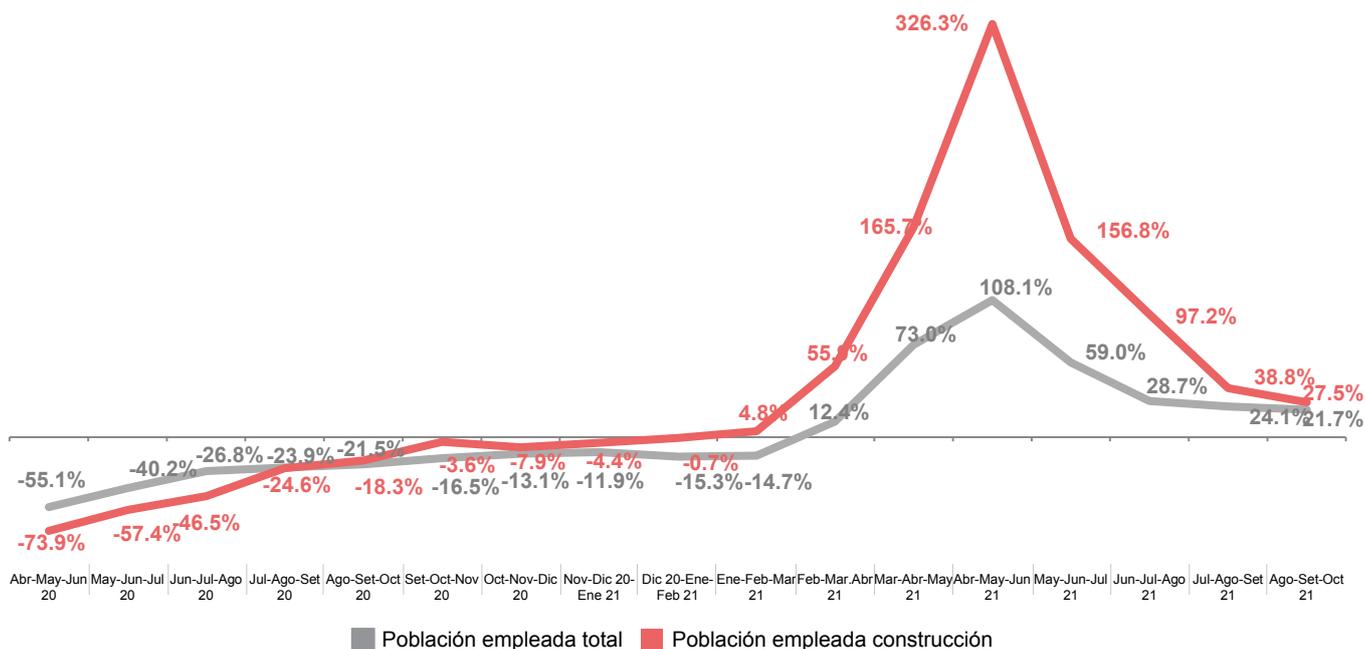
lado del empleo en el total de la actividad económica en Lima Metropolitana, se han encadenado siete trimestres móviles de crecimiento.

El empleo en obras de construcción, en el interior del Perú, ya venía retrayéndose desde el primer trimestre del 2020, lo que inició un retroceso en las primeras tres cuartas partes de aquel año (**Figura 41**) producto de la paralización total de la ejecución de obras de construcción dispuesta al inicio de la emergencia sanitaria y cuya reanudación comenzó re-

cién a fines de junio, pese a que el gobierno central ordenó la reapertura de un número importante de obras a partir de la segunda semana de mayo. Esto significó una pérdida de 337 mil empleos en construcción en el interior del país en el segundo trimestre del año pasado, situación que explicaría el

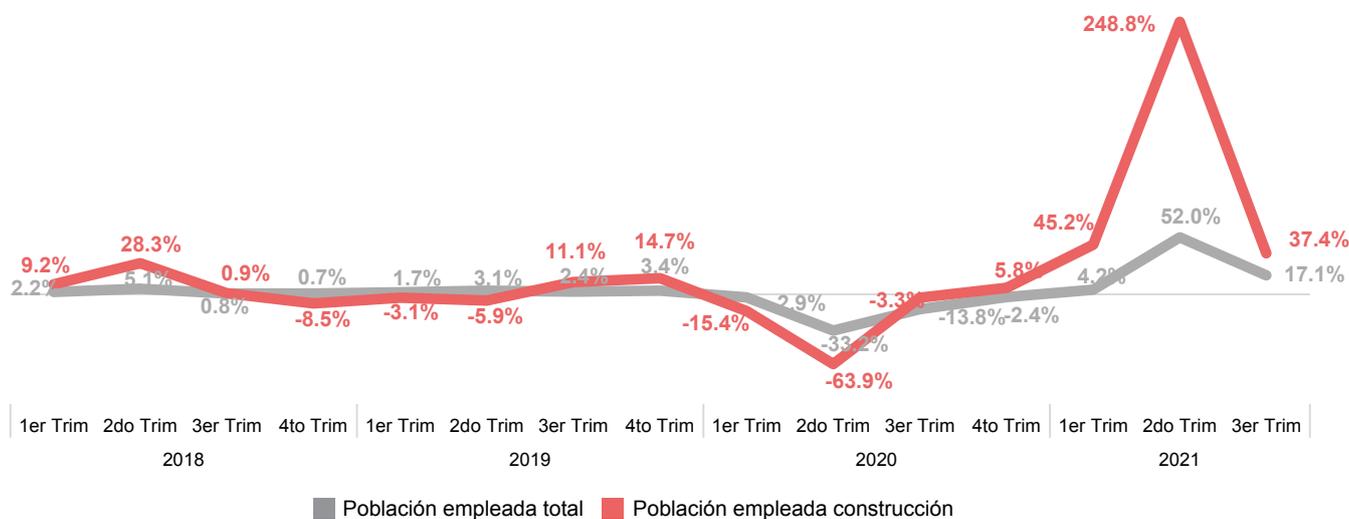
importante crecimiento que tuvo lugar en el segundo trimestre del presente año (248.8%) y cuya recuperación continua en el tercer trimestre (37.4%) representando la recuperación de más de 626 mil empleos en la actividad constructora en el interior del país.

Figura 40. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2020 – 2021



Fuente: INEI

Figura 41. POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN RESTO DEL PERÚ: 2018 – 2021 (variación trimestral)



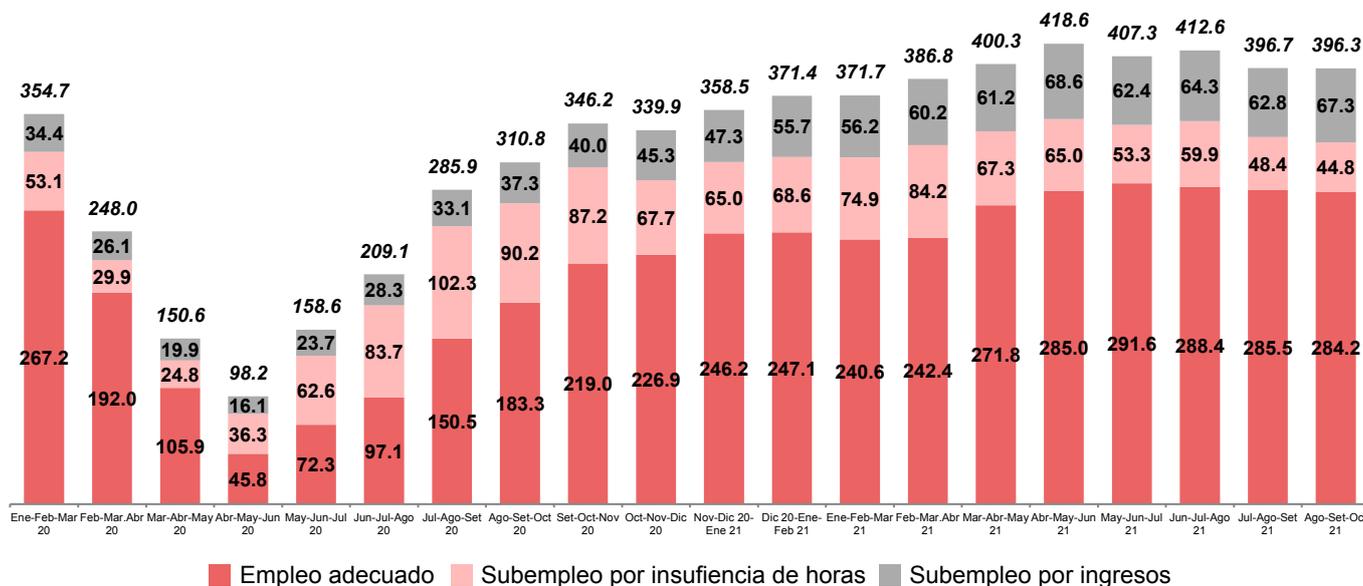
Fuente: INEI

Con lo obtenido en el trimestre agosto-octubre 2021, el sector construcción en Lima Metropolitana superó en 41 mil 600 trabajadores empleados al resultado del primer trimestre del 2020, el último previo a la pandemia, más en aquel trimestre los empleos inadecuados en el sector 24.7% del total, mientras que en agosto-octubre 2021 su participación es de 28.3%. **(Figura 42).**

Pero debe destacarse que en los trimestres móviles que abarcan el presente año la recuperación de los empleos adecuados ha sido sostenida al mismo tiempo que el subempleo ha ido reduciéndose a medida que transcurría el año. Aunque en el trimestre agosto-octubre el empleo

adecuado fue 1 mil 300 menos que los existentes en el trimestre móvil anterior pero 17 mil más que en el último trimestre móvil previo a la aparición de la pandemia. Por tipo de subempleo, el de insuficiencia de horas disminuyó en 7.4% mientras que el de ingresos creció, lo que significó un ligero incremento de total del subempleo en 0.8% con respecto al trimestre móvil anterior. La evaluación contra el mismo trimestre del 2019 arrojó que mientras que el empleo adecuado disminuyó en 7.6%, el subempleo total creció en 53.6%. Asimismo, mientras que el empleo adecuado en el último trimestre analizado ha subido solo 6.4% en relación con el trimestre enero-marzo 2020 (antes de la pandemia), el subempleo creció en 28.1%.

Figura 42. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (en miles de personas)



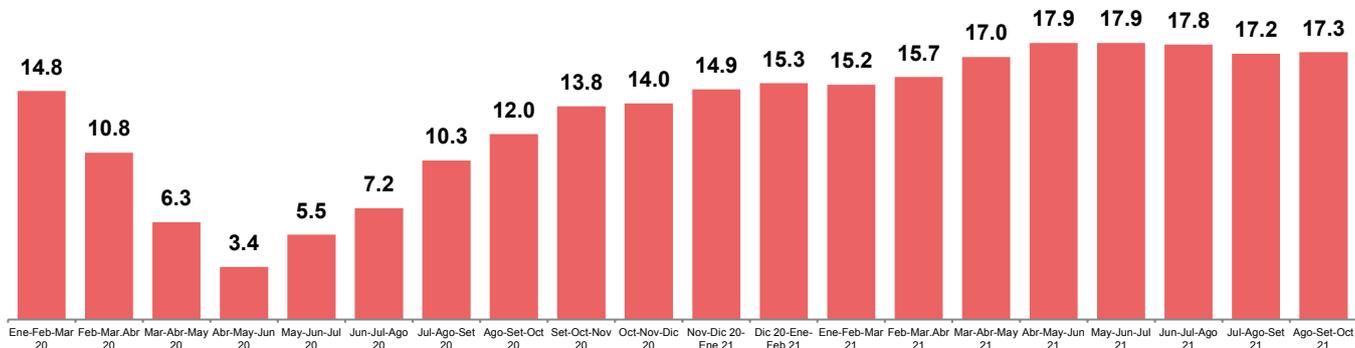
Fuente: INEI

Por sexto trimestre móvil consecutivo, las horas-persona trabajadas por semana en la actividad constructora localizada en Lima Metropolitana llegaron a ser más de 17 millones, no obstante una disminución en los dos trimestres anteriores. El número de horas laboradas alcanzado durante el trimestre agosto-octubre 2021 significó un aumento de 44.2% más que el de las horas-persona trabajadas en el mismo periodo del año anterior y de 5.5% si se contrasta con igual periodo del 2019 **(Figura 43).**

Finalmente, la retribución de los trabajadores de la construcción en la ciudad capital ha dado un salto importante durante

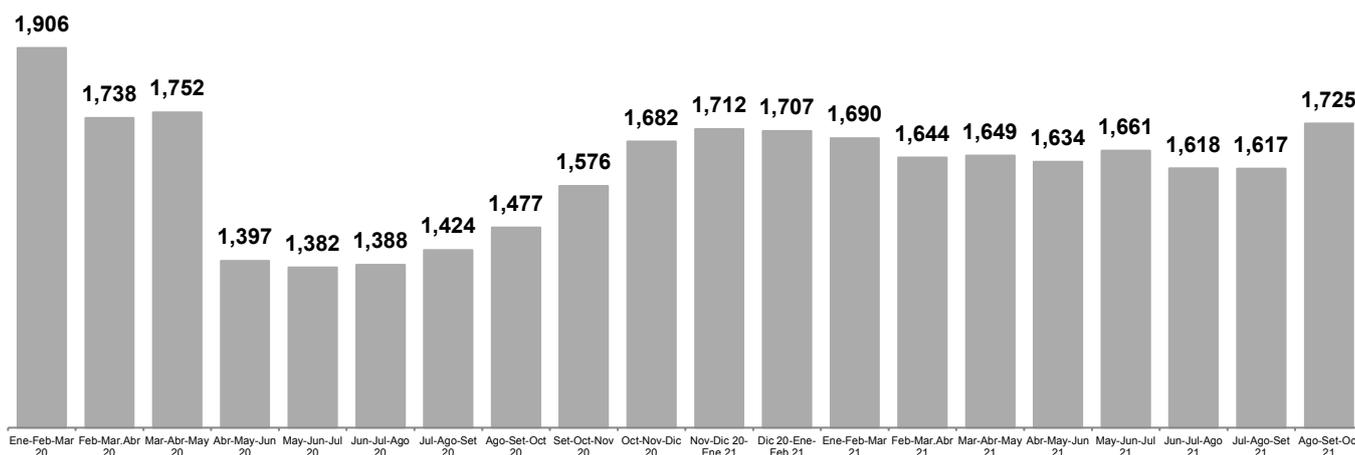
el trimestre agosto-octubre 2021 con un ingreso promedio que es 6.7% superior que recibieron en el trimestre móvil inmediato anterior, 16.8% mayor que el ingreso recibido durante el mismo periodo del año anterior pero resulta ser 12.2% inferior al ingreso que se presentó en el mismo periodo del 2019, lo que confirma que aún no se ha alcanzado los niveles pre pandemia a pesar del reciente repunte. Aun así, como se aprecia en la **Figura 44**, se destaca que el ingreso promedio del trimestre agosto-octubre 2021 es el más alto desde marzo-mayo 2020.

Figura 43. NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en millones de horas-persona por semana)



Fuente: INEI

Figura 44. INGRESO PROMEDIO MENSUAL EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en soles)



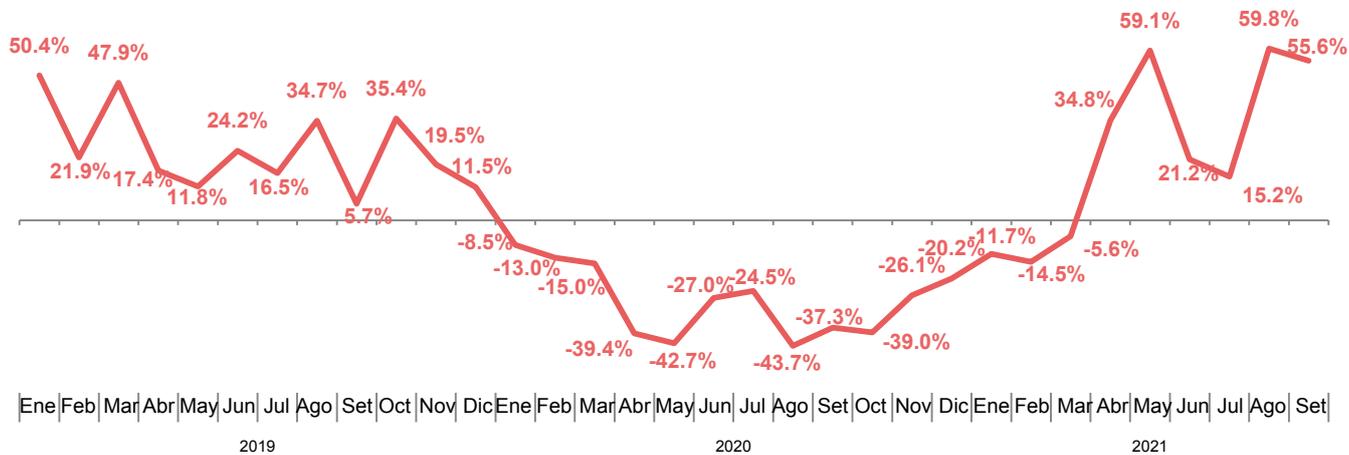
Fuente: INEI

VII. Inversión Minera

Tal como se puede visualizar en la **Figura 45**, la inversión minera en el presente año se ha visto afectada por el rebote estadístico debido al desempeño negativo que experimentó durante el año pasado. Dado que en todos los meses del 2020 la inversión minera se contrajo en diferentes intensidades, en los meses del presente año la inversión se desempeña en sentido opuesto, destacando las fuertes caídas en mayo (42.7%) y agosto (43.7%) del

año pasado, con los picos que se presentaron en iguales meses del 2021. Para setiembre, la inversión registró un incremento de 55.6% con respecto al mismo mes del año 2020, de 4.1% frente a la realizada en agosto y una contracción de 2.4% en relación a la del noveno mes del 2019. En los primeros nueve meses del 2021 se ha invertido 21.2% más que en similar periodo del año 2020, pero 13.7% menos que en el de 2019.

Figura 45. INVERSIÓN MINERA (Variación mensual interanual)

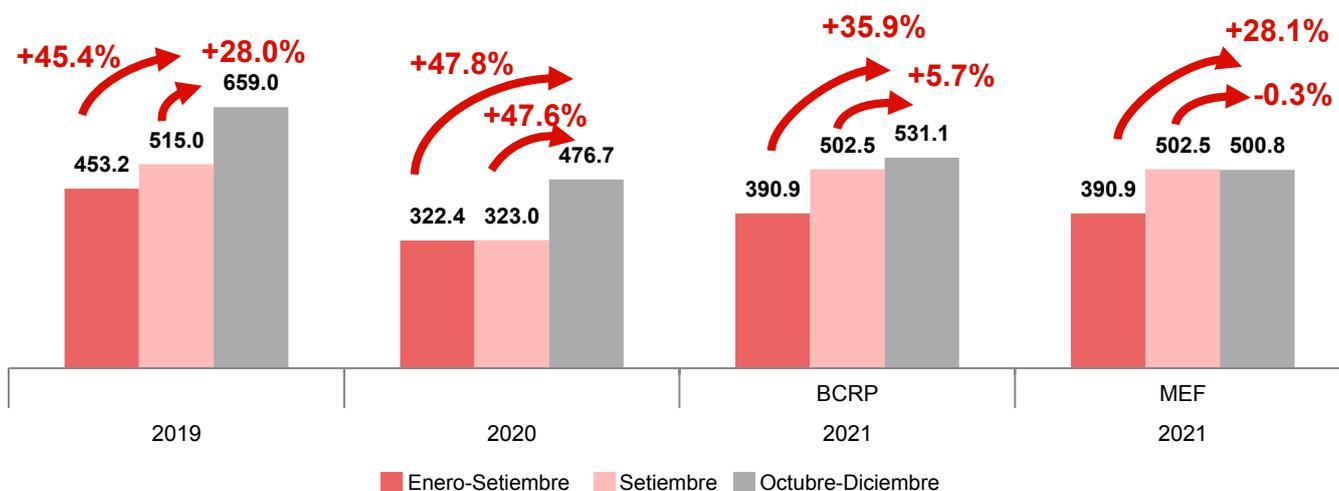


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Justamente a esta distorsión que produce el efecto rebote en la inversión minera, hace que, a pesar del desempeño positivo que se ha presentado en los últimos seis meses de la inversión minera, sea complicado que se cumplan las metas propuestas por el BCRP (18%) y el MEF (15.9%) en inversión en minería para el cierre del 2021. Para alcanzar estas meta, será necesario - en el caso de la estimación del ente emisor- que en los tres últimos meses del año se realicen inversiones mensuales cercanas a los US\$ 531 millones men-

suales en promedio, lo que significaría un 35.9% más que la inversión mensual promedio de los primeros nueve meses y un 5.7% más que la del mes de setiembre (Figura 46). Para el caso de la proyección del MEF se requiere un impulso de US\$ 501 millones mensuales en promedio en inversión promedio mensual en lo que resta del año, que representan en adicional de 28.1% que la inversión mensual promedio durante los primeros nueve meses.

Figura 46. ESCENARIOS PARA LA INVERSIÓN MINERA EN EL 2021 (en millones de dólares)

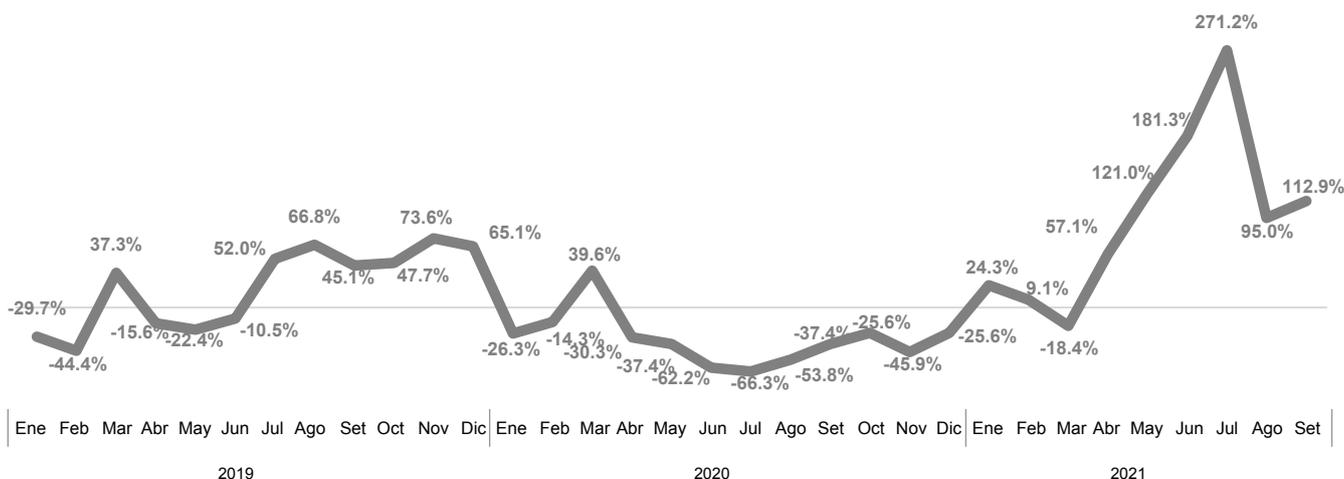


Fuente: INEI – Elaboración: CAPECO

En los primeros nueve meses del 2021, el 29% de la inversión minera se concentra en la implementación de plantas de beneficio minero (piques, tajo abierto, chancadoras, concentradoras, fundición, refinado) y el 25.5% se destinó a la ejecución de obras de infraestructura, cuyo desempeño mes a mes también se ve condicionado con el efecto rebote, producto de la disminución en once de los doce meses del 2020

(Figura 47). Para setiembre del 2021, el crecimiento fue de 112.9% comparado con el mismo mes del año anterior, de 33.93% comparado con igual mes del 2019 y de 29.3% si se confronta con el mes de agosto del presente. La inversión en infraestructura conjunta de los primeros nueve meses del 2021 creció en 77.3% respecto al mismo periodo del 2020 y en 12.1% en relación al 2019.

Figura 47. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA (Variación mensual interanual)

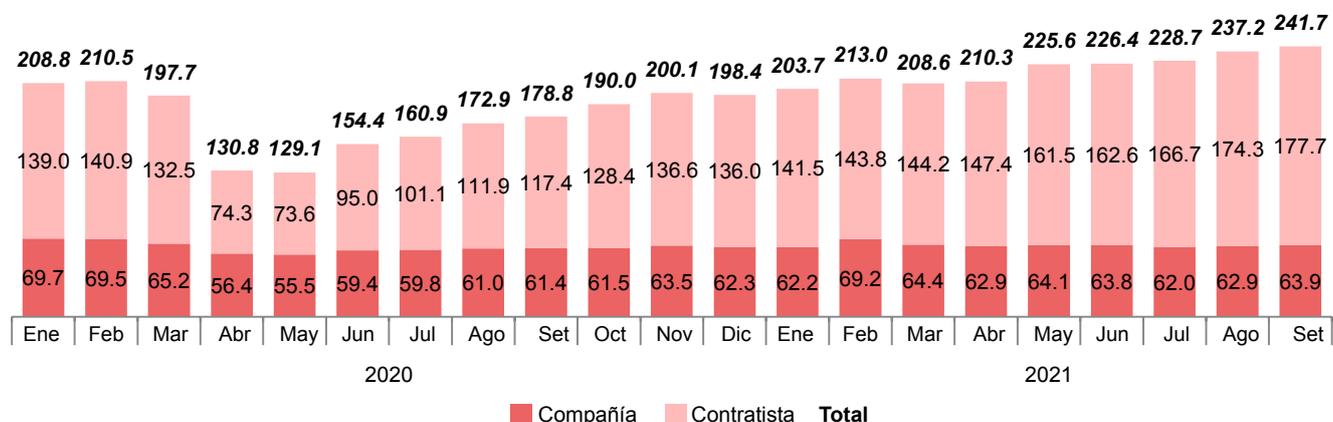


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Finalmente, la minería contaba con cerca de 242 mil puestos de trabajo en setiembre de 2021, lo que representa la mayor cantidad de empleos de los últimos cinco años además de la recuperación de casi 113 mil puestos de trabajo (87.2%) desde mayo del 2020 que fue el mes con menor empleo **(Figura 48)**.

ra 48). Significa también superar los niveles pre pandemia con un mayor incremento del empleo a cargo de contratistas - que fue el más afectado - y una contracción en el número de puestos de trabajo en las propias compañías mineras.

Figura 48. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERÍA ENERO 2020 – SETIEMBRE 2021 (en miles de empleos)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VIII. Conclusiones y Recomendaciones

En setiembre de 2021, el sector construcción ha encadenado trece meses continuos de crecimiento, habiendo superado los niveles de producción previos a la pandemia y contribuyendo sustantivamente a la recuperación de la actividad económica y del empleo en general. Sin embargo, de acuerdo a estimaciones preliminares efectuadas por CAPECO, en octubre se produciría una caída de 2.2% en el PBI sectorial, poniendo fin a un largo ciclo histórico de recuperación que siguió a la práctica paralización del sector motivada por la declaratoria de emergencia sanitaria dispuesta a raíz del pandemia del COVID-19.

La producción del sector ha tenido un crecimiento de 12.6% en el mes de setiembre, acumulando 63.8% en los primeros nueve meses del año y 46.9% en los últimos doce meses. En el periodo octubre 2020 – setiembre 2021, la construcción es el sector productivo con mayor tasa de crecimiento, situándose por encima de manufactura (18.1%), pesca (17.0%), comercio (15.7%), finanzas y seguros (13.3%) y otros ocho sectores con tasas positivas menores a 10% durante este periodo anual.

A partir de la información publicada por ASOCEM, CAPECO estima que el consumo de cemento durante octubre experimentó un alza menor a 1% respecto al nivel que se presentó un año antes y en 19.3% si se contrasta con el que se obtuvo en el 2019. En el caso del avance de obra pública, las cifras disponibles de ejecución permiten pronosticar una caída de 9.1% en octubre si se le coteja con el décimo mes del año pasado y, comparado con el resultado del mismo mes del 2019, la contracción sería de 5.5%. A pesar de que estos resultados explican la disminución de 2.2% del producto sectorial respecto al 2020, debe señalarse que – en relación con octubre del 2019- la construcción habría experimentado un incremento de 11.9%.

Por su parte los precios de materiales de construcción continuaron al alza, acumulando en los últimos doce meses (Agosto 2020 – Setiembre 2021) fuertes subidas de precios: 43.6% en acero, 23% en ladrillos, 5.4% en losetas y 3.3% en mano de obra. El único producto que no registra incrementos es el cemento.

La inversión privada se proyecta para el 2021 entre una expansión conservadora del 17% (Apoyo) y optimista 26.4% (Macroconsult), en tanto que para el 2022 los rangos del comportamiento de la inversión privada se encuentran entre una contracción del 14.4% (Macroconsult) y una expansión del 5.5% (MEF), debe destacarse que Recientemente, el presidente del BCR había señalado que probablemente cambiaría su previsión de que la inversión privada no crecería el próximo año, en razón de una recuperación mayor de la esperada de las inversiones mineras. Lamentablemente, el desafortunado anuncio de la presidente del Consejo de Ministros de proceder al cierre de cuatro minas en Ayacucho puede echar por tierra este pronóstico.

Según estas mismas fuentes, la inversión pública aumentaría entre 20% y 22.2% en el 2021, y para el 2022 se esperaría una expansión más moderada, de entre 4.5% y 6.7%. Sin embargo, hasta el cierre de octubre, los niveles de ejecución para proyectos y obras apenas superan el 50% del presupuesto modificado, dejando en evidencia -una vez más- las dificultades estructurales del sector estatal por mejorar la calidad y oportunidad del gasto.

En los doce meses comprendidos entre octubre 2020 y setiembre 2021 se colocaron 48,375 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de las diversas instituciones del sistema financiero, lo que significó un aumento de 59.2% respecto al periodo similar anterior, el mejor desempeño de los últimos cinco periodos anuales. Asimismo representa 11.9% más que el número logrado entre octubre 2018 y setiembre 2019. En resumen, se ha conseguido encadenar cuatro periodos positivos después de catorce meses consecutivos en que este indicador había presentado resultados desfavorables.

Por su parte, la inversión minera creció 55.6% en setiembre mientras que en los primeros nueve meses del 2021 se ha invertido 21.2% más que en similar periodo del año 2020, pero 13.7% menos que en el de 2019. El difícil entorno social y político en que se desenvuelve la actividad minera hace poco probable que en el último trimestre del año se pueda crecer lo suficiente como para volver a los niveles pre-pandemia. Las metas que se alcanzarían en el 2022 son aun más inciertas.

Según los datos que reporte el INEI a través de su más reciente Informe Técnico de Situación del Mercado Laboral en Lima Metropolitana, la población empleada en la actividad constructora durante el trimestre agosto-setiembre-octubre 2021 registró un aumento de 27.5% en la capital, respecto al mismo periodo del año anterior y de 4.1% comparado con el mismo trimestre del 2019. Ello ha motivado que el número de trabajadores actuales sea mayor en casi 41 mil 600 a los que tenían en empleo en la construcción, en el primer trimestre del 2020. Finalmente, la retribución de los trabajadores de la construcción en la ciudad capital ha dado un salto importante durante el trimestre agosto-octubre 2021 con un ingreso promedio que es 6.7% superior que recibieron en el trimestre móvil inmediato anterior, 16.8% mayor que el ingreso recibido durante el mismo periodo del año anterior pero resulta ser 12.2% inferior al ingreso que se presentó en el mismo periodo del 2019, lo que confirma que aún no se ha alcanzado los niveles pre pandemia a pesar del reciente repunte.

Además, de la finalización de un prolongado ciclo de recuperación del sector construcción y de la difícil coyuntura económica que se avecina en un entorno volátil en el campo político y social, existen temas críticos que afectan a la industria de la construcción de manera relevante como la necesidad de:

- (i) Encarar una reforma fiscal integral, en lugar de una reforma tributaria como pretende el gobierno, que además sea fruto del consenso entre los Poderes Ejecutivo y Legislativo con participación de los agentes económicos
- (ii) Aprobar un incremento de los recursos asignados a subsidios habitacionales en el Presupuesto General de la República del 2022, con la finalidad de consolidar la recuperación de la construcción y venta de viviendas sociales y de cubrir los significativos incrementos en costos de producción
- (iii) Propiciar un acuerdo entre el Ministerio de Vivienda, la Municipalidad de Lima y algunas municipalidades distritales importantes para resolver las controversias sobre la aplicación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificaciones
- (iv) Impulsar una nueva estrategia para ejecutar mega-proyectos de desarrollo productivo y de infraestructura, con el propósito de reducir los conflictos con las comunidades y autoridades locales y para que éstas se beneficien de manera tangible con estas macro-intervenciones

A continuación, se detallan los principales alcances de estos cuatro temas críticos para el sector construcción.

(i) Hacia una reforma fiscal integral

El gobierno del Presidente Pedro Castillo ha solicitado facultades al Congreso de la República para emprender una reforma tributaria, la que buscaría modificar las tasas del impuesto a la renta en sus diferentes categorías, así como ampliar la base tributaria. Se aduce que es necesario incrementar la recaudación, pero se deja de lado que el aparato estatal es absolutamente incapaz de invertir eficientemente los recursos de que dispone y de asegurar una óptima calidad de gasto. Es inaceptable e injusto exigir un esfuerzo adicional a los contribuyentes – ya bastante castigados por una severa crisis económica de la que aún no terminan de salir – sin efectuar cambios drásticos en la manera en que se planifican, priorizan, contratan, ejecutan y gestionan las inversiones públicas. Más que una reforma tributaria, se necesita una reforma fiscal integral.

En lo que se refiere a la inversión estatal, CAPECO ha propuesto una reforma radical iniciar un proceso de transformación de las políticas públicas relacionadas con la gestión de las infraestructuras y los equipamientos públicos y con la organización estatal para la planificación y gestión territorial y del sector construcción (ver Informe Especial sobre Lineamientos para un nuevo modelo de gestionar la infraestructura y el equipamiento públicos, en el IEC 46 de octubre 2021). Ello implica acometer una Agenda Legislativa conformada por un conjunto de cuatro leyes:

- Ley de Gestión de Infraestructuras y Equipamientos públicos que sustituya a la actual Ley de Contrataciones del Estado, en lo que se refiere a la obra pública, lo que permitirá desarrollar proyectos de mejor calidad mayor durabilidad, así como contar con procesos más transparentes y eficiente para la contratación de obras
- Ley de reforma del CEPLAN, para promover la planificación macro regional y el desarrollo de mega-proyectos de infraestructura y desarrollo productivo con enfoque territorial, condición indispensable para una adecuada priorización y articulación de estos proyectos
- Ley de modernización del SENCICO, para promover una política de innovación e investigación en la construcción a partir de las necesidades de trabajadores, empresarios y del Estado y buscando que la industria de la construcción sea más segura, más económica y más amigable con el medio ambiente.
- Ley modificatoria de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, para convertir en obligatorios los Consejos Consultivos en los ministerios, que permitirán una interacción transparente entre los sectores público y privado para la

formulación, seguimiento y mejora de políticas públicas, entre ellas la de la gestión de la construcción tanto pública como privada.

En el ámbito de gestión de ingresos tributarios, CAPECO ha propuesto modificar la Ley de Tributación Municipal para optimizar la recaudación del impuesto predial (ver edición 29-30 del IEC de junio de 2020), con el objetivo de comprometer a todos los ciudadanos con su localidad a través del pago de este impuesto, que grava el valor de los terrenos y de las edificaciones, pero que adolece de una serie de deficiencias que afectan directamente a las municipalidades y que pueden ser superadas a través de propuestas concretas en esta norma que busca incrementar los recursos municipales a partir de la valorización de la propiedad inmueble.

Previamente, habría que señalar que, por razones absolutamente políticas, los valores del suelo y de las edificaciones que sirven para calcular la base imponible del impuesto predial, se encuentran completamente desactualizados, en razón de que desde hace casi veinte años se ajustan anualmente con el índice de inflación, no reflejando los montos resultantes, el impacto de las mejoras que tanto los proyectos inmobiliarios como las obras urbanas ejecutadas por el sector público han generado en muchas zonas de casi todos nuestros principales centros urbanos. Por ello la norma debe orientarse a:

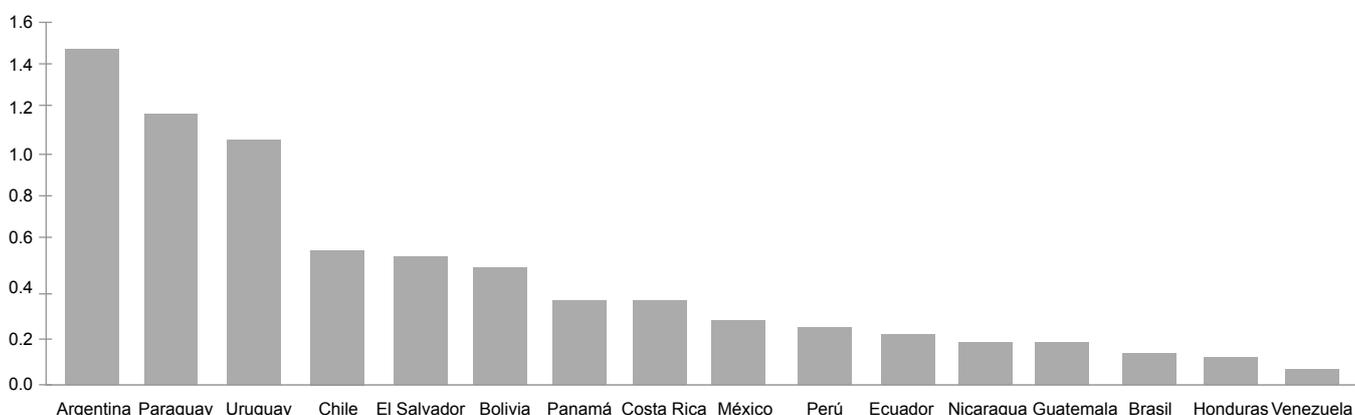
- a) Modificar la metodología de cálculo de la base imponible del impuesto predial, de manera que se fije sobre el precio de compra-venta en el caso de las edificaciones nuevas y de una valorización comercial actualizada anualmente

en el resto de predios. Obviamente, para evitar un alza excesiva e intempestiva en el pago de este tributo, se sugiere reducir sensiblemente las tasas del impuesto. Sin embargo, es importante tener en cuenta que, en nuestro país, el pago por impuesto predial bordea el 0.21% del PBI, mientras que el promedio de América Latina es de 0.47% y en los países miembros de la OCDE alcanza el 1.0% del PBI (**Figura 49**).

- b) Establecer tasas diferenciadas para el componente suelo del impuesto predial, disponiendo tasas mucho mayores y crecientes en el tiempo para todos los inmuebles en zonas consolidadas o de expansión urbana, considerando además su potencial edificatorio, de manera que se promueva la incorporación de suelo al mercado inmobiliario al hacerse mas caro mantener suelo sin desarrollar.

El impuesto predial cargado mayoritariamente sobre el valor del suelo puede ayudar también a “redistribuir el beneficio” obtenido en un cambio de zonificación o un incremento normativo del potencial edificatorio de un inmueble, pues su valor subiría automáticamente y no como un único pago, sino como un aporte perpetuo al municipio. Es decir, el incentivo a las municipalidades para densificar y promover el desarrollo y renovación de sus localidades no pasaría solamente por la captura de un mayor valor una sola vez, sino por garantizar en el largo plazo mayores y mas sostenibles ingresos. Por otro lado, al reducirse la carga del impuesto predial sobre la edificación y concentrarse en el suelo, se reducirán los montos a pagar por quienes viven en edificios

Figura 49. IMPUESTO PREDIAL RESPECTO AL PBI EN AMERICA LATINA



Fuente: Ignacio Lagarda

y especialmente en zonas densificadas, facilitando así el cumplimiento de los ciudadanos con sus obligaciones tributarias municipales.

Inversamente, podrían fijarse menores montos imponibles en aquellos casos en los que se decida incorporar componentes de vivienda social, educativos o de salud en un proyecto inmobiliario.

c) Reducir los niveles de evasión del impuesto predial que en el Perú son muy altos, en particular en los distritos donde viven familias de menores ingresos. Al año 2016, en los distritos de Lima Metropolitana existía una gran dispersión en el pago de impuestos prediales y arbitrios: mientras que, en San Isidro, Miraflores y la Molina, el número de contribuyentes morosos bordeaba el 8% a 10%, en San Martín de Porres, San Juan de Lurigancho y Villa El Salvador superaba el 50%. Hay una serie de incentivos perversos para que esto ocurra: las dificultades para la cobranza, la preferencia de las autoridades locales hacia otras fuentes de financiamiento más expeditivas como el canon o el FONCOMUN o la falta de transparencia en la ejecución presupuestal. Entre las medidas que pueden llevarse a cabo para mejorar la recaudación de este tributo, CAPECO propone:

- Incluir el pago en los recibos de luz o de agua, como ocurría hasta inicios de los años noventa.
- Incrementar los beneficios que se otorgan a los pagadores puntuales, con apoyo de empresas privadas.
- Incorporar a los deudores a las centrales de evaluación crediticia, tal y como ocurre con los servicios públicos.
- Vincular la mayor asignación de los recursos del FONCOMUN o la distribución del canon en cada región, a los mayores esfuerzos de recaudación del impuesto predial y de los arbitrios.
- Actualizar los catastros prediales, con financiamiento del Ministerio de Vivienda, y optimizar los procesos de fiscalización tributaria.
- Implementar un sistema de subsidios cruzados para beneficiar a aquellas personas que no pueden pagar sus impuestos, debiendo reportarse esta condición también a las centrales de crédito.
- Asignar presupuestos de inversión por sectores geográficos dentro de los distritos, en función de la mayor recaudación.
- Estimular contribuciones voluntarias de los contribuyentes más pudientes para ejecutar proyectos identificados como urgentes para la comunidad.

- Implementar el mecanismo de obras o jornadas de trabajo por prediales.
- Prohibir las amnistías tributarias, debiendo el MEF compensar durante algún tiempo el monto dejado de percibir por este concepto.
- Establecer medios transparentes, confiables y permanentes para la rendición de cuentas sobre el uso de los recursos municipales.

(ii) Más recursos para vivienda de interés social

Es necesario aprobar un incremento de los recursos asignados a subsidios habitacionales en el Presupuesto General de la República - PGR del próximo año, con la finalidad de consolidar la recuperación de la construcción y venta de viviendas sociales y de cubrir los mayores costos derivados del aumento de precios de materiales de construcción y de un muy probable subida de las tasas de interés. Hasta el momento, el proyecto de PGR para el 2022 ha considerado 634 millones de soles para el otorgamiento de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) del Programa Techo Propio y Bonos del Buen Pagador (BBP) del Crédito Mivivienda, ello implicaría reducir a menos de la mitad las metas de colocación de viviendas de interés social para el próximo año con relación al promedio de los últimos dos años. Ello sin considerar que es necesario elevar los precios máximos de las viviendas sociales – para reflejar el incremento de los costos de materiales de construcción que se viene produciendo desde abril del año pasado - y de los valores de los subsidios, para evitar que los prestatarios deban tomar créditos por un mayor monto, para compensar el aumento de precios de las viviendas y la posible subida de tasas de interés. En la Figura 50 se aprecia que un aumento de 10% en los precios de venta como consecuencia del mayor costo de construcción de viviendas Techo Propio y del alza de 1.0% en la tasa de interés del préstamo hipotecario requeriría un incremento de 25% en el valor del BFH, pasando de 38,500 a 48,130 soles.

Lamentablemente la insuficiencia de recursos, así como el retraso en los precios de viviendas y de valores de subsidios no son hechos circunstanciales, sino reiterativos y tremendamente dañinos para la continuidad y fortalecimiento de los programas habitacionales del Estado, pues generan desconfianza entre los actores del mercado, sean estos promotores inmobiliarios, instituciones financieras o compradores.

Resulta además absurdo que el Estado no priorice a asignación de recursos suficientes a programas que tienen altísimos niveles de ejecución, que tienen efectos multiplicadores inmediatos en el empleo y en la inversión y retornos efectivos

Figura 50. IMPACTO DE LA VARIACIÓN DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y DE TASAS DE INTERÉS EN EL VALOR DEL BONO FAMILIAR HABITACIONAL

Vivienda Techo Propio	Escenario Inicial	Incremento de Precio		Reducción BFH / Incremento de Precio		Escenario más exigente
		7.5%	10.0%	7.5%	10.0%	
Precio	S/ 107,000	S/ 115,025	S/ 117,700	S/ 115,025	S/ 117,700	S/ 117,700
Cuota Inicial	S/ 10,700	S/ 11,503	S/ 11,770	S/ 11,503	S/ 11,770	S/ 11,770
BFH	S/ 38,500	S/ 38,500	S/ 38,500	S/ 35,200	S/ 35,200	S/ 48,130 +25%
Crédito	S/ 57,800	S/ 65,023	S/ 67,430	S/ 68,323	S/ 70,730	S/ 57,800
Cuota 13.0%	S/ 648	S/ 729	S/ 756	S/ 766	S/ 793	
Cuota 13.5%	S/ 666	S/ 749	S/ 777	S/ 787	S/ 815	
Cuota 14.0%	S/ 684	S/ 770	S/ 798	S/ 809	S/ 837	S/ 684

Elaboración: CAPECO

para el Estado, a través de una mayor recaudación y de ahorros en la prestación de servicios públicos. Debe recordarse que por cada sol que se invierte en un subsidio de Techo Propio-Vivienda Nueva, la familia invierte 1.50 soles y, en el caso de Mivivienda, la relación es de 1 a 18. La inversión en un subsidio de Mivivienda regresa al Estado al año siguiente, en la forma de impuestos a la venta, a la renta empresarial y de trabajadores, además de los tributos sobre la propiedad predial y por alcabala. Por cada sol que se destina a un subsidio Techo Propio, permite ahorrar hasta 2 soles en provisión de servicios de agua y desagüe a familias que recurren a la construcción informal de viviendas.

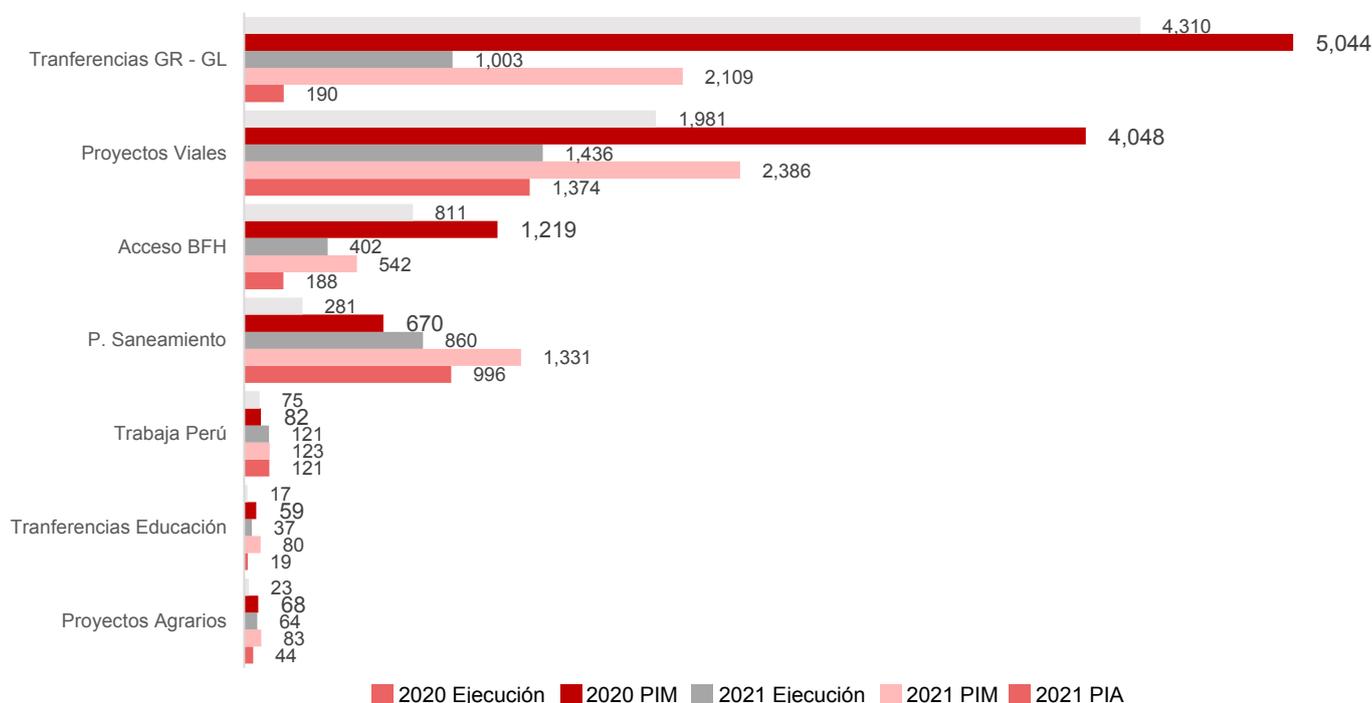
Además, es ilógico que se nieguen recursos a estos programas y se otorguen montos varias veces más altos a intervenciones como Arranca Perú, cuyo modelo de gestión no garantiza una ejecución eficiente y de calidad, a pesar de lo cual en el 2020 se le autorizó un marco presupuestal de 11,189 millones de soles en el 2020, de los cuales se ejecutaron 7 493 millones de soles que representa el 67% del PIM autorizado. Durante el 2021, se aprobó un presupuesto de apertura de 2,922 millones que durante el ejercicio se elevó a 6,647 millones de soles, de los que se han invertido alrededor de 3 914 millones de soles, es decir el 58.9% del presupuesto modificado. En la **Figura 51** se puede apreciar

los niveles de ejecución de los diferentes componentes de Arranca Perú, entre los que destacan las transferencias a los gobiernos locales y las obras viales.

Independientemente de que se atienda la demanda de recursos para optimizar las metas de ejecución de los programas habitacionales del Estado del próximo año, es necesario encontrar una solución sostenible a este tipo de trabas para el desarrollo de una oferta formal de vivienda. Para ello, CAPECO propone la aprobación de un Ley de Financiamiento Habitacional y Urbano que organice todos los programas estatales de vivienda y desarrollo territorial, tanto en áreas urbanas como rurales, así como el mejoramiento integral de barrios, asegurando además la sostenibilidad de los recursos presupuestales que se les asignen para el otorgamiento de subsidios y créditos habitacionales, con la finalidad de alcanzar los niveles de inversión requeridos para construir 2 millones 100 mil viviendas y recuperar integralmente los 10 000 barrios marginales existentes en las 43 ciudades más grandes del país en un plazo de quince años.

Ello implicaría alcanzar un 80% de formalidad en la producción habitacional, incorporar a casi el 45% de la población urbana del país a los beneficios de la integración social y espacial y reducir sensiblemente la precariedad del hábitat rural. Para ello, la ley debería contemplar lo siguiente:

Figura 51. SEGUIMIENTO DE COMPONENTES DE ARRANCA PERU 2020 – 2021



Fuente: Portal de seguimiento del Ministerio Economía y Finanzas – MEF

- La priorización de recursos asignados a subsidios bajo criterios de progresividad (a más necesidad, más recursos), factibilidad (existencia de oferta y demanda) y transparencia en la asignación.
- La obligación de que el Estado fije un monto mínimo y creciente para subsidios habitacionales en el Presupuesto General y en el Marco Macro-económico Multianual.
- La posibilidad de que Gobiernos Regionales y Provinciales destinen recursos del canon a subsidios, para permitir que las mejoras en calidad de vida lleguen a más familias a nivel nacional.
- La actualización periódica del monto a subsidiar por cada solución habitacional, y la facultad de establecer subsidios diferenciados por zona geográfica.
- El estímulo a la competencia para extender el crédito hipotecario y reducir tasas de interés a segmentos de menores ingresos y a quienes viven en el interior del país.
- La transformación paulatina del Fondo Mivivienda, priorizando sectores de menores ingresos, utilizando mecanismos como el seguro hipotecario o la securitización de cartera para promover la oferta de vivienda en los segmentos de vivienda social de mayores precios, aprovechando que las IFIs ya son muy activas en ese segment.
- El fortalecimiento de mecanismos de ahorro previo, para

favorecer el acceso al crédito hipotecario a grupos poblacionales con ingresos informales.

- El establecimiento de un sistema de información habitacional para facilitar decisiones entre actores públicos y privados, incluida la ciudadanía.
- La recuperación del modelo de intervención integral en los proyectos de mejoramiento de barrios y de vivienda rural, así como la asignación de subsidios por concurso.

(iii) Hay que terminar con los conflictos sobre normativa urbana

Se requiere propiciar un acuerdo entre el Ministerio de Vivienda, la Municipalidad de Lima y algunas municipalidades distritales importantes para resolver las controversias sobre la aplicación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificaciones, a la luz de la reciente sentencia del Tribunal Constitucional sobre la constitucionalidad de esta regulación, de manera que se pueda promover una mayor oferta de vivienda social.

A pesar de este pronunciamiento del Tribunal, es posible que algunos municipios insistirán en su posición por la vía judicial. CAPECO estima que este enfrentamiento debe concluir

y ser sustituido por un diálogo abierto que dilucide los aspectos más relevantes de esta controversia:

- a) Debe precisarse que la vivienda de interés social (VIS) en el Perú incluye, desde hace varios años, a un conjunto de programas a través de los cuales se provee de vivienda a familias que no pueden acceder al mercado habitacional formal con sus propios recursos. Actualmente, estos programas son: Nuevo Crédito Mivivienda, Mivivienda Verde, Techo Propio (en sus tres modalidades; Adquisición de Vivienda Nueva, Construcción en Sitio Propio, Mejoramiento Habitacional) y Vivienda Rural. Ello implica que el precio máximo de una VIS es de 436,100 soles, lo que involucra a más del 75% de la población.

Se necesita que el Ministerio de Vivienda efectúe una campaña masiva para difundir esta información y evitar confusiones en la opinión pública respecto a que se utilizan los beneficios del Reglamento Especial para construir viviendas que se venderán a precios por encima de los rangos establecidos para este tipo de soluciones habitacionales.

- b) Es indispensable establecer un mecanismo de control ante la probabilidad de un mal uso de las disposiciones del Reglamento Especial, lo que requiere una estrecha coordinación entre los diferentes actores del proceso administrativo de habilitación urbana y edificación. En primer lugar, las Comisiones Técnicas y Revisores Urbanos deben ser muy rigurosos en la tarea de verificación previa de proyectos, para asegurarse de que los parámetros de este reglamento se empleen adecuadamente. Luego, las municipalidades deberán hacer lo mismo en la etapa de verificación administrativa, inspección de obras y formalización de lo construido. Además, deberán informar al INDECOPI sobre estos posibles incumplimientos para que esta entidad inicie los procesos de investigación y sanción que el mismo reglamento le concede.

Finalmente, otros actores que participan en estos procedimientos administrativos como los colegios profesionales, los notarios, los Registros Públicos y el propio Ministerio de Vivienda podrían colaborar con esta labor de fiscalización.

- c) Es necesario también tener en cuenta los principales propósitos que persigue el Reglamento Especial, que son coincidentes con la política nacional de vivienda. El Reglamento pretende promover la generación de oferta de vivienda de interés social para atender la demanda

efectiva de los sectores de ingresos medios y bajos de la población. Al respecto, debe tenerse en cuenta que más del 77% de la demanda efectiva de vivienda en Lima Metropolitana corresponde a la VIS. Según datos de CAPECO, existen más de 125 mil hogares que demandan actualmente vivienda nueva en Lima Metropolitana, de los cuales unos 96 mil corresponden a la de interés social: 57 mil en el rango de Mivivienda y 29 mil en el de Techo Propio. A esto hay que sumar los 76 mil hogares que quisieran adquirir un lote habilitado para construir una vivienda nueva. En total, se requiere no menos de 200 mil viviendas para atender esta demanda.

De otro lado, el Reglamento Especial busca desarrollar una oferta de VIS en todas las zonas de la ciudad en donde sea posible localizarla, teniendo en cuenta la dispersión geográfica de la demanda y, por supuesto, las condiciones para producir vivienda. De esta manera se busca además, una ciudad mas cohesionada socialmente e integrada físicamente. Entre estas condiciones se encuentra la disponibilidad de suelo con parámetros adecuados y la factibilidad de servicios públicos.

En Lima Metropolitana, de las 172 mil VIS que actualmente se demandan únicamente 7 mil 500 (4%) se adquirirían en Lima Centro, mientras que 54 mil (31%) corresponderían a Lima Norte, 43 mil a Lima Este (25%), 30 mil a Lima Moderna (17%), 25 mil 500 (15%) a Lima Sur y 12 mil 500 (7%) al Callao. La norma también propone también desarrollar una oferta de vivienda que calce con las condiciones de los hogares en Lima Metropolitana, y en particular de los demandantes de vivienda. De acuerdo con cifras de Ipsos, en Lima Metropolitana el tamaño promedio del hogar es de 3.7 miembros, mientras que en Lima Moderna dicho promedio es de 3.2. De acuerdo con CAPECO, los hogares demandantes tienen todavía un tamaño menor: 2.8 y 2.1, respectivamente.

Cada vez más, los hogares se independizan más temprano, tienen menos hijos y pasan menos tiempo en la vivienda (el porcentaje de mujeres que trabajan es cada vez mayor, y en particular en los niveles socio-económicos medios). Además, la compra de una sola vivienda para toda la vida ya no es el único paradigma, lo que favorece la movilidad residencial.

Finalmente, este Reglamento y Mivivienda Verde han podido generar una propuesta de producto atractivo para los segmentos medios de la población, que ha permitido recuperar para la VIS en los distritos de Lima Moder-

na en las que los parámetros urbanísticos y edificatorios crecientemente restrictivos y el incremento del precio del suelo impidieron que se mantenga una oferta de vivienda social en dichas zonas, como ocurría en los primeros años de aplicación de la política nacional de vivienda implementada desde el año 2002. En la actualidad, el 40% de la oferta de Mivivienda Verde se encuentra en Lima Moderna. Como ya se ha señalado, esto favorece la integración social y urbana.

(iv) Un nuevo modelo para megaproyectos productivos y de infraestructura

En nuestro país se vienen desarrollando numerosos megaproyectos que tienen impactos territoriales y poblacionales similares (o mayores) en las circunscripciones en las que se ubican: la nueva refinería de Talara en la provincia del mismo nombre, el Aeropuerto de Chinchero en todo el valle del Urubamba, los Nodos Energéticos del Sur en Mollendo e Ilo, el tren de Cercanías Barranca – Lima – Ica, los proyectos de irrigación Olmos, Majes, Chincas, Alto Piura, y por supuesto las grandes explotaciones mineras.

Un gran megaproyecto minero como Tía María influirá sin duda en el desarrollo urbano de las localidades del valle del Tambo, Quellaveco en el de Ilo y Moquegua etc. Las tensiones que se han producido en nuestro país entre emprendimientos mineros y la población se explican, en parte importante, por no haber entendido que la influencia de la actividad extractiva 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 mineras.

Para aprovechar estas nuevas oportunidades y reducir los riesgos que traen consigo la inserción de megaproyectos de infraestructura o de desarrollo productivo, se requiere un nuevo modelo de gestión territorial que contemple:

a) 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.

b) La realización de un diagnóstico social, ambiental y eco-

nómico 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.

c) 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.

d) 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).

e) 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.

f) La creación de una instancia permanente de coordinación del Plan de Desarrollo Territorial y del Programa de Inversiones, constituida por representantes de los tres ni-

veles 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. Contará además 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

- g) 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 em-

bargo, es imprescindible romper este divorcio entre los objetivos y alcances de un megaproyecto de infraestructura (o productivo) 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 sea 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 sobre el territorio aledaño no se efectúan de manera coordinada. La construcción de la Planta de Gas Natural en Pampa Melchorita, dio origen a dos grandes invasiones en su entorno inmediato: Nuevo Cañete (en el departamento de Lima) y Nuevo Ayacucho (en el de Ica), que luego se trasladó a un conflicto de límites entre las autoridades de las provincias de Cañete y Chincha. Un plan de desarrollo territorial gestionado por el gobierno central y los respectivos gobiernos locales, habría permitido 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 las instalaciones energéticas. Este tipo de experiencias no pueden repetirse en futuros megaproyectos.



Mercados

Estudio de FIIC muestra una pérdida de competitividad en la producción habitacional

Fuerte alza de precios de insumos de construcción dificulta acceso a la vivienda social en América Latina

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 una rigurosa labor de recolección y sistematización de información desarrollada 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 informe, se desarrolló simultáneamente en 12

países². Entre el lunes 09 y el viernes 13 de agosto de 2021 se recolectaron precios de venta al público de una lista de materiales de construcción representativos para la edificación de una vivienda, labor realizada por cada Cámara afiliada a la FIIC que participó del estudio. Además, se solicitaron datos de salarios mínimos de la actividad de la construcción para cada país. Cabe mencionar que las observaciones de precios unitarios no representan un promedio nacional, sino una toma de información de una muestra no aleatoria de establecimientos seleccionados en cada país. Se solicitó a cada Cámara estandarizar los precios antes del envío, por lo que los datos reflejan una aproximación del precio.

Lo que se pretende mostrar es un análisis comparativo, tomando en cuenta la información de los tres últimos ECP efectuados en septiembre del 2020, en febrero y agosto del presente año. De esta forma, se puede apreciar la evolución de los precios de los materiales de construcción, así como los de otras variables, en los últimos doce meses.

En la **Figura 1** se observa la evolución del tipo de cambio promedio de la moneda nacional de cada país en relación al dólar norteamericano, así como el Impuesto sobre el Valor Agregado (IVA), a partir de la data recogida en los tres últimos ECP. Para el caso del Perú, el tipo de cambio ha subido de S/ 3.70 a S/ 4.10 por dólar entre febrero y setiembre de 2021, lo que representa una depreciación de 10.5%, la mayor tasa de toda la muestra de países investigados, superando ligeramente la obtenida por Colombia y Chile (10.3%

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

en ambos casos) y algo más holgadamente la alcanzada por Argentina (7.8%) y Paraguay (4.3%). Honduras presentó una muy leve revaluación (1.2%) mientras que en México y Brasil el fortalecimiento de sus monedas se situó en alrededor de 3.5% en dicho periodo. Guatemala, Uruguay y Costa Rica se desvalorizaron a un ritmo de entre 0.5 y 2.1%, en tanto que El Salvador y Ecuador tienen al dólar como su moneda corriente.

Si se compara la variación del tipo de cambio durante el periodo anual que va de setiembre 2020 a agosto 2021, la moneda nacional se ha devaluado en 13.6%, la segunda cifra más alta después de la que se dio en Argentina (28.1%) y mucho mayor que la que se presentó en los demás países: 4.7% en Costa Rica, 3.6% en Colombia, 2.4% en Uruguay y 0.5% en Chile. En México y Brasil hubo más bien una

fuerte recuperación del valor de sus monedas (9.4% y 5.2%, respectivamente), mientras que en Paraguay y Honduras la revaluación fue cercana a 1%.

También se verifica que el Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los países que componen la muestra oscila entre el 10% de Paraguay y el 22% de Uruguay. Las naciones centroamericanas (Guatemala, Honduras, El Salvador y Costa Rica) tienen tasas impositivas entre 12% y 15%. El Perú y Brasil presentan la quinta tasa más alta del IVA (18%) entre los países bajo estudio. Solo en dos casos se han presentado variaciones en el porcentaje del IVA, subió 1% en Brasil y se contrajo 1% en Uruguay. Los países que ocupan los cuatro primeros lugares con el IVA más alto son: Uruguay, Argentina, Colombia y Chile.

Figura 1. TIPO DE CAMBIO E IMPUESTO SOBRE EL VALOR AGREGADO EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA

	Tipo de cambio			Impuesto sobre el Valor Agregado		
	2020	2021		2020	2021	
	Setiembre	Febrero	Agosto	Setiembre	Febrero	Agosto
Guatemala	7.8	7.7	7.7	12%	12%	12%
Honduras	--	24.2	23.9	--	15%	15%
El Salvador	Dólar	Dólar	Dólar	13%	13%	13%
Ecuador	--	Dólar	--	--	12%	--
Paraguay	6,993.8	6,640.0	6,922.4	10%	10%	10%
Perú	3.6	3.7	4.1	18%	18%	18%
Argentina	79.9	95.0	102.4	21%	21%	21%
Colombia	3,813.0	3,582.0	3,950.0	19%	19%	19%
México	22.0	20.7	20.0	16%	16%	16%
Chile	776.0	707.0	779.6	19%	19%	19%
Uruguay	42.5	43.0	43.5	23%	22%	22%
Brasil	5.6	5.5	5.3	17%	17%	18%
Costa Rica	595.5	611.0	623.7	13%	13%	13%

Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021

Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

II. Análisis de Precios Unitarios

En el presente ECP se han analizado los precios de un total de 19 materiales, habiéndose incrementado notablemente su número en relación al anterior estudio, que fue de 7. En esta ocasión, el primero de ellos es el bloque de concreto de 15x20x40 cm. Como se observa en la **Figura 2**, Guatemala registra el menor precio unitario con US\$ 0.50 seguido por Brasil con US\$ 0.57 y México con US\$ 0.65. En el otro extre-

mo, el mayor precio para este material se encuentra en Chile (US\$ 1.90), seguido por Argentina con US\$ 1.46, país en el que se ha registrado el mayor aumento en el precio en los últimos seis meses (40.4%) seguido de El Salvador (25.5%).

El precio promedio de este material en la región es de US\$ 0.90. En el Perú se ha detectado un precio por debajo del

promedio de US\$ 0.81, siendo el quinto más alto de la muestra y el segundo entre los países de la Alianza del Pacífico. Si se compara con el anterior ECP efectuado en febrero del

presente año, el precio de este insumo ha bajado 5.8% en nuestro país y 2.4% si se efectúa la comparación con la medición de setiembre 2020.

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



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

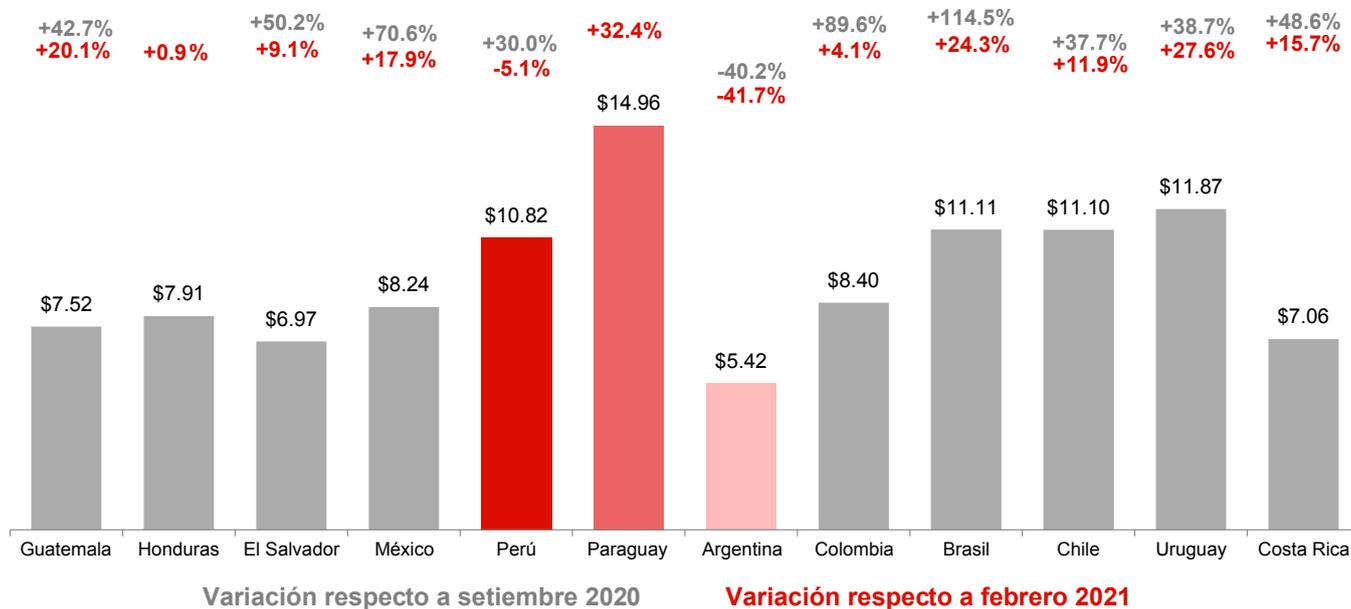
Por su parte, en la **Figura 3** se consignan los precios unitarios de la varilla de hierro deformada #4 (1/2") grado 40 x 6 mts, ASTM-615 encontrándose en Argentina el menor precio unitario con US\$ 5.42, seguido por El Salvador con US\$ 6.97 y Costa Rica con US\$ 7.06. De otro lado, los países que cuentan con los precios más altos de este material son Paraguay con US\$ 14.96, Uruguay con US\$ 11.87, Brasil con US\$ 11.11 y Chile con US\$ 11.10.

Comparando estos resultados con los obtenidos con el anterior ECP, se ha determinado que el precio de este insumo se ha incrementado más en Paraguay (32.4%) y Uruguay (27.6%). Por el contrario, en Argentina se registró una notable baja (41.7%). Si se compara con el ECP desarrollado en setiembre del 2020, el mayor aumento se registra en Brasil con 114.5% y, en el otro extremo, el precio se ha retraído 40.2% en Argentina. El precio promedio para este material en la región es de US\$ 9.28. En el Perú, se ha estimado un precio de US\$ 10.82, pasando de ser el valor más alto al quinto mayor en los últimos seis meses. Si se limita la evaluación a los países de la Alianza del Pacífico, el precio en el Perú es el segundo más alto luego del registrado en Chile.

En lo referido a la varilla deformada de hierro #3 (3/8") grado 40 x 6 mts, ASTM-615, la **Figura 4** permite apreciar que el menor precio unitario se encuentra en Argentina (US\$ 1.30), seguida por El Salvador (US\$ 3.90) y Costa Rica (US\$ 3.93). Por el contrario, en Paraguay se tiene el precio más alto (US\$ 10.39), ubicándose Chile en segundo lugar con US\$ 7.70 y a continuación Brasil con US\$ 7.49. El precio promedio que se ha estimado para este material es de US\$ 5.31.

En el Perú, el precio de este insumo es de US\$ 6.04, el cuarto más alto de la muestra y el segundo dentro de la Alianza del Pacífico, luego de Chile. En la anterior medición del ECP, el valor de este material en nuestro país era el tercero más elevado de todos los países bajo estudio. En el último semestre, el precio se ha contraído en 5.0%, pero si se compara con el ECP que se desarrolló en setiembre 2020, se verifica que el precio ha subido en 30.2%. En esa misma línea, pero ahora a nivel de toda la región se aprecia que la mayor bajada de precios se ha dado en Argentina con 79.1% y por el contrario en Brasil el precio se ha elevado en 114.6%.

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 – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

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



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

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 Perú con US\$ 6.97, seguido a lo lejos por Honduras con US\$ 12.11 y por México con US\$ 14.22. Contrariamente, en Brasil se registra el monto más alto con US\$ 33.56, seguido de Argentina con US\$ 27.76 y de Chile con US\$ 21.20. El precio promedio que se ha estimado en la región para este material es de US\$ 19.23. Respecto a la

variación que se ha dado en los precios, el país en el que más ha aumentado el precio en relación al que se obtuvo en el anterior ECP es El Salvador (76.5%), situación que se acentúa si se contrasta con el que se determinó en el ECP de setiembre de 2020 (144.2%). Por el contrario, el país en el que más ha bajado el precio es el Perú con 11.3% en los últimos seis meses y una baja más atenuada si se contraponen con el recolectado en el ECP de setiembre de 2020 (2.1%).

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

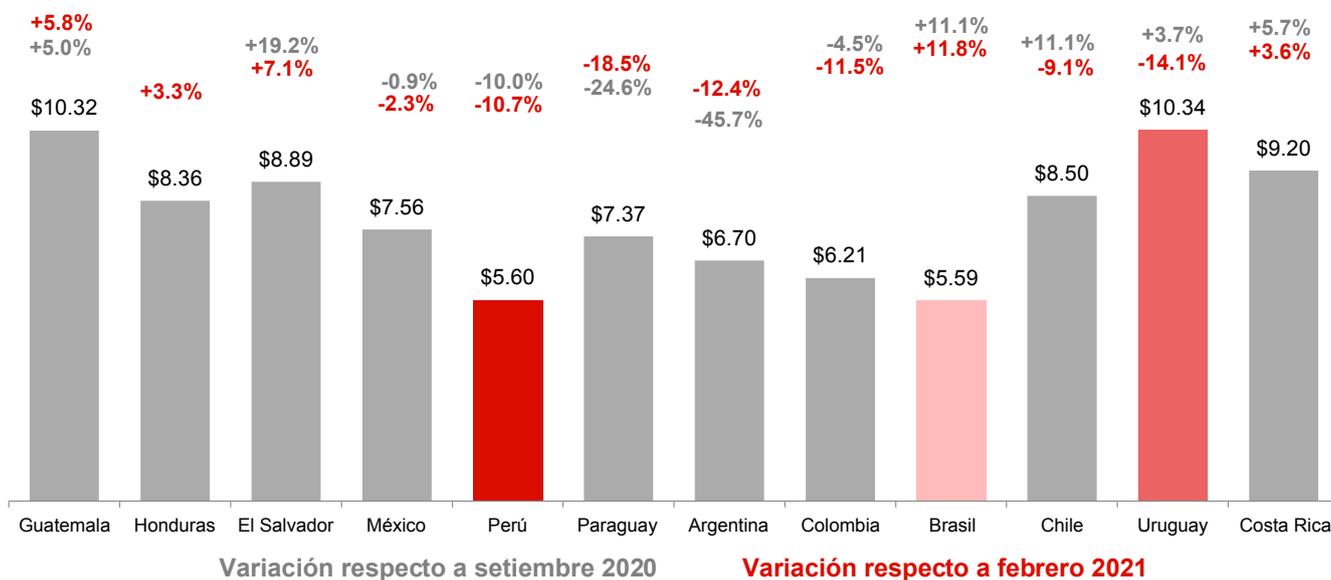


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

En lo que concierne a la bolsa de 42.5 kilogramos de cemento portland gris de uso general, la **Figura 6** da cuenta de que el menor precio unitario se presenta en Brasil donde bordea los US\$ 5.59, seguido muy de cerca por Perú con US\$ 5.60. En el otro extremo, se aprecia que en Uruguay se vende el producto más caro (US\$ 10.34), seguido de Guatemala con US\$ 10.32 y de Costa Rica con US\$ 9.20. El precio promedio que se ha estimado en el presente ECP para este material es de US\$ 7.90. Si se constriñe la comparación a la Alianza del Pacífico, se verifica que en el Perú se ofrece el cemento más económico y que, cotejado con la medición del anterior ECP, el precio de este material ha bajado significativamente (10.7%). En esa línea, en los últimos seis meses, el país en el que más ha disminuido el precio es Paraguay (18.5%), mientras que, por el contrario, el país en el que más ha subido es Brasil (11.8%).

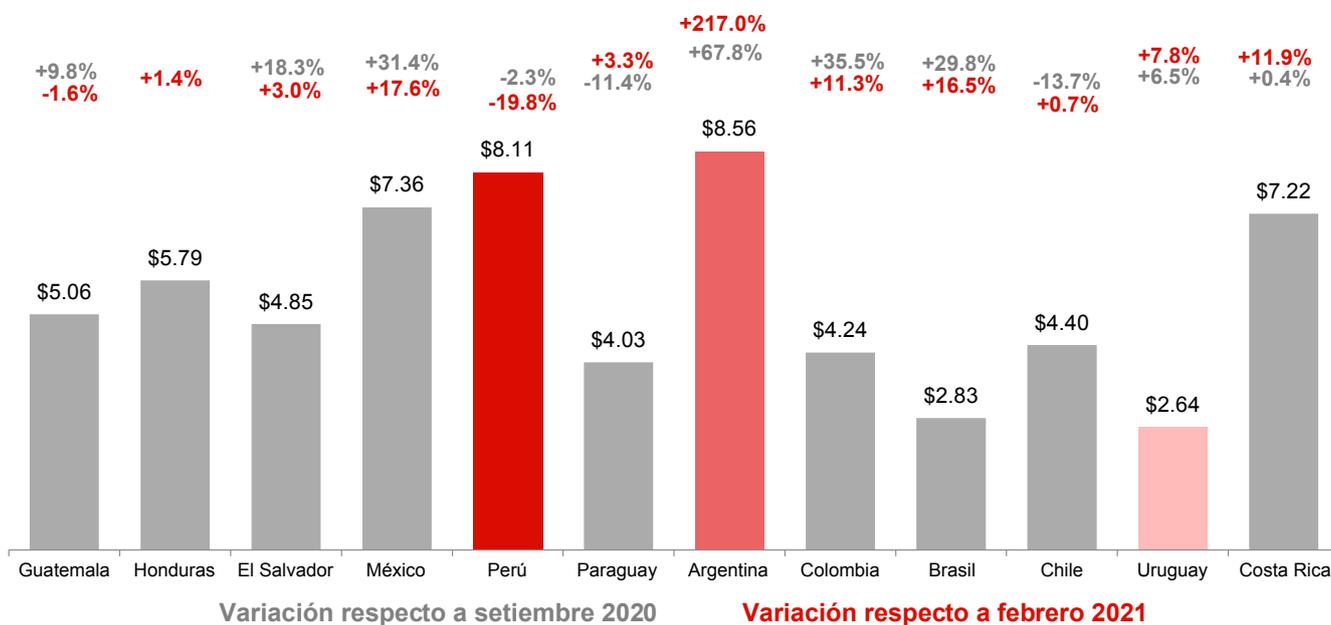
Por su parte, en la **Figura 7** se muestra los precios unitarios del breaker 1/20 amperios- UL, habiéndose detectado el menor precio en Uruguay con US\$ 2.64, seguido de Brasil con US\$ 2.83 y de Paraguay con US\$ 4.03. En el otro extremo, Argentina registra el precio más alto con US\$ 8.56 seguido por Perú con US\$ 8.11, consecuencia de ello, nuestro país tiene el precio más alto de este insumo en la Alianza del Pacífico, a pesar que es país en el que el precio más ha bajado en relación al anterior ECP (19.8%). El precio promedio que se ha estimado para el material es de US\$ 5.42 y al cotejar esta cifra con la registrada en el anterior ECP, Brasil resulta siendo el país que ha experimentado el mayor incremento de precio (217%). Este país también es el que más ha subido de precio respecto a setiembre de 2020 (67.8%) mientras que en Chile es donde más ha bajado (13.7%).

Figura 6. PRECIO DEL CEMENTO PORTLAND GRIS, USO GENERAL (BOLSA DE 42,5 KG)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

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

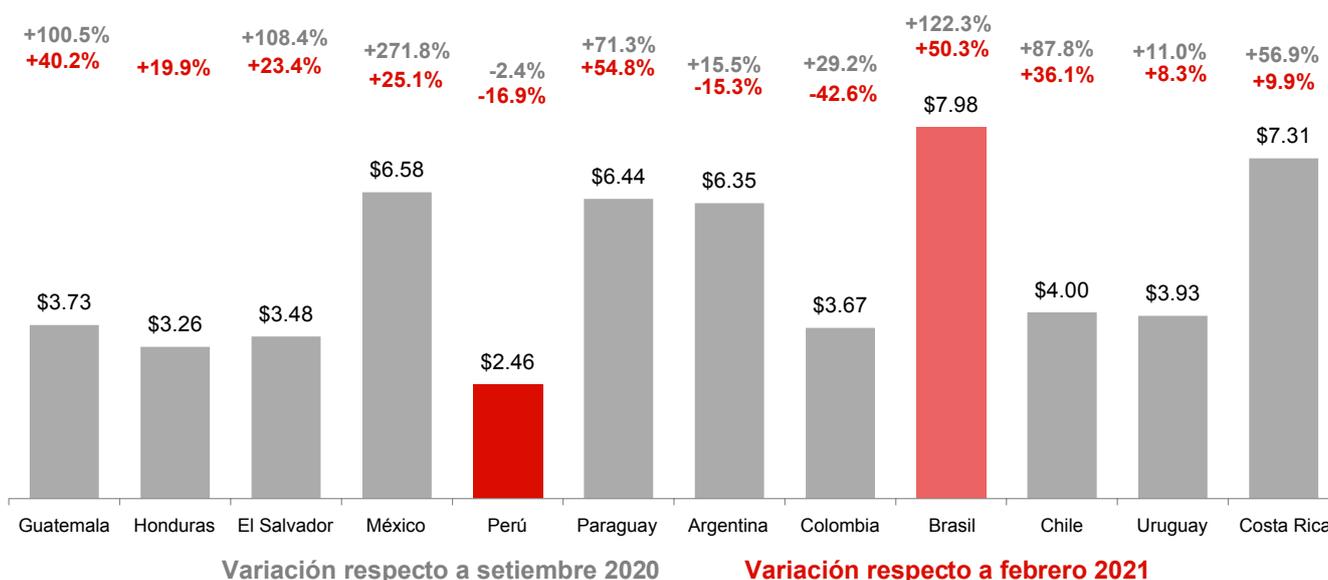


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

El siguiente material cuyo análisis se muestra es el tubo de PVC SDR 13,5 315 PSI x 1/2" x 6 mts (**Figura 8**). Debe notarse que este insumo cuesta menos en el Perú (US\$ 2.46) y en Honduras (US\$ 3.26), en tanto que los precios más elevados se encuentran en Brasil (US\$ 7.98), Costa Rica (US\$ 7.31) y México (US\$ 6.58). Al contrastar estos montos con los que se recogieron en el anterior ECP se verifica que la disminución más significativa se presentó en nuestro país

(16.9%), seguida de la que se dio en Chile (15.3%). Por el contrario, las alzas más drásticas se produjeron en Paraguay (54.8%) y en Brasil (50.3%). En relación con la información obtenida en el estudio correspondiente a setiembre de 2020, se tiene que el único país en el que el precio ha bajado es el Perú (2.4%), mientras que en El Salvador prácticamente se ha triplicado. Cabe mencionar que el precio promedio estimado para este insumo es de US\$ 4.93.

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 – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

La investigación también ha recogido precios del concreto de 210 kg/cm² y del de 280 kg/cm². En el primer caso, como se muestra en la **Figura 9**, se ha detectado que este insumo es más barato en el Perú (US\$ 66.17), seguido muy de cerca por Brasil (US\$67.66) y por México, aunque en este caso con un monto sensiblemente mayor (US\$ 92.80). En el otro extremo, los precios más altos se han presentado en Chile (US\$ 171.30), Honduras (US\$ 161.02) y El Salvador (US\$ 135.35). En línea con los anteriores análisis, en relación con los valores estimados en febrero de este año, las rebajas más importantes se han experimentado en el Perú (23.3%) y en Colombia (9.4%). Por el contrario, en Chile y México sufrieron las mayores alzas de precio: 18.3% y 11.0%, respectivamente. Ahora, respecto de la data recolectada en setiembre de 2020, también nuestro país es aquel en el que este insumo más ha disminuido (14.8%), en tanto que en Brasil es donde se ha producido el incremento más significativo (37.0%). Cabe precisar, además, que el precio promedio que se ha estimado es de US\$ 113.49.

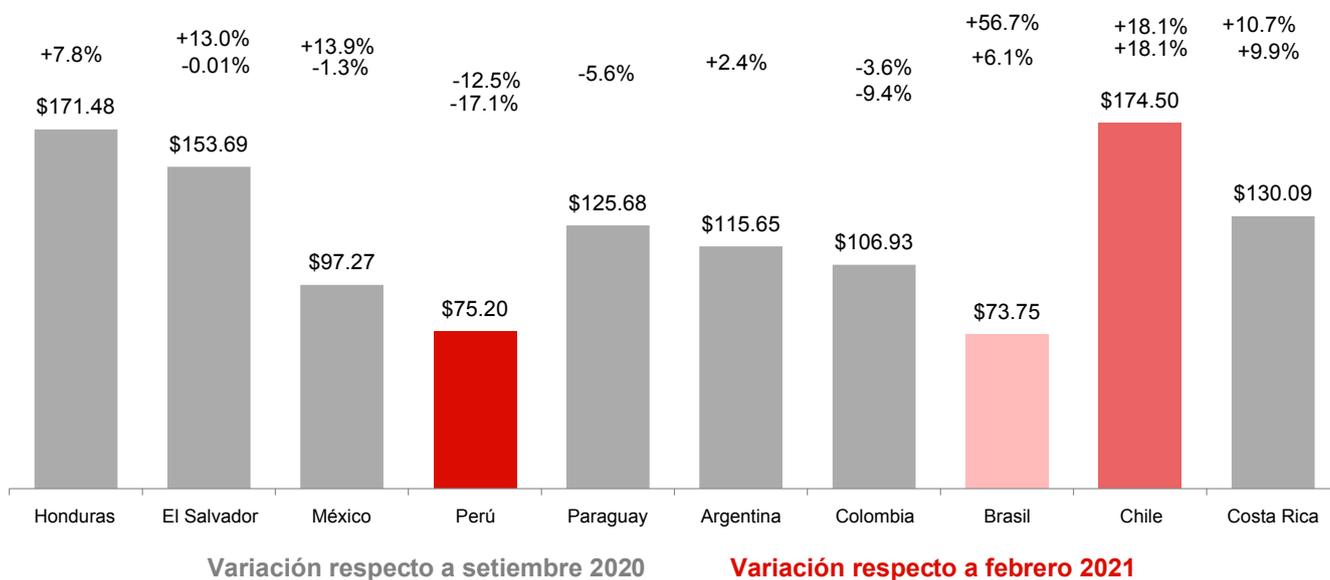
En cuanto al metro cúbico de concreto de 280 kg/cm², el menor precio de este insumo se ha encontrado en Brasil (US\$ 73.75), seguido de cerca por Perú con US\$ 75.20 y luego México con US\$ 97.27 (**Figura 10**). En el otro extremo, los mayores precios se han presentado en Chile (US\$ 174.50), Honduras (US\$ 171.48) y El Salvador (US\$ 153.69). Al contrastar los resultados de agosto con los de febrero de este mismo año se puede observar que las contracciones más significativas se dieron en el Perú (17.1%), y Colombia (9.4%). En el otro extremo, la mayor subida de precios se ha producido en Chile con 18.1%, seguida de la que ha tenido lugar en Costa Rica con 10.7%. Si se efectúa el mismo ejercicio, pero en relación con el ECP de setiembre de 2020 se confirma que la disminución más intensa del precio se ha dado en el Perú (12.5%) y después en Paraguay con 5.6%. Por otro lado, los países en los que más ha aumentado el precio de este insumo son Brasil y Chile: 56.7% y 18.1%, respectivamente. También corresponde indicar que el precio promedio de este insumo se sitúa en US\$ 122.42.

Figura 9. PRECIO DEL CONCRETO DE 210 KG/CM² (POR M³)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

Figura 10. PRECIO DEL CONCRETO DE 280 KG/CM² (POR M³)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

En otro orden de cosas, el estudio también ha incluido un análisis comparativo del salario mínimo por hora en Latinoamérica (**Figura 11**), que da cuenta de que el país con la retribución más baja es Colombia con US\$ 0.96 por hora,

seguido de México con US\$ 1.02 y Guatemala con US\$ 1.50. Sin embargo, para el caso de México si se considera la información referida al salario mínimo usual de mercado con cargas reportado por la Cámara Mexicana de la Industria de

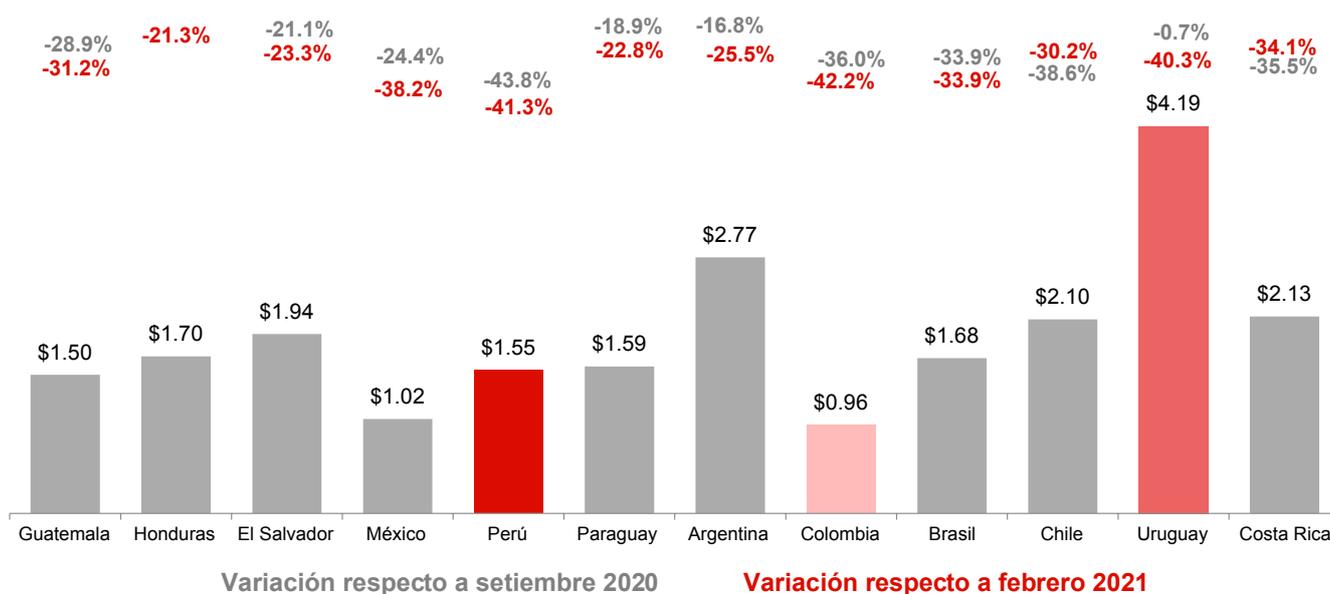
la Construcción (CMIC) el valor real sería de US\$ 2.57, que sería el tercero más alto de la región.

En el otro extremo, los salarios por hora más elevados se encuentran en Uruguay con US\$ 4.19, Argentina (US\$ 2.77) y, como ya se ha mencionado, en México con US\$ 2.57. A estos niveles remunerativos siguen los que se pagan en Costa Rica (US\$ 2.13) y Chile (US\$ 2.10).

El Perú, con un salario por hora de US\$ 1.55, tiene la tercera retribución más baja de mano de obra de toda la muestra de países latinoamericanos y, si se restringe la comparación al ámbito de la Alianza del Pacífico, el monto que se paga en nuestro país se encuentra por debajo de los que se otorgan en México y Chile.

Si se coteja estos montos con los estimados en el anterior ECP de febrero 2021, se verifica que el salario por hora en todos los países investigados se ha visto afectado de manera significativa, habiéndose producido contracciones superiores a 20%, aunque las mayores disminuciones se han dado en Colombia (42.2%), Perú (41.3%) y Uruguay (40.3%). Respecto a la estimación efectuada en setiembre 2020, los países que han sido más afectados con una merma en los salarios han sido Perú, Colombia y Costa Rica que se redujeron en 43.8%, 36.0% y 35.5%, respectivamente. Por su parte, la menor disminución se experimentó en Uruguay con 0.7%. Todos los demás países registran bajas superiores al 15%. Finalmente, corresponde señalar que el salario mínimo por hora promedio estimado en el presente ECP es de US\$ 1.93.

Figura 11. SALARIO MÍNIMO POR HORA DEL TRABAJADOR DE CONSTRUCCIÓN (INCLUYE CARGAS SOCIALES)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

III. Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda

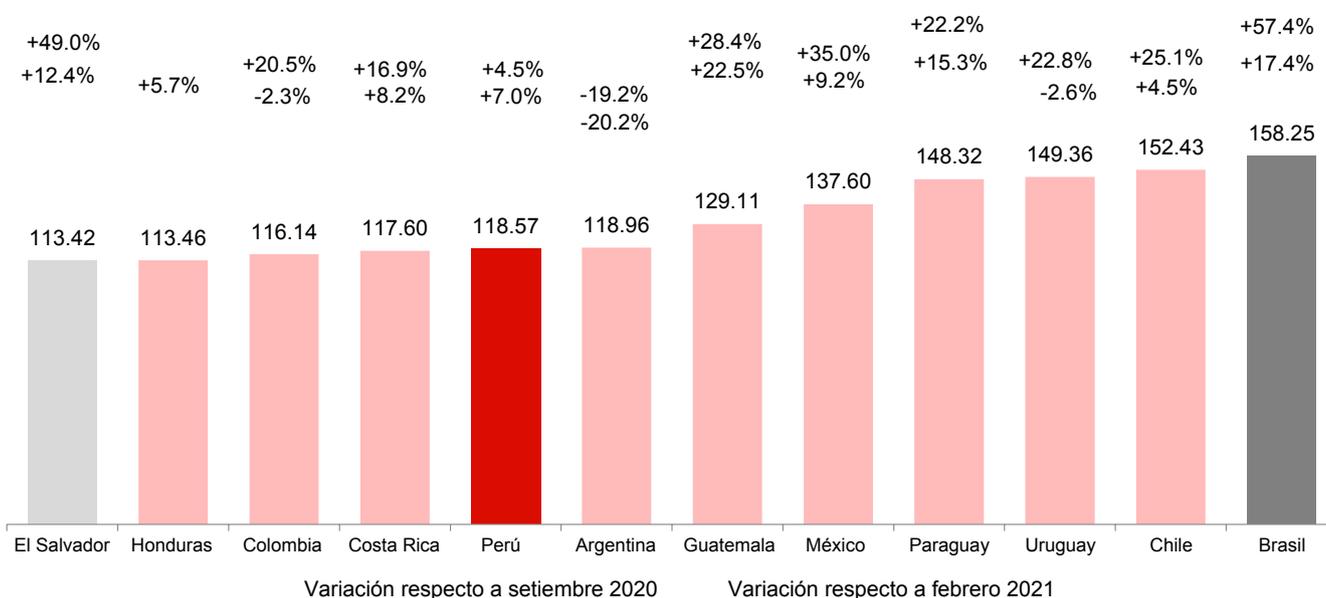
El índice de competitividad del costo de materiales utilizados en la construcción de vivienda en los doce países latinoamericanos bajo estudio, se ha calculado a partir del costo (en dólares) de los materiales requeridos para construir una vivienda de 150m², comparados con el que se obtuvo en Costa Rica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

En la **Figura 12** se puede observar que el país con el costo más competitivo es El Salvador que alcanza un índice de 113.42, seguido por Honduras, Colombia y Costa Rica con ratios de 113.46, 116.14 y 117.60, respectivamente. Por su parte, los países menos competitivos son Brasil (158.25), Chile (152.43) y Uruguay (149.36). El Perú

presenta un índice de 118.57, ocupando el quinto lugar en el ranking de competitividad de costos de construcción de los doce países muestreados y el segundo, luego de Colombia, entre los países que integran la Alianza del Pacífico. Al contrastar estos valores con los obtenidos en el anterior sondeo efectuado en febrero del 2021, se observa que el país que más ha mejorado su nivel competitivo es Argentina con una reducción de 19.2% en el índice, seguido de lejos por Uruguay (2.6%) y Colombia (2.3%). Todos los demás países registran un deterioro en el índice de en-

tre 4.5% al 22.5%. Con respecto a las cifras obtenidas en el ECP de setiembre del 2020, el único país que ha mejorado su índice es nuevamente Argentina, al presentar una reducción de 20.2%. Por su parte, nuestro país es el que menos competitividad ha perdido entre setiembre 2020 y agosto 2021, al haber incrementado su índice en solamente 4.5%, en tanto que todos los países registran aumentos porcentuales de dos dígitos, siendo Brasil y El Salvador los países más afectados, al haber sufrido una subida de 57.4% y 49.0%, respectivamente, en este indicador.

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

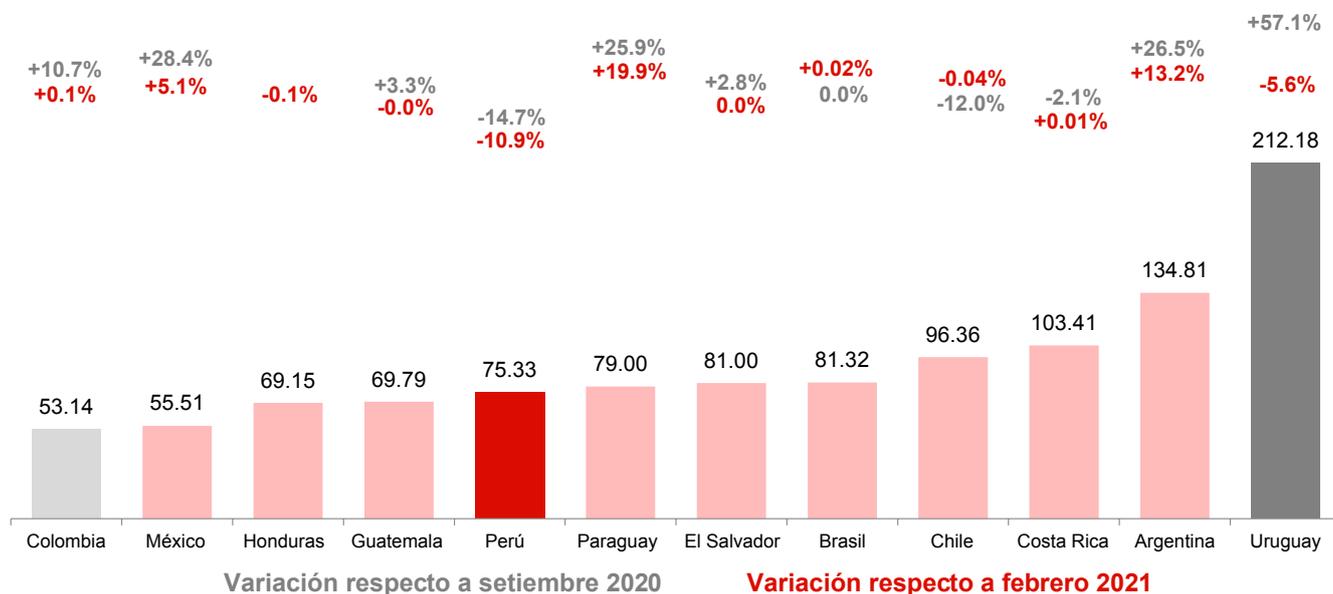


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

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 Colombia, que registra el mejor índice con 53.14, seguido de México, Honduras y Guatemala con 55.51, 69.15 y 69.79 respectivamente. Por el contrario, los países que presentan los indicadores menos favorables son Uruguay (212.18), seguido a lo lejos por Argentina (134.81) y por Costa Rica (103.41). El Perú, con un índice de 75.33, se ubica en el quinto lugar en el ranking de los países estudiados y en el tercer lugar entre los países de la Alianza del Pacífico,

después de Colombia y México que, como ya se ha mencionado, registran los mejores índices de toda la muestra de países incluida en la más reciente edición del ECP. Si se contrasta estos resultados con los del anterior estudio realizado en febrero de este año, el Perú y el Uruguay registran las mejoras más importantes, habiéndose reducido el índice en 10.9% y 5.6%, respectivamente. Por el contrario, el mayor deterioro en la competitividad se ha presentado en Paraguay (19.9%) y Argentina (13.2%). Al cotejar las cifras recogidas en el muestreo de agosto 2021 con las obtenidas en setiembre de 2020, se aprecia una mejora más intensa en la competitividad del Perú (14.7%), mientras que la pérdida más significativa de nivel competitivo se ha producido en el Uruguay (57.1%).

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 – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

Finalmente, 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, actualmente, el país más competitivo es Colombia con un índice de 94.79, seguido por Honduras y El Salvador con 98.44 y 102.43, respectivamente. De otro lado, los países menos competitivos son Uruguay (170.66), Chile (133.43) y Brasil (132.17). El Perú, con un índice de 101.90, se ubica ahora en el cuarto lugar, lo que significa una mejora relativa respecto de la séptima y sexta ubicación que ocupaba en los dos anteriores sondeos. Respecto a los países de la Alianza del Pacífico, Perú se ubica en el segundo lugar, luego de Colombia. Si se revisa la variación del índice por países en relación al anterior ECP desarrollado en febrero, solamente dos países - Argentina y Uruguay – han experimentado una mejora en su competitividad para la construcción de viviendas: 9.7% y 3.9%, respectivamente. Al otro extremo se encuentran Paraguay y Guatemala, que han sufrido una merma en sus niveles competitivos de 21.7% y 16.8%, respectivamente. Al efectuar el mismo análisis comparativo en relación con los números obtenidos en el estudio de setiembre de 2020, se confirma que solo Argentina y Perú registraron

mejoras de 7.7% y 1.0%, respectivamente. Contrariamente, los países que más han visto afectados sus condiciones de competitividad son Brasil (40.6%), Uruguay (35.3%), México (33.8%) y El Salvador (33.0%).

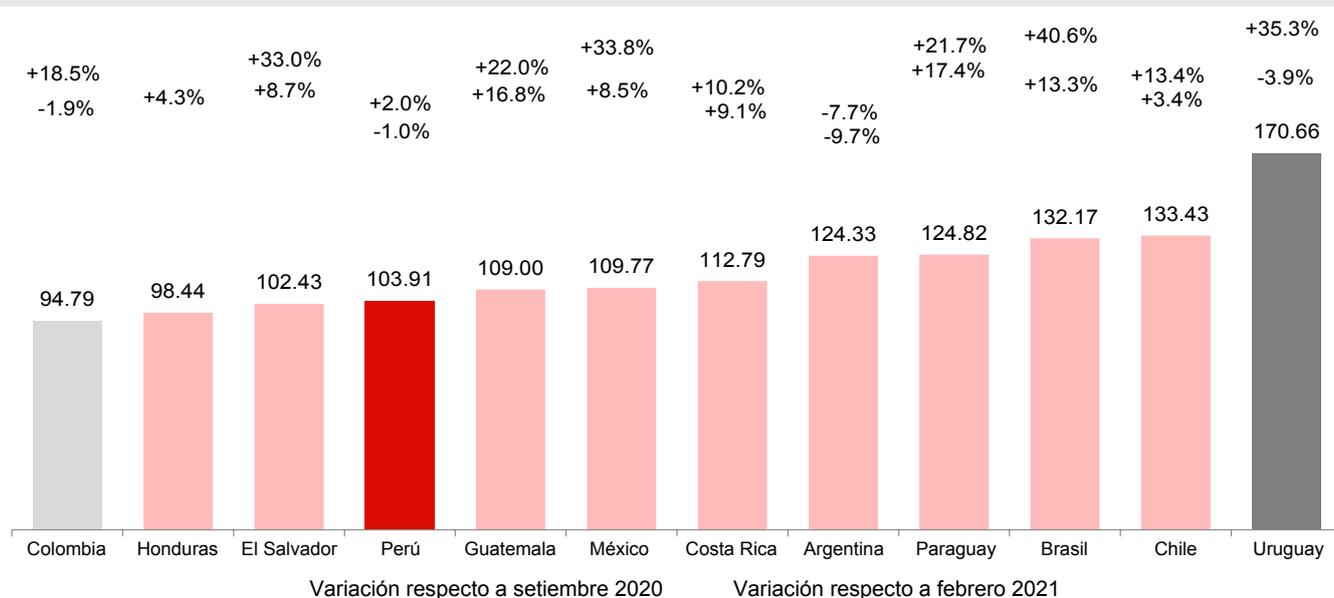
En la **Figura 15** puede observarse la evolución de los índices de competitividad en vivienda por cada país, desde febrero de 2018 hasta agosto de 2021. Hasta setiembre de 2020, este indicador presentaba ligeras oscilaciones en casi todos los países, situación que cambió a partir de febrero 2021 y, muy especialmente, en agosto de este año. Si se compara el nivel competitivo entre este último mes y el que se alcanzó al inicio de este periodo, sólo Argentina experimentó una mejora (6.5%). En la posición contraria se encuentran Brasil, que perdió un 45.6% de competitividad, México (36.5%), Guatemala (20.6%) y El Salvador (19.8%). Nuestro país ocupó el quinto lugar -con una retracción de capacidad competitiva de 15.5%, muy cerca de Chile que llegó al sexto lugar con 14.3%. El resto de países sufrió una pérdida de competitividad inferior a 10%.

La variación porcentual entre agosto y febrero del presente año registra que el país que más ha visto afectado su índice es Paraguay con 21.7%, seguido por Guatemala con 16.8% y Brasil con 13.3%. Por el contrario, son solamente dos los países que han mejorado su índice: 3.9% el Uruguay y 1.9%

Colombia. Para el caso del Perú, el índice se ha visto afectado en 2.0% y si se limita la comparación en el ámbito de la Alianza del Pacífico, debe indicarse que el Perú ha perdi-

do menos competitividad que México (8.5%) y Chile (3.4%), mientras que Colombia es el único de los cuatro países que ha experimentado una mejora relativa (1.9%).

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 – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

Figura 15. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICES DE COMPETITIVIDAD DE COSTOS 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	Ago-21	Variación Ago21-Feb21	Variación Ago21-2018*
México	80.4	85.4	84.5	80.8	84.6	82.0	101.2	109.8	8.5%	36.5%
El Salvador	85.5	85.5	86.3	83.5	83.3	77.0	94.2	102.4	8.7%	19.8%
Guatemala	90.4	91.5	86.8	87.7	89.0	89.4	93.3	109.0	16.8%	20.6%
Brasil	-	90.8	98.8	92.1	70.3	94.0	116.7	132.2	13.3%	45.6%
Costa Rica	104.7	107.6	105.0	106.0	103.6	102.3	106.9	112.8	5.5%	7.7%
Perú	90.0	98.3	109.2	104.9	105.6	105.0	101.9	103.9	2.0%	15.5%
Colombia	92.2	96.6	109.2	112.4	91.6	80.0	96.6	94.8	-1.9%	2.8%
Chile	-	116.7	116.1	121.5	103.8	117.7	129.1	133.4	3.4%	14.3%
Argentina	133.0	136.7	119.8	156.9	143.4	134.6	137.7	124.3	-9.7%	-6.5%
Uruguay	-	167.7	157.6	178.8	160.8	146.8	177.6	170.7	-3.9%	1.8%
Paraguay	-	-	-	116.9	105.0	106.3	102.6	124.8	21.7%	6.8%
Honduras	89.6	88.0	86.5	80.9	82.4	-	94.4	98.4	4.3%	9.9%
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 – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

IV. Conclusiones

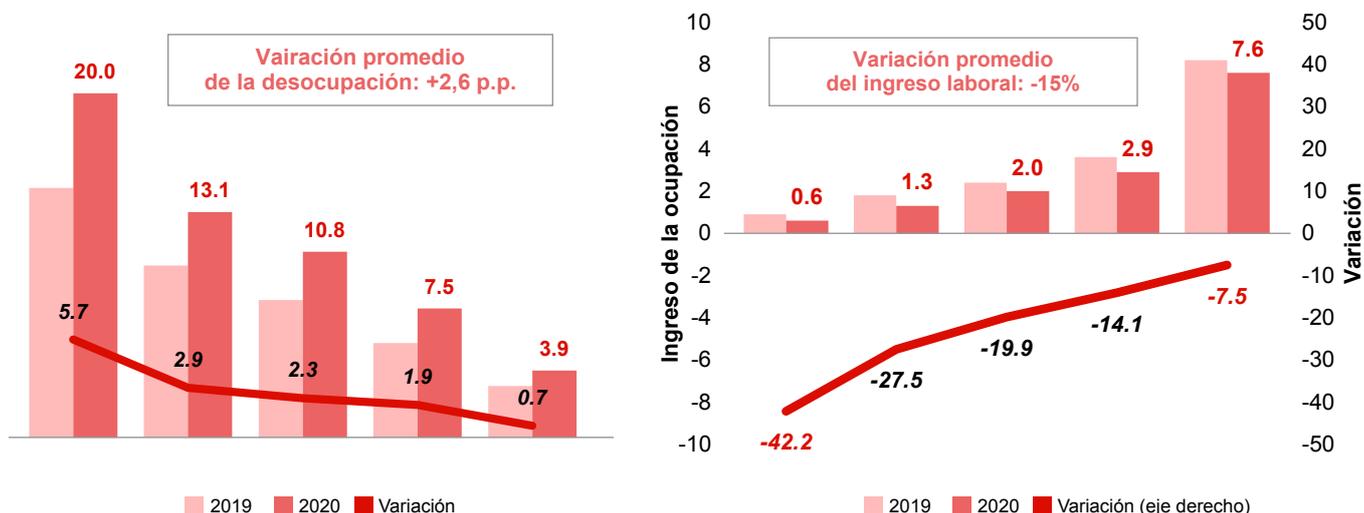
El presente Estudio Comparativo de Precios muestra que la región latinoamericana ha profundizado la pérdida de competitividad en el costo de construcción de vivienda, que – con matices por cada país- comenzó en el último año, coincidiendo con la emergencia sanitaria provocada por la pandemia del COVID que ha ralentizado el ritmo de producción y debilitado el valor de las monedas en nuestros países. A ello se ha sumado el incremento de los precios internacionales de algunos materiales clave como el acero o el cobre y el muy significativo aumento que han experimentado los fletes marítimos. La mano de obra también se ha visto afectada de manera importante.

Esta fuerte alza en los costos tiene un impacto muy negativo sobre todo en el segmento de vivienda social, dificultando el acceso de las familias de menores ingresos a mejores condiciones habitacionales. Esto es particularmente relevante porque, de acuerdo con cifras de CEPAL, en 19 países de

Latinoamérica se incrementó en 2.6% la tasa de desocupación y se redujo en 15% los ingresos laborales (**Figura 16**) en el año 2020 respecto al 2019. Pero el deterioro de estos indicadores sociales es mucho más pronunciado en los primeros quintiles.

En este contexto, solamente una intervención muy agresiva de los gobiernos para contrarrestar este escenario desafiante permitirá la recuperación de los niveles de producción y acceso a la vivienda social. Es indispensable que tanto los precios máximos de las viviendas susceptibles de ser adquiridas en el marco de los programas sociales como los valores de los subsidios sean incrementados sustantivamente. En algunos casos, las políticas habitacionales consideran mecanismos periódicos de actualización – en base al incremento de la inflación, de los precios de construcción o del salario mínimo – lo que facilitaría la adopción de estas medidas de emergencia. No es lo que ocurre en nuestro país.

Figura 16. EVOLUCIÓN DEL ÍNDICES DE COMPETITIVIDAD DE COSTOS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA (BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100)



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción – Setiembre 2020, febrero y agosto 2021
Elaboración: Cámara Peruana de la Construcción CAPECO

IEC regional | Loreto

Construcción en Loreto:
Exíge reactivación inmediata de obras



The image shows a construction site at sunset or sunrise, with a deep red sky. In the foreground, three construction workers are silhouetted against the bright background. One worker on the left is bent over, working on a vertical rebar. Another worker in the center stands upright, looking towards the left. A third worker on the right is also bent over, working on a horizontal rebar. In the background, a crane hook is suspended by cables, and a complex network of rebar and scaffolding is visible. The overall scene is industrial and dramatic due to the high-contrast lighting.

Indicadores

A pesar que el sector cayó 13.7% el 2020 en la región, por efecto del Covid-19

Construcción loretana se recuperó más rápido que el resto del país en primeros seis meses de 2021

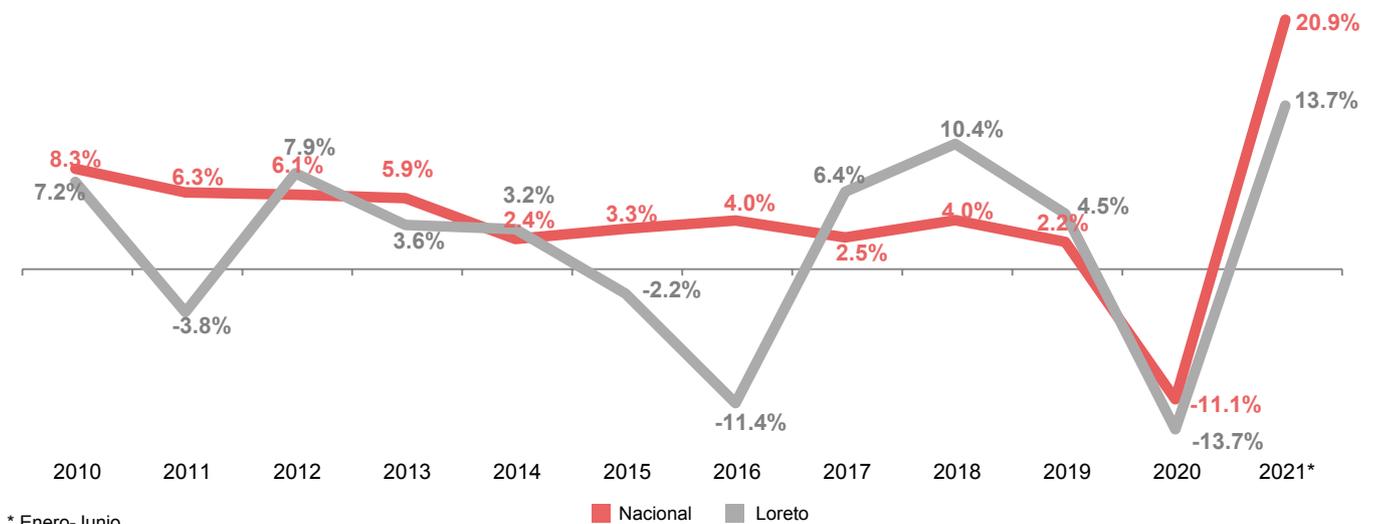
I. Producción sectorial

En base a la información registrada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI, el producto bruto interno de la región Loreto creció en cinco oportunidades por encima del PBI nacional entre el año 2010 y el 2020, debiendo destacarse el ritmo alcanzado por la producción regional entre 2017 y 2019 (**Figura 1**). También es importante resaltar que, en estos once años, el PBI de Loreto solo presentó 4 años con desempeño negativo (2011, 2015, 2016 y 2020). Sin embargo, la retracción de este último año fue más intensa que la experimentada a nivel nacional (13.7% vs 11.1%), siendo Loreto la sexta región con mayor disminución en el producto bruto. En el primer semestre del presente año, el desempeño del PBI

de la región se situó por debajo del estimado para el país en su conjunto (13.7% vs. 20.9%).

Entre el 2010 y el 2020, el PBI del sector construcción de la región Loreto se contrajo en seis oportunidades, destacándose las caídas consecutivas ocurridas entre el 2013 y el 2016 y la reciente del 2020. En contraste, en cuatro de los cinco años en que el producto sectorial presentó un desempeño positivo en dicho periodo, la performance del producto regional del sector fue mejor que la del total del país (**Figura 2**). Debe destacarse la performance del 2017 cuando se alcanzó el liderazgo de crecimiento superior en veintiséis puntos porcentuales res-

Figura 1. PBI GLOBAL A NIVEL NACIONAL Y EN LA REGION LORETO 2010 – 2021 (variación anual)

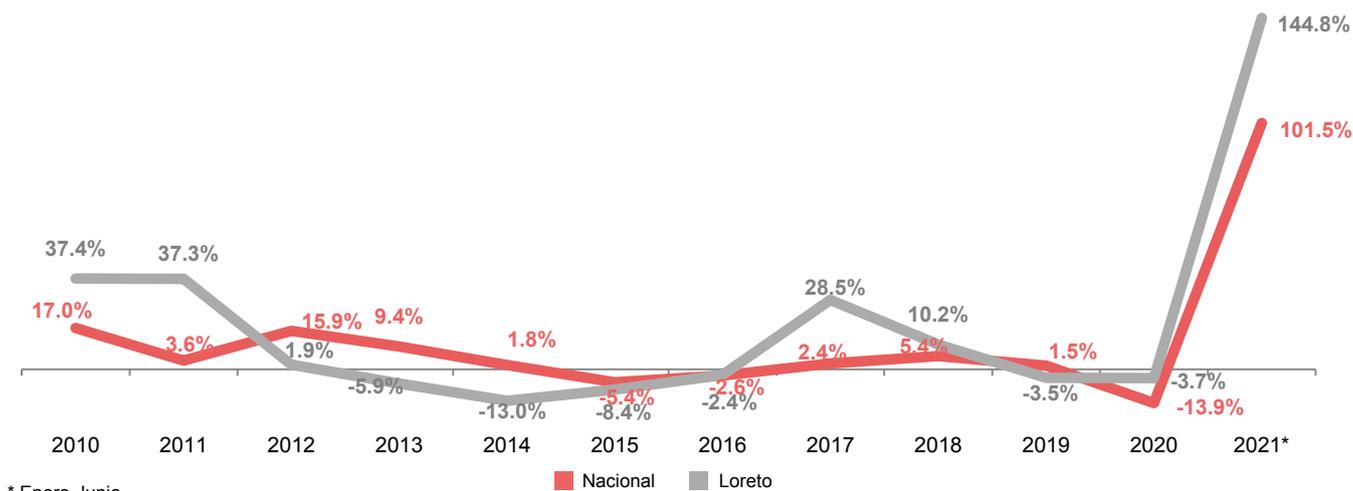


Fuente: INEI

pecto al PBI nacional, constituyéndose en la primera región de mayor crecimiento durante dicho periodo. En el 2020, solo dos regiones presentaron resultados positivos (Lambayeque 3.7% y Amazonas 2.8%) y en una no hubo variación respecto al 2019 (Ucayali 0.0%), en cambio la caída de -3.7% que se

produjo en Loreto el año pasado, fue la tercera menos intensa entre las veintidós regiones que sufrieron una contracción, y muy alejada del promedio nacional (-13.9%). En la primera mitad del 2021, la construcción Loretana creció en 144.8%, ritmo superior al desempeño sectorial en el nivel nacional (101.5%).

Figura 2. PBI CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL Y EN LA REGION LORETO (variación anual)



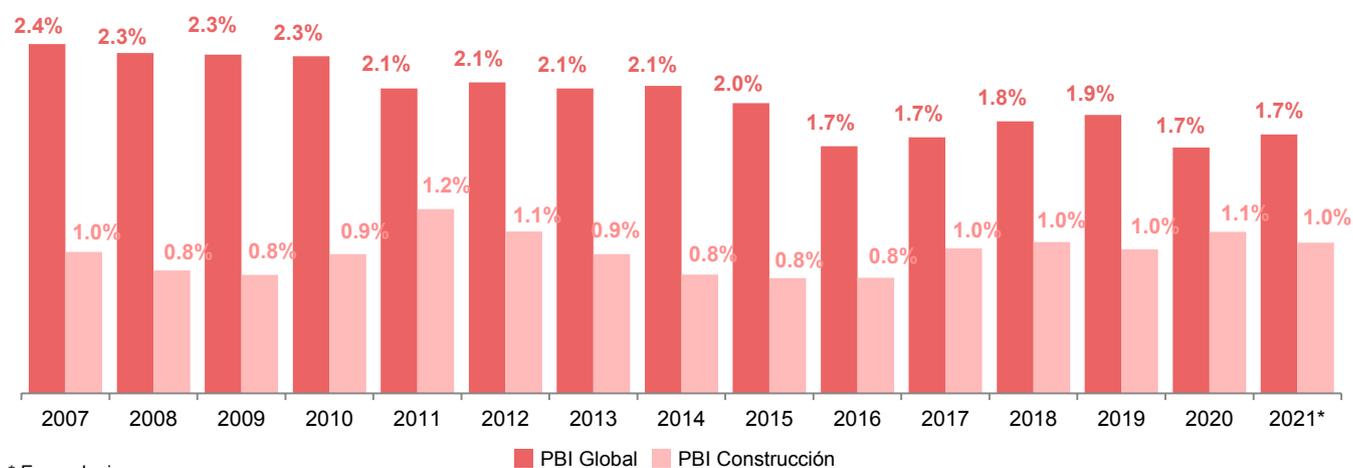
Fuente: INEI

La **Figura 3** muestra que, en los últimos quince años, la participación de la región Loreto en el PBI nacional presentó una tendencia consistente a la baja desde el 2.4% obtenido en el 2007 al 1.7% que se dio en el primer semestre del 2021, tasa que también se alcanzó en otras tres oportunidades (2016, 2017 y 2020). De otro lado, la contribución de Loreto al producto bruto de la construcción del país entre el 2007 y el 2021

osciló entre el 0.8% - que se repitió en cinco ocasiones— hasta el 1.2% al que se llegó en 2011, registrando para el primer semestre del 2021 una participación del 1.0%.

La **Figura 4** muestra que la venta de cemento en la región Loreto disminuyó dramáticamente en 13.5% durante el 2020 con respecto al año previo, caída ligeramente menos intensa que la

Figura 3. PARTICIPACION DE LA REGION LORETO EN EL PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2007 – 2020

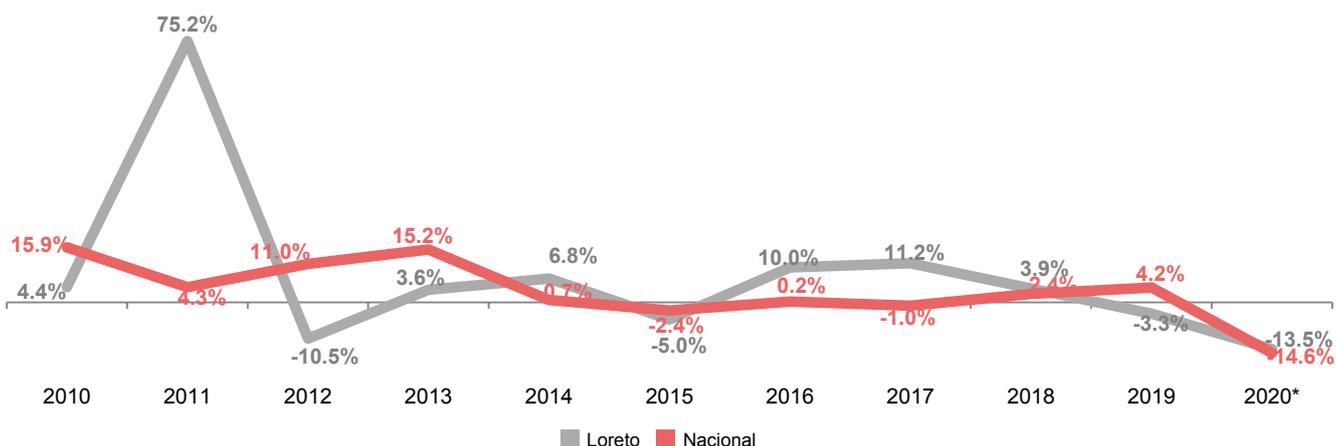


Fuente: INEI

que se presentó a nivel nacional (14.6%). Solo en cinco de los últimos once años, la performance regional estuvo por encima de la del país en su conjunto, debiendo destacarse la brecha que se dio en el 2011 (75.2% vs. 4.3%). También en el 2014,

2016, 2017 y 2018 se repitió esta supremacía del crecimiento de los niveles de venta de cemento en la región, aunque en proporciones mucho menores. De otro lado, solo en 2012, 2015, 2019 y 2020 se contrajo este indicador en la región Loreto.

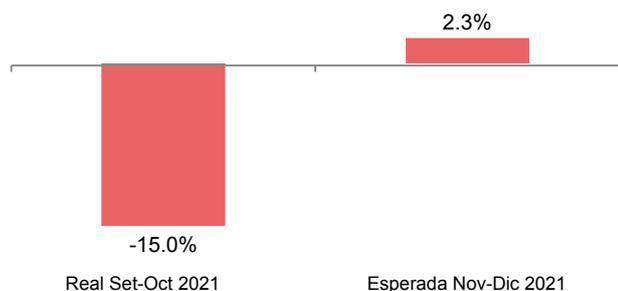
Figura 4. VENTA DE CEMENTO EN LA REGION LORETO (Variación anual de TM)



Fuente: INEI. *Estimación CAPECO

De acuerdo con los resultados de la Encuesta de Expectativas desarrollada por CAPECO en noviembre de 2021 y que se aplicó a un panel de empresas de la construcción que trabajan en la región Loreto, el nivel de operaciones de dichas compañías decreció en 15% durante el quinto bimestre del 2021 respecto al mismo periodo del año previo (Figura 5) diferenciándose del 2.1% que pensaban lograr las empresas a nivel nacional en dicho periodo, según la encuesta efectuada para el IEC 46 del mes de octubre 2021. Para el periodo noviembre-diciembre del 2021, las empresas en Loreto estimaban alcanzar un incremento de 2.3% en sus operaciones.

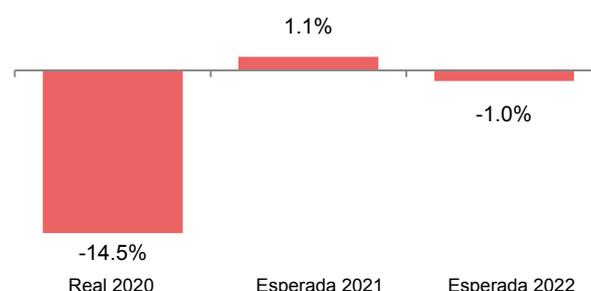
Figura 5. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE OPERACIONES DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN LORETO (3º bimestre 2021 y 4º bimestre 2021)



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

Asimismo, las empresas del sector construcción sondeadas en la región Loreto señalaron que su nivel de operaciones decreció en 14.5% en el 2020 con relación al año previo (Figura 6), retracción más pronunciada que la que se produjo a nivel nacional (13.5%). De otro lado, las empresas que trabajan en Loreto esperan una leve recuperación de solo 1.1% para el año 2021, cifra sensiblemente inferior al 9.2% que se presentaría a nivel nacional, mientras que para el 2022 las expectativas empresariales sobre su nivel de operaciones son nuevamente negativas en la región aunque con una intensidad mucho menor (-1%), perspectiva que, sin embargo, es algo distante del crecimiento de 1.5% que esperan obtener las empresas a nivel nacional el próximo año.

Figura 6. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Real 2020 y Esperada 2021 y 2022)



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

II. Precios de construcción

Desde junio del año 2020, ha tenido lugar un relativo aumento en los precios del acero y del ladrillo en la región Loreto. En efecto, el acero mostró una sostenida tendencia al alza entre octubre 2020 y setiembre 2021, acumulando una subida de 43.6% en los últimos doce meses. Cabe señalar que, respecto a diciembre de 2009, este insumo es el segundo con mayor variación de precios en la región (84.3%) de los cinco que evalúa sistemáticamente CAPECO.

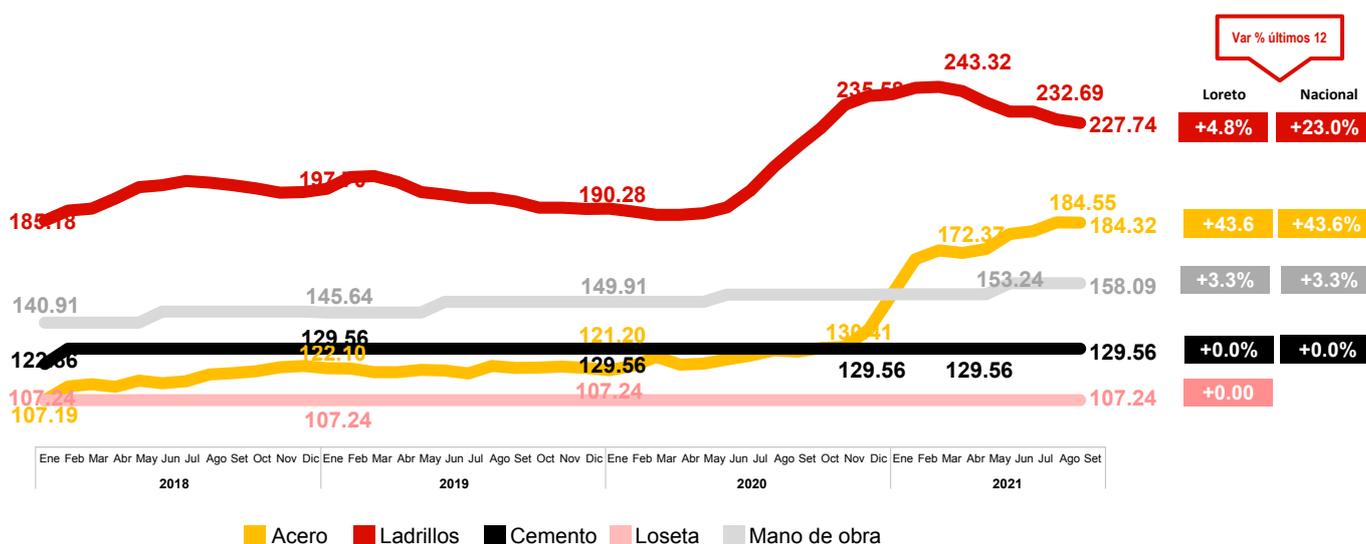
Otro incremento significativo ocurrido desde junio 2020 se dio en el precio de los ladrillos de arcilla que completó una subida total de 4.8% en los últimos doce meses, bastante menor a la variación que tuvo lugar a nivel nacional (23.0%). Si se compara con el periodo base que registra el INEI (diciembre 2009), este insumo es el primero de los cinco que conforman la muestra que registra el IEC, con mayor incremento de precio en la región: 127.7% (**Figura 7**). Por su parte, la loseta no ha registrado ninguna subida de precios en la región durante los últimos doce meses, aunque compa-

rándolo con el periodo base de diciembre 2009, este insumo es el que menos ha aumentado su precio en Loreto (7.2%) de los cinco ítems bajo evaluación.

De otro lado, el costo de la mano de obra se ha incrementado en 3.2%, a raíz de la suscripción del Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO, ocurrida el 20 de setiembre pasado y que regirá entre junio del 2021 y mayo del 2022, a nivel nacional. Con este ajuste, el costo de este insumo aumentó en 58.1% desde el mes base (diciembre 2009), el cuarto que más se ha elevado en la región durante este periodo.

Finalmente, el precio del cemento no presentó variación alguna en los últimos doce meses aunque, con relación al mes base de diciembre de 2009, este material de construcción mostró una inflación acumulada de 29.6%, ubicándose como el insumo de la construcción que registra la segunda menor inflación desde esa fecha hasta setiembre del 2021.

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

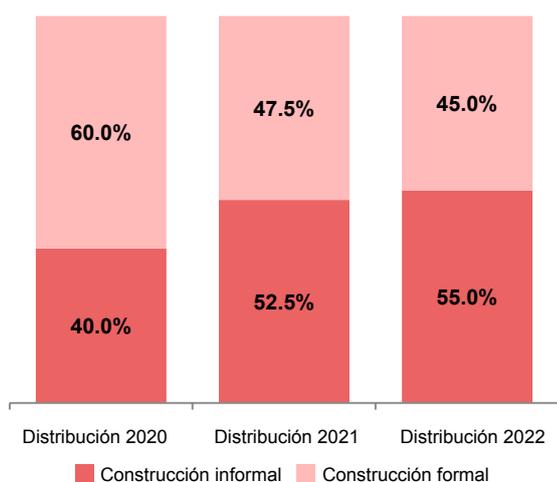


Fuente: INEI

El sondeo de expectativas efectuado entre empresas proveedoras de materiales que operan en Loreto, indicó que el 40% de sus ingresos por venta provinieron del segmento informal de la construcción en el 2020 (**Figura 8**). Esta cifra se acerca mucho a lo señalado 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 aumente en 12.5 puntos porcentuales, situándose en 52.5%.

A nivel nacional, la perspectiva es que el segmento informal represente el 44.6% de la facturación de los proveedores de materiales. En esa línea, las expectativas en Loreto para el 2022 apuntan a un incremento adicional de 2.5 puntos porcentuales, con lo que el sector informal alcanzaría un peso del 55% en los ingresos de los proveedores.

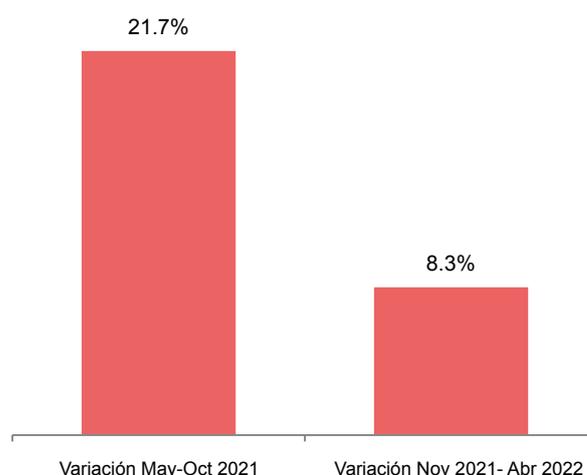
Figura 8. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS EN LORETO, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO



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

Las empresas proveedoras que trabajan en la región Loreto señalaron que los precios de materiales de construcción presentaron un aumento de 21.7% en el semestre mayo - octubre 2021 (**Figura 9**). Para el semestre siguiente, noviembre 2021- abril 2022, se estima que los precios de los materiales crecerán (8.3%). De cumplirse estas previsiones, la inflación en el rubro materiales de construcción sería de 31.8% en el periodo anual que va de mayo 2021 a abril 2022. Estas variaciones son sensiblemente mayores a las recogidas en el estudio del IEC realizado a nivel nacional, que arrojó un alza de 9.5% en el periodo abril – setiembre 2021 y un aumento estimado de 5.8% en el semestre mayo 2021 - marzo 2022, acumulando una variación anual de 15.9%.

Figura 9. VARIACIÓN REAL DE PRECIOS DE MATERIALES EN LORETO ENTRE MAYO – OCTUBRE 2021 Y VARIACIÓN ESPERADA ENTRE NOVIEMBRE 2021 Y ABRIL 2022



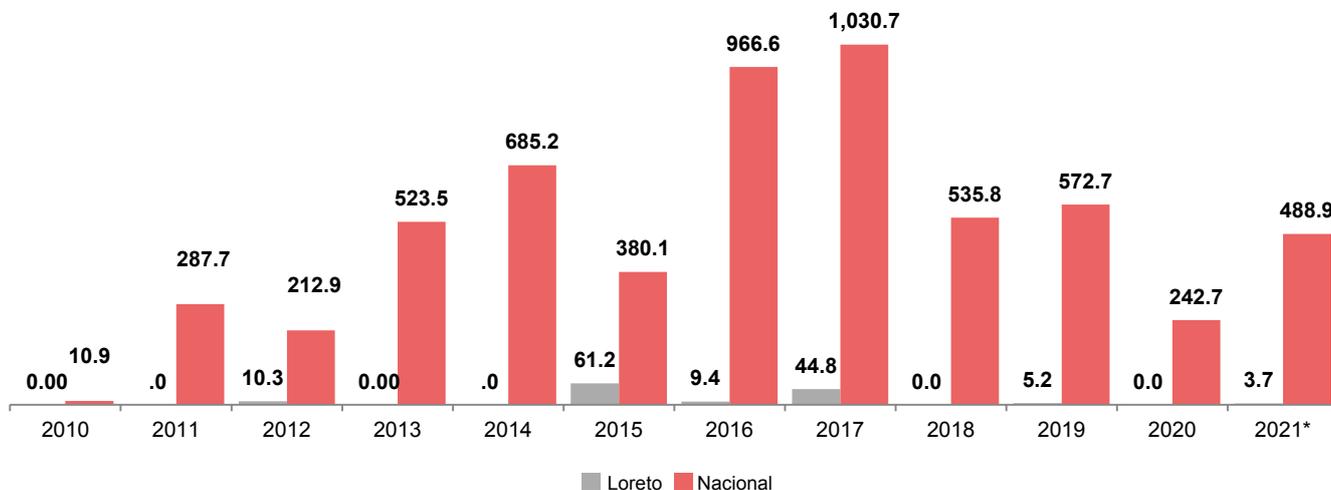
Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Loreto

III. Inversión

La inversión efectuada en Loreto a través del mecanismo de obras por impuestos (OxI) ha llegado a 135 millones de soles entre el 2010 y el 2020, alcanzando una participación acumulada de solo 2.3% sobre el total de inversión bajo este mecanismo para todo el periodo. La menor participación se dio

en 2012, 2015 y 2017 (**Figura 10**), siendo nula la inversión durante el 2020 y en lo que va del presente año registra solo 3.7 millones de soles. Estas cifras explican por qué Loreto se ubica como una de las regiones con menor nivel de inversiones en obras por impuestos a nivel nacional.

Figura 10. INVERSION EN OBRAS POR IMPUESTOS REGION LORETO (en millones de soles)



Fuente: Proinversión

Por su parte, en la región solo se ha adjudicado un proyecto mediante asociación público-privada (APP) por 25 millones de

dólares desde el 2010, lo que apenas es el 0.1% del total adjudicado a nivel nacional en los últimos once años (**Figura 11**).

Figura 11. INVERSION EN OBRAS POR IMPUESTOS REGION LORETO (en millones de soles)

Año	Empresa / proyecto	Sector	Inversión proyectada (sin IGTV)
Adjudicados			
2013	Integración Amazónica Loreto - San Martín a la Red Terrestre de Telecomunicaciones a31	Telecomunicaciones	25,250,000

Fuente: Proinversión

En general, la inversión pública en la región ha presentado un menor nivel de ejecución relativa que el del total nacional en los últimos cuatro años, incluso en el 2020 en que este indicador a nivel país llegó a 61.8%, el porcentaje más bajo del periodo 2015-2020. Más aun, en los últimos cinco años la reducción del ratio de ejecución de la inversión pública regional ha sido sostenida, a punto tal que el nivel alcanzado en 2020 es trece puntos porcentuales inferior que el del 2015 (**Figura 12**). Sin embargo, el monto invertido por el aparato estatal en Loreto ha presentado un comportamiento distinto. Así, en el trienio 2015-2017, el monto ejecutado aumentó a una velocidad de 17.1% anual que se incrementó a 17.9% en el 2018 -año en que se logró una inversión récord de 977.8 millones de soles- y prácticamente se mantuvo invariable desde el 2019 hasta el 2021.

Entre el año 2015 y 2017, los gobiernos locales de Loreto ejecutaron una mayor proporción de los recursos presupuesta-

dos para inversión (45.3% acumulada en el trienio). En los años 2019 y 2020, fue el GORE Loreto el que explicó el mayor ratio de ejecución (38.0% en el bienio); mientras que en el 2018 fue el gobierno nacional el que más ejecutó, llegando a una participación de 37.2%, proporción similar a la que presentaría este nivel gubernamental en el 2021, en el que se espera una inversión récord de 364.9 millones de soles, un incremento de 30.8% respecto a la obtenida en el 2020, que coincide con una contracción significativa en la ejecución de los gobiernos locales (17.9%) y del GORE Loreto (1.9%).

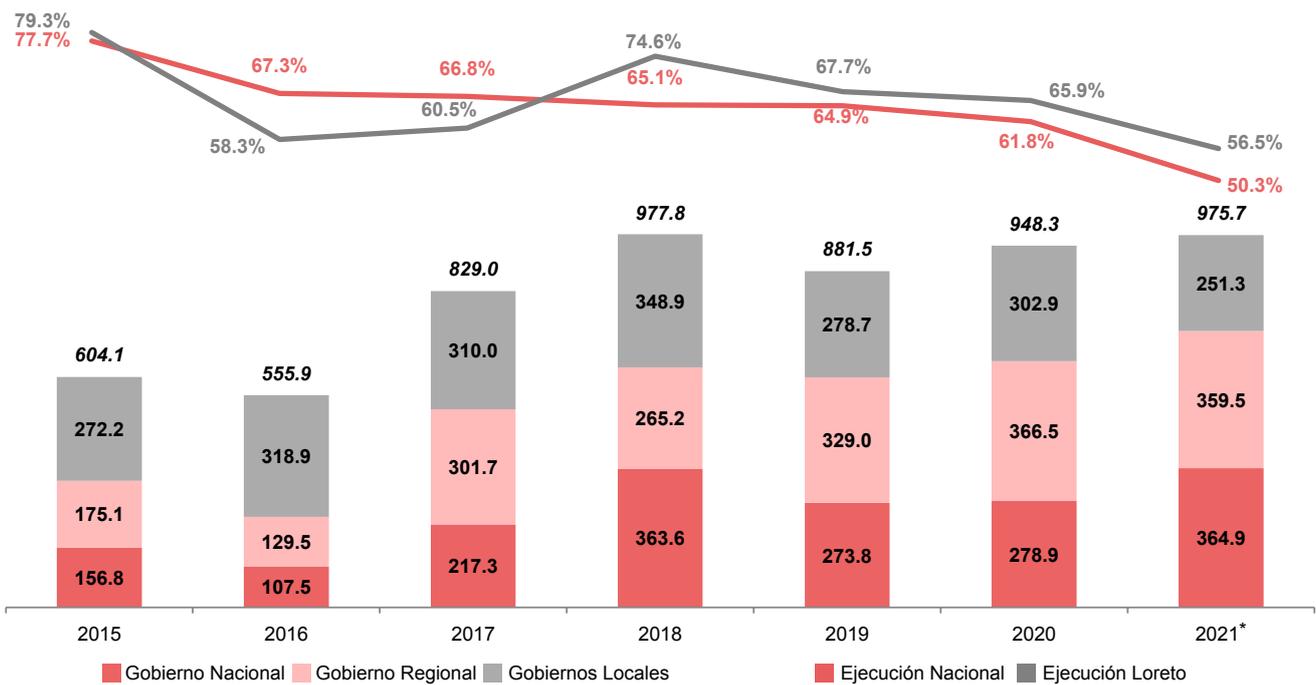
Cabe mencionar que este análisis presupuestal está referido al monto efectivamente girado con cargo al Presupuesto Institucional Modificado-PIM y no al monto devengado que es únicamente el registro del compromiso de pago total o parcial de acuerdo a la disponibilidad presupuestal y que se irá ejecutando 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 Loreto en la ejecución del presupuesto de inversión estatal a nivel país, se observa

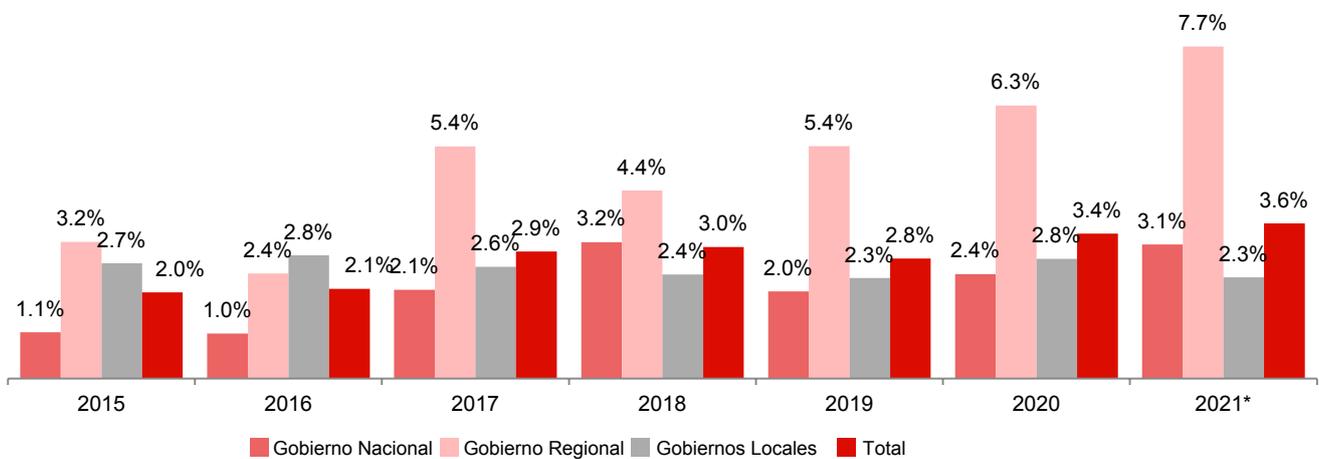
un crecimiento muy acotado pero sostenido (de 2.0% a 3.6% año a año), para el periodo entre 2015-2021, a excepción del 2019, como se puede observar en la **Figura 13**, destacándose la participación en la ejecución del gobierno regional en dicho periodo: 7.7% acumulada hasta octubre.

Figura 12. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO EN LA REGIÓN LORETO (millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable. *Año 2021 comprende entre enero y octubre.

Figura 13. PARTICIPACION DE LA REGION LORETO EN LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2015-2020 POR NIVEL DE GOBIERNO

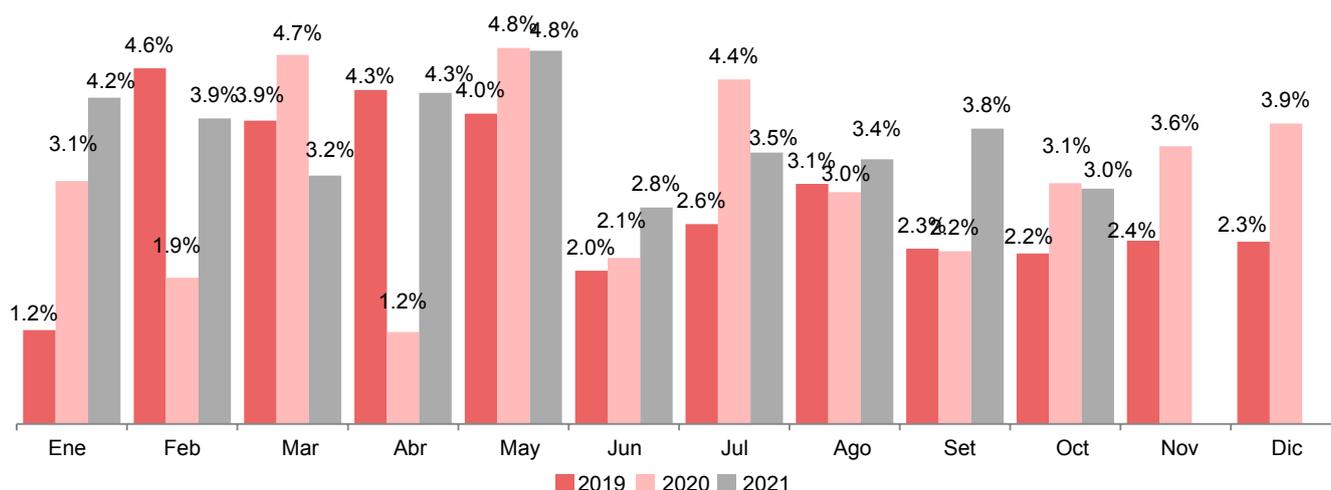


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

El análisis de la participación de la región Loreto sobre el total de la inversión pública ejecutada mes a mes hasta octubre del 2021 (**Figura 14**), revela dos comportamientos, uno entre enero y mayo con un porcentaje de incidencia entre 3.2% y 4.8% con subidas y bajadas, y otro entre junio y octubre en el

que se apreció mucha volatilidad y una variación, mes a mes, que osciló entre 2.8% y 3.8%. Durante el 2021, la participación de la ejecución de Loreto aumentó hasta en siete meses con respecto al 2019 pero solo en seis meses en comparación con el año pasado.

Figura 14. PARTICIPACION DE LA REGION LORETO EN LA EJECUCIÓN MENSUAL DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2019-2021

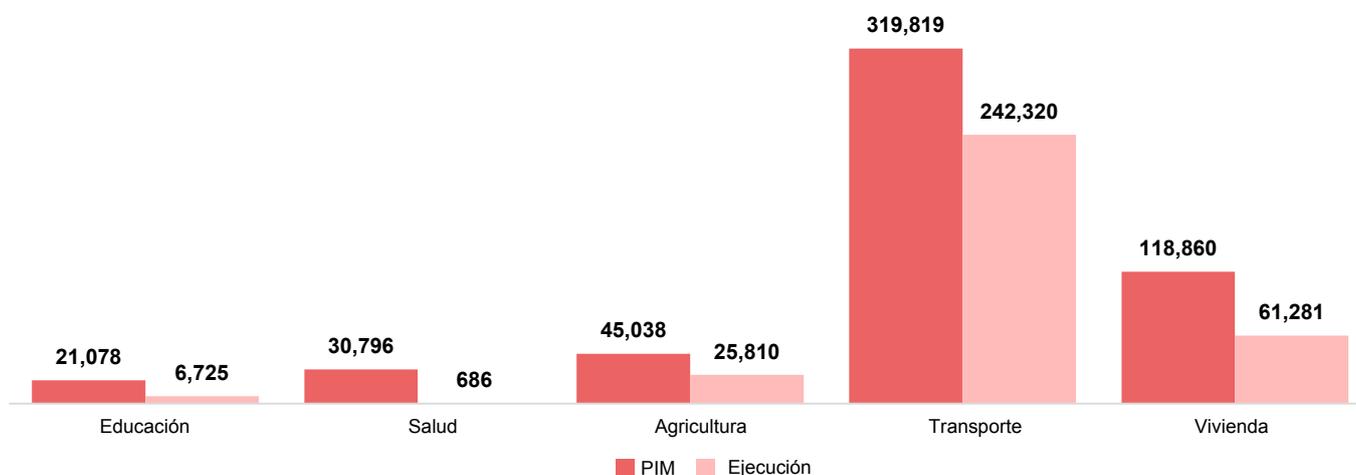


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable. Año 2021 comprende entre enero y octubre.

En Loreto, el sector transporte tiene el mayor presupuesto de inversión asignado en el año 2021 y el que ha experimentado el mayor nivel de ejecución en los primeros diez meses del 2021: 75.8% (**Figura 15**). En cambio, la inversión en vivien-

da, a pesar de que tiene el segundo presupuesto más alto en la región, presenta solo un nivel de ejecución del 51.6%. En lo que va del año, el nivel de la ejecución promedio es de 62.9%, en el acumulado de estos sectores.

Figura 15. ASIGNACIÓN Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL DE INVERSIÓN PÚBLICA EN LA REGIÓN LORETO POR SECTORES ENTRE ENERO Y OCTUBRE DEL 2021 (miles soles)

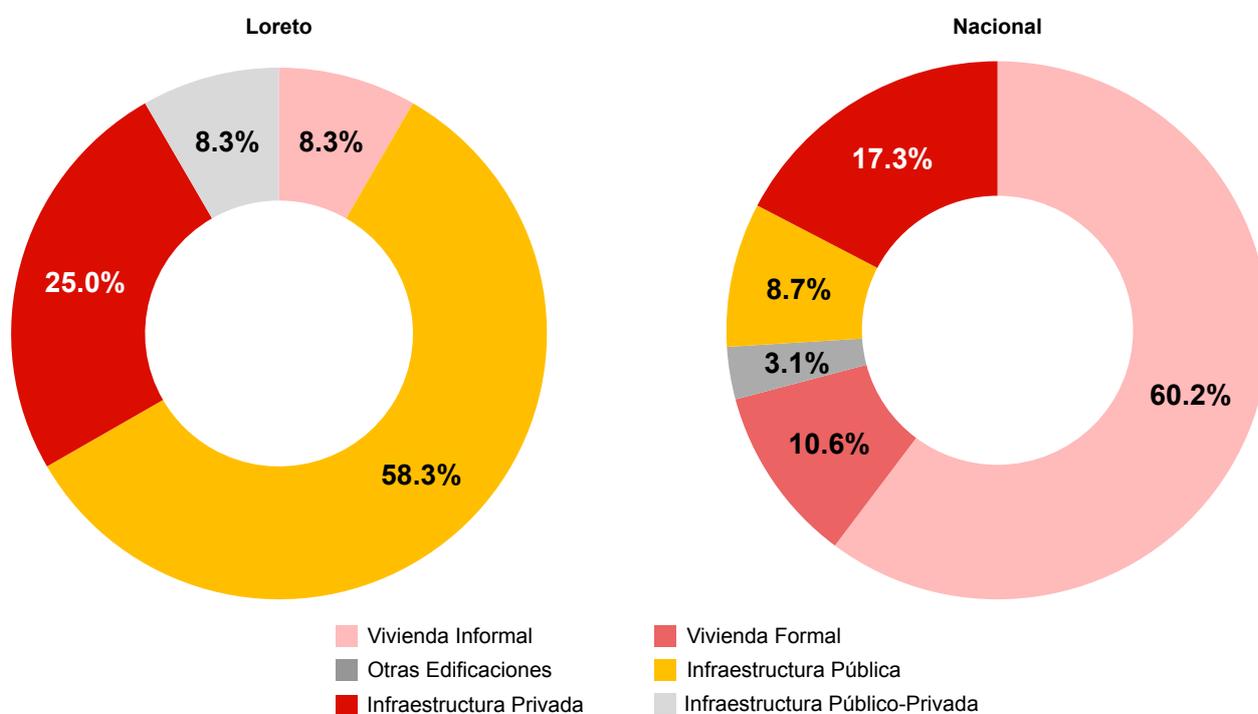


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

De acuerdo al sondeo de expectativas efectuado en el panel de empresas del sector construcción que operan en Loreto, el 58.3% de ellas considera que la infraestructura pública ha sido el rubro de la construcción que presentó un mayor dinamismo en el año 2020, seguido por la infraestructura privada con un 25% y la vivienda informal con 8.3% (**Figura 16**). Estas opiniones son divergentes con la encuesta efectuada a nivel nacional en enero 2021, en la que destacan la construcción de viviendas informales (60.2%), seguido de la infraestructura privada (17.3%) y la vivienda formal (10.6%).

En concordancia con esta percepción, la vivienda informal también resulta siendo el rubro de construcción que mejor se comportó el año pasado en la región Loreto, al obtener una calificación promedio de 1.17 en el sondeo de expectativas empresariales utilizando una escala del 1 al 6, donde 1 alude al mejor desempeño y 6 al peor. El segundo rubro más dinámico en la región fue el de infraestructura pública con una calificación promedio de 1.25, y el tercero, el de infraestructura privada (1.42).

Figura 16. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LORETO EN EL 2020, RESPECTO AL 2019



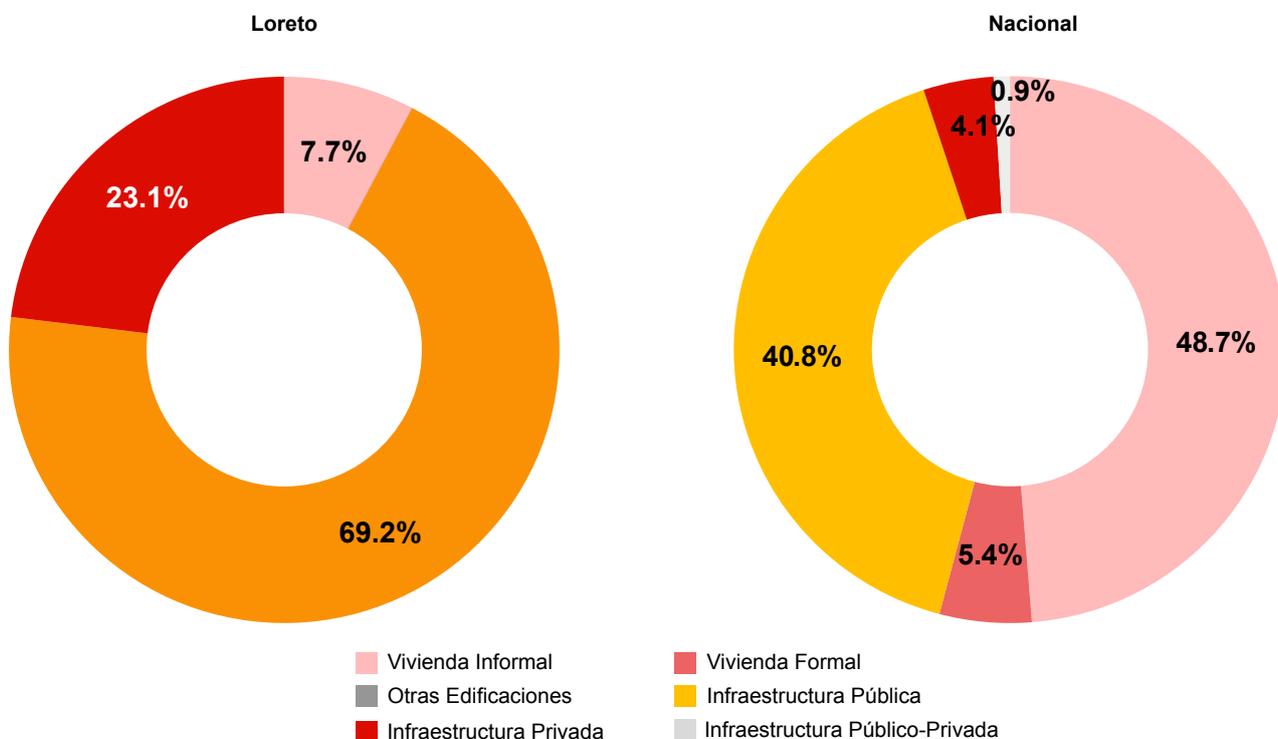
Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Loreto

El 69.2% de las empresas que trabajan en el sector construcción de la región Loreto que formaron parte del panel consideró que la infraestructura pública seguirá siendo el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el 2021, seguido por la infraestructura privada con un 23.1% (**Figura 17**). En contraste, la encuesta realizada a nivel nacional, la vivienda informal ocupó el primer lugar como el rubro que más crecerá, con una proporción significativamente mayor (48.7%) que en la región, y el segundo lugar correspondió nuevamente a la infraestructura públi-

ca (40.8%). Para el 2022, la opinión recogida en el sector empresarial de Loreto confirma la relevancia que tendrá la infraestructura pública, a la que el 76.9% de empresarios entrevistados señala como la que tendrá el mejor desempeño el próximo año.

De otro lado, empleando la misma escala del 1 al 6, el rubro que lograría un mejor desempeño en la región para el presente año sería el de la vivienda informal con un puntaje de 1.00, seguido de infraestructura pública con 1.15.

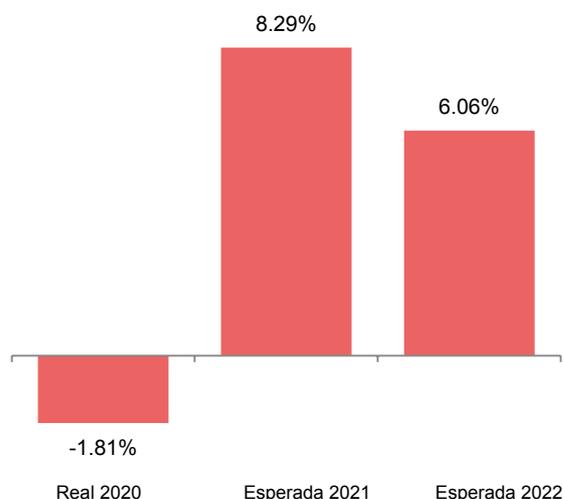
Figura 17. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN LORETO EN EL 2021, RESPECTO AL 2020



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

Por otro lado, las empresas de la construcción que trabajaban en la región Loreto sondeadas manifestaron que la inversión que destinaron a nuevos proyectos durante el 2020 retrocedió en 1.8% respecto al año previo (**Figura 18**), nivel mucho menos desfavorable que el que alcanzaron las empresas entrevistadas en todo el país (- 18.3%). Estas empresas esperan que la tendencia negativa se revierta durante el presente año, y la inversión en nuevos proyectos se incremente en 8.3%, proyección significativamente más optimista que la expresada por las empresas del sector a nivel nacional que esperan que su inversión en nuevos proyectos caiga en 8.2% en el 2021 producto de la actual incertidumbre política. Las expectativas de inversión en nuevos proyectos entre los empresarios loretanos del sector construcción son positivas para el 2022, previendo un aumento de 6.1%, mientras que - a nivel nacional - se espera un decrecimiento de 1.6%.

Figura 18. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN LORETO 2020 – 2022



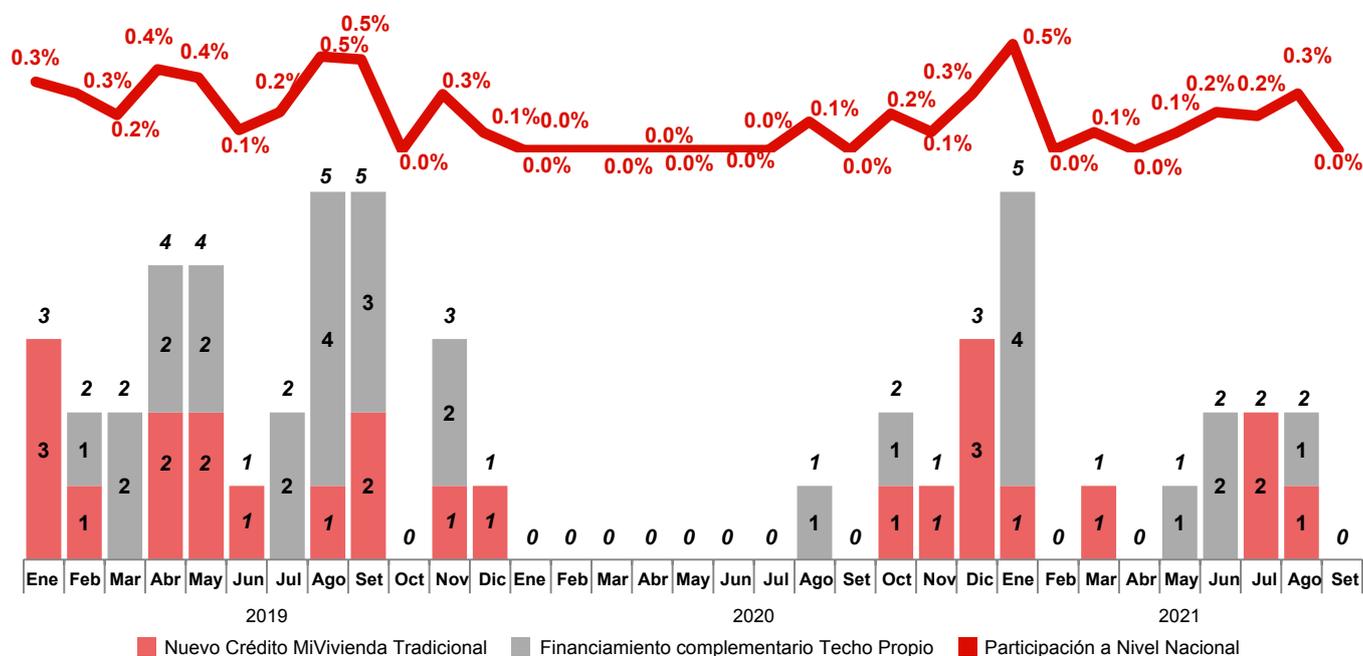
Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Loreto

IV. Vivienda

De acuerdo a la información sobre el desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda en la Región Loreto, los resultados en verdad son muy pobres. La participación relativa que tiene la región respecto al total nacional es muy cercana a 0%, en ningún mes entre enero 2019 y setiembre 2021 pudo superar siquiera el 0.5% (**Figura 19**).

En todos los productos Mivivienda el valor modal es cero y el promedio mensual es de 0.62. De otro lado, a pesar de que Loreto cuenta con condiciones muy favorables para el aprovechamiento de la energía solar y del agua de lluvia, hasta el momento no ha sido desembolsado un solo crédito a través del programa Mivivienda Verde en la región.

Figura 19. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN LA REGIÓN LORETO SEGÚN MODALIDAD: ENERO 2019 – JULIO 2021 (Número de créditos por mes)

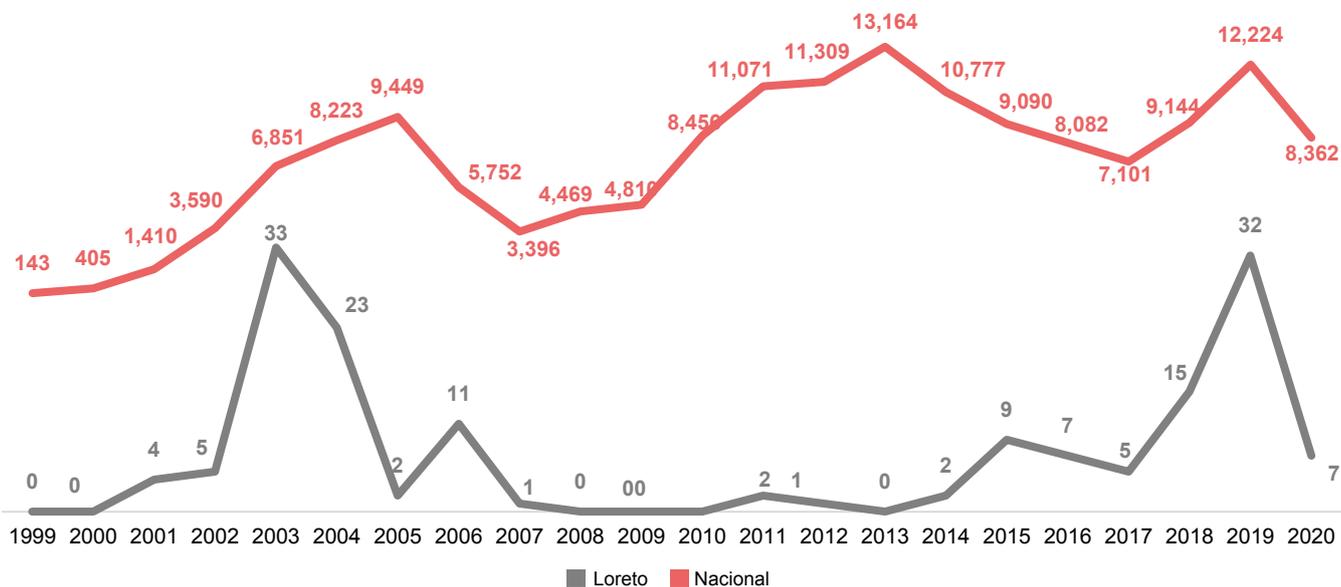


Fuente: Fondo Mivivienda

Como se observa en la **Figura 20**, la región Loreto ha tenido lamentablemente un comportamiento muy plano en el desembolso de créditos hipotecarios con recursos del Fondo Mivivienda, no ha logrado consolidar un volumen regular y menos una tendencia, a lo largo de los veintidós años de existencia del Fondo Mivivienda. En todo este largo periodo, solo se han presentado dos oportunidades – en los años 2003 y 2019 – en las que se alcanzaron desembolsos significativamente más altos que el resto. Al mes de setiembre 2021, solo se acumulan 13 créditos desembolsados en el presente año, debiendo tenerse en cuenta que en los nueve primeros nueve meses del 2020 apenas se había concedido un crédito y 28 en igual plazo del 2019.

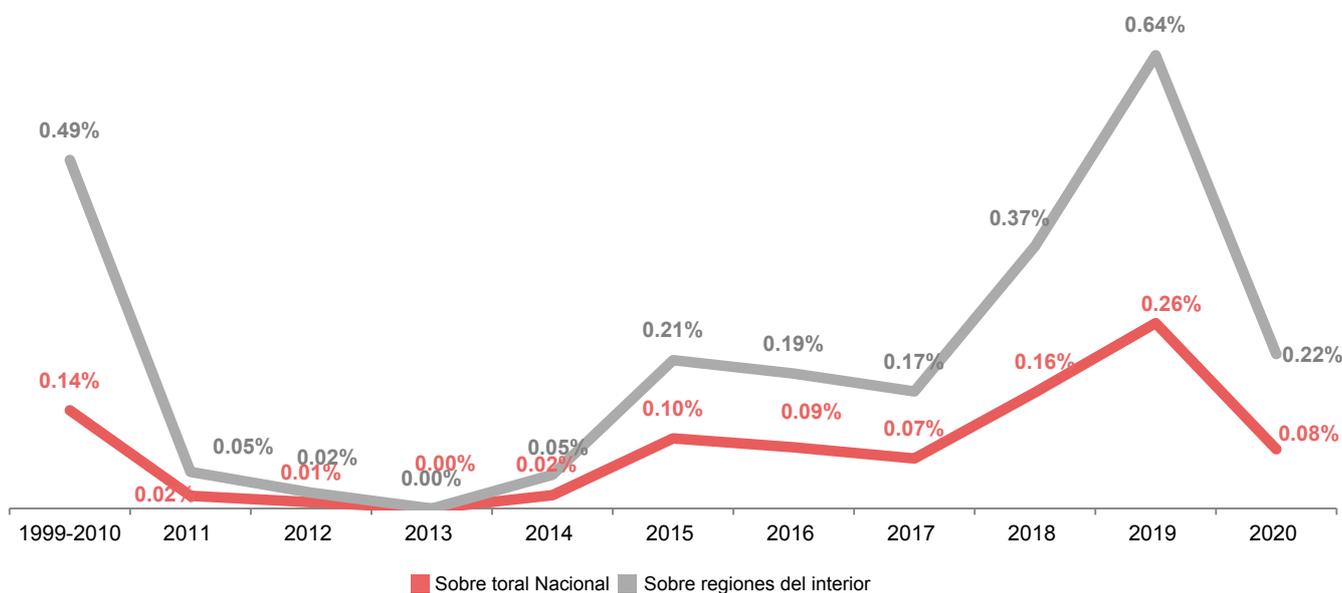
De otro lado, la región concentra únicamente el 0.1% de los 165 396 créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda desde que esta entidad inició sus operaciones en 1999 hasta setiembre del 2021: Loreto se benefició con solo 172 créditos en 22 años (**Figura 21**) ocupando la séptima posición entre las regiones de más pobre desempeño en la concesión de préstamos para vivienda social superando sólo a Apurímac (162), Pasco (151), Madre de Dios (145), Amazonas (73), Tumbes (70) y Huancavelica (28). De otro lado, si se deja de lado a la región Lima, la participación de Loreto igualmente solo alcanza al 0.3% de los créditos.

Figura 20. DESEMBOLO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS MIVIVIENDA EN LA REGIÓN LORETO Y A NIVEL NACIONAL (Nº de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 21. PARTICIPACION DE LA REGIÓN LORETO EN EL TOTAL DE DESEMBOLOSOS DE PRODUCTOS MIVIVIENDA 1999 – 2020

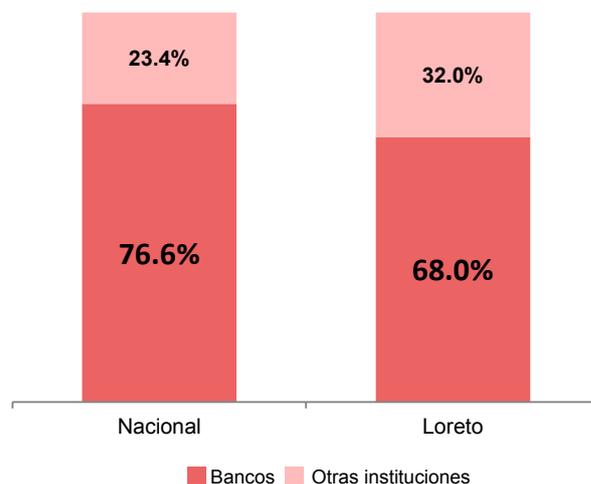


Fuente: Fondo Mivivienda

De otra parte, la participación de los bancos en el otorgamiento de préstamos del Fondo Mivivienda en la región Loreto entre 1999 y setiembre de 2021) fue de 68%, inferior al 76.6% que se presenta a nivel nacional (**Figura 22**). La penetración de otras instituciones financieras alcanza el 32% en comparación al 23.4% que se da a nivel nacional para el periodo antes referido.

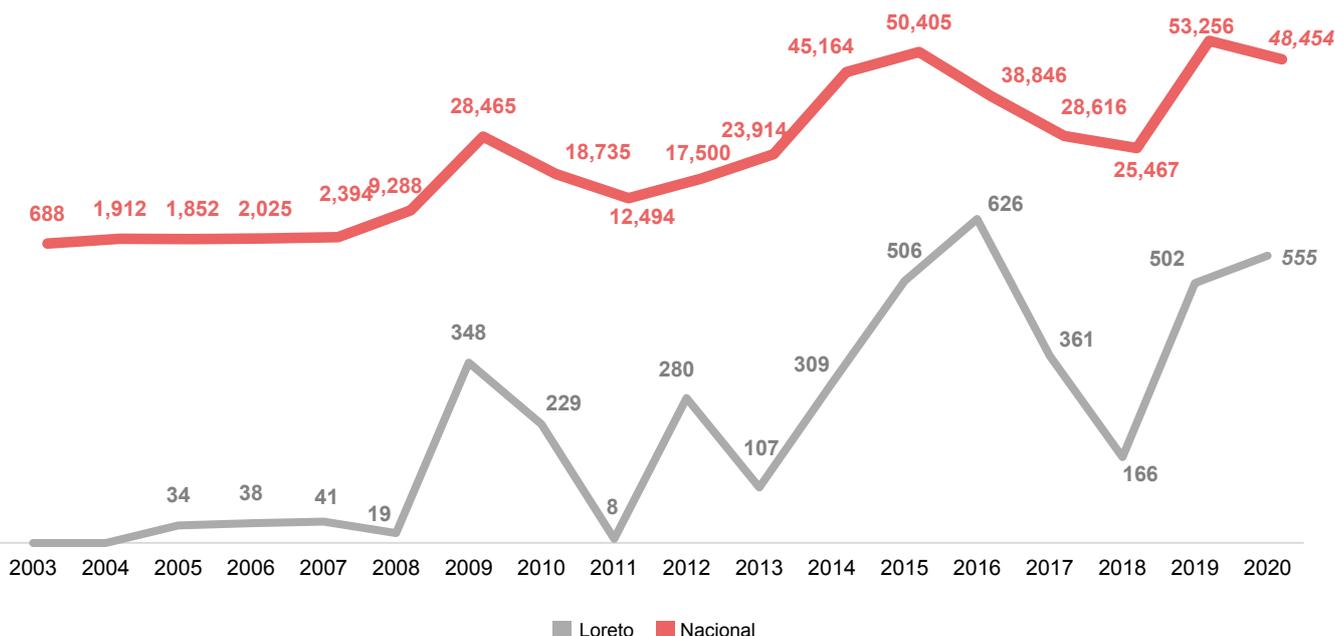
En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta julio del 2021 se entregó en la región Loreto un total acumulado de 4,637 bonos familiares habitacionales (BFH), que representa el 0.94% de los 495 431 bonos desembolsados a nivel nacional en dicho periodo, sin considerar aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios. Al analizar la evolución anual (**Figura 23**) puede apreciarse un comportamiento plano hasta el 2008, expresado en que solo se concedieron 132 créditos en este periodo, para luego tener un periodo de gran volatilidad, pero con una tendencia creciente hasta julio 2021 en que se desembolsaron los 4 505 bono restantes. Pero, además, es preciso indicar que en los primeros siete meses del presente año se han entregado 508 bonos en Loreto, que corresponde al 1.6% del total otorgado en todo el país, la quinta participación más alta de la región desde el inicio del programa. Si se mantuviera la tendencia en lo que resta del año podría colocarse 871 subsidios, un nuevo récord para la región.

Figura 22. NIVEL DE DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA A TRAVES DE BANCOS EN LA REGIÓN LORETO Y A NIVEL NACIONAL (1999-2020)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 23. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS EN LA REGIÓN LORETO Y A NIVEL NACIONAL (2003-2020)

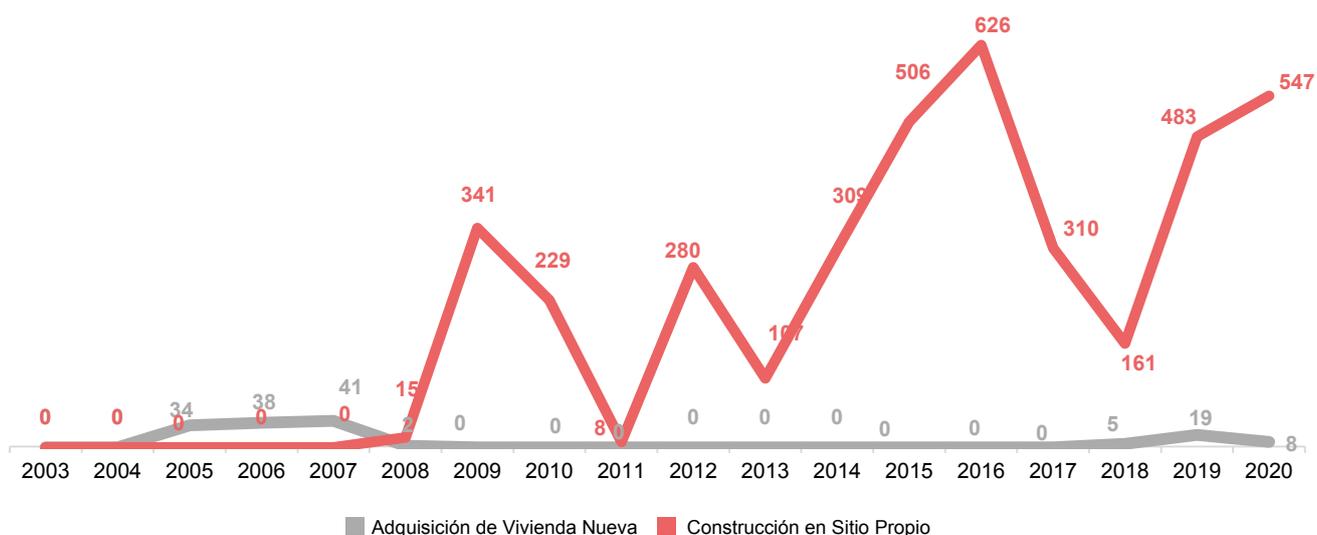


Fuente: Fondo Mivivienda

Al analizar la evolución histórica del otorgamiento de los BFH en la región Loreto desde la creación del programa Techo Propio hasta julio del 2021, se descubre que la modalidad de construcción en sitio propio ha acumulado el 95.3% del total de bonos desembolsados, alcanzando el récord de 626 subsidios otorga-

dos en 2016 (**Figura 24**). En la modalidad de adquisición de vivienda nueva se concentró el 3.3% de desembolsos de BFH. De mantenerse la tendencia de crecimiento de Sitios propio, este podría escalar hasta 854 subsidios al final de este año, alcanzando un nuevo récord histórico para la región Loreto.

Figura 24. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD EN LA REGIÓN LORETO (2003-2020)

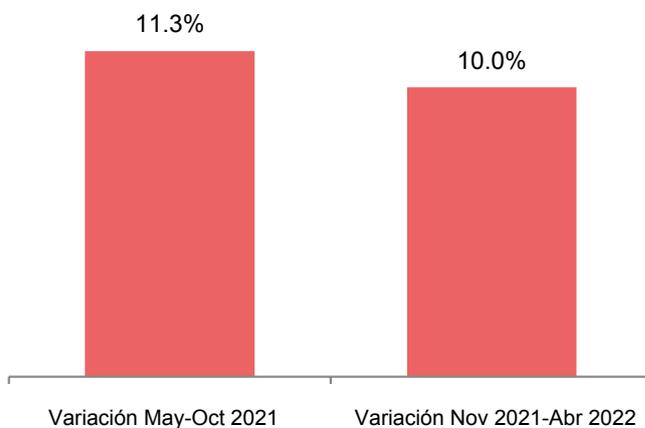


Fuente: Fondo Mivivienda

En cuanto a los precios de las viviendas en oferta, el Sondeo de Expectativas empresariales del sector construcción en la región Loreto muestra un incremento de 11.3% en el periodo de mayo-octubre 2021 (**Figura 25**). Para el semestre siguiente, que va de noviembre 2021 a abril 2022, se estima que los precios de las viviendas aumentarían en 10%, lo que implicaría que en este periodo de doce meses mayo 2021 – abril 2022, los precios crecerían en 22.4%.

Al comparar estas cifras con las que se recolectaron en la encuesta efectuada por CAPECO a escala nacional en octubre pasado, se verifica que en el periodo marzo 2021 a febrero 2022 los precios de las viviendas subirían 5.2% en todo el Perú urbano, un aumento sensiblemente inferior que el que se daría en la región Loreto.

Figura 25. VARIACIÓN REAL DE PRECIOS DE VIVIENDAS EN LORETO ENTRE ENERO Y JUNIO 2021 Y VARIACIÓN ESPERADA ENTRE JULIO Y DICIEMBRE 2021 (en soles)



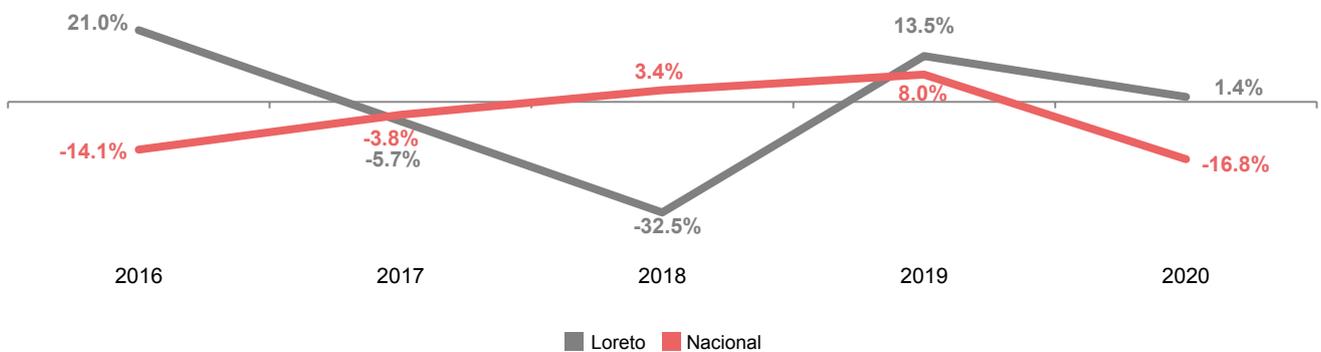
Fuente: CAPECO - Sondeo de Expectativas empresas sector construcción en Loreto

V. Empleo

De acuerdo con la información proporcionada por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo con base a las Planillas Electrónicas, la población empleada por el sector construcción en la región Loreto registró un ligero crecimiento de 1.4% en el

2020 respecto al año anterior (**Figura 26**) después de crecer el 2019 en 13.5%. Desde el 2016, el desempeño del empleo en la construcción en Loreto no tiene una correlación definida con la que se presentó en este sector a nivel nacional.

Figura 26. POBLACIÓN EMPLEADA POR EL SECTOR CONSTRUCCION EN LA REGION LORETO Y A NIVEL NACIONAL 2016-2020 (Variación porcentual)

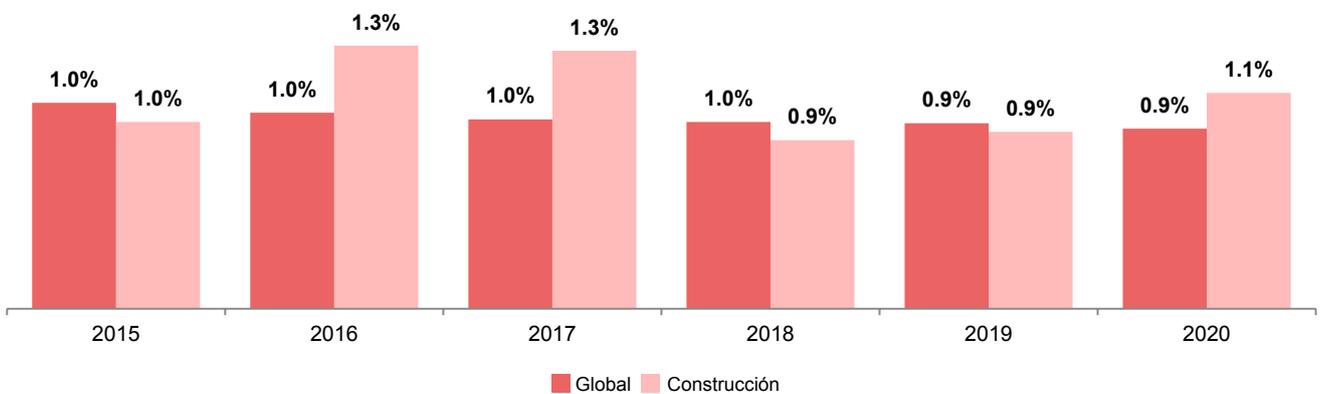


Fuente: Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo - Planilla electrónica

La participación de la región Loreto en el empleo generado por todas las actividades económicas a nivel nacional se mantuvo entre 0.9% y 1% para el periodo entre 2015 y 2020, con una tendencia ligeramente decreciente (**Figura 27**). Por su parte,

la participación del empleo producido por la actividad constructora regional ha registrado niveles por debajo de 1.3% entre el 2015 y 2017 para luego bajar progresivamente hasta llegar a 0.9% y 1% durante los años 2019 y 2020, respectivamente.

Figura 27. PARTICIPACIÓN DE LA REGION LORETO EN EL EMPLEO GLOBAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN



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

VII. Conclusiones

La actividad productiva de la región Loreto presentó un desempeño negativo en el año 2020, aunque ligeramente menor al que se dio a nivel nacional (-13.7% vs -11.1%). Igualmente, el producto bruto de la construcción, según cifras del INEI, se contrajo en 3.7% el 2020, casi once puntos porcentuales menos que la baja del producto bruto de la construcción a nivel país. Este mejor desempeño de la región respecto al que ocurrió en todo el país se ha mantenido también durante el primer semestre del 2021, en el que el PBI sectorial en Loreto creció en 144.8%, mientras que, a nivel nacional, este indicador se incrementó en 101.5%.

El dinamismo de la actividad constructora regional se refleja en el comportamiento de las ventas de cemento, que aunque en el 2020 disminuyó en relación con el año anterior, lo hizo a una tasa inferior a la que se presentó a nivel nacional: -13.5% vs. -14.6%. Asimismo, esta mejor performance también se ha manifestado en el mejor nivel de empleo en construcción dentro de la región Loreto durante el 2020 (1.4%) en contraste al producido por este sector a nivel país (-16.85%).

En el mercado de la vivienda social, el desembolso de créditos financiados con recursos del Fondo Mivivienda en la Región Loreto alcanzó solo siete operaciones en el 2020, mientras que la participación de Loreto en el total de préstamos desembolsados ese año a nivel nacional es insignificante (0.22%), debiendo precisarse estadísticamente que esta región no ha podido superar una participación de 0.5% desde enero 2019.

En cuanto al programa Techo Propio, cabe indicar que desde el año 2003 hasta julio del 2021 se entregó en la región Loreto un total acumulado de 4,637 bonos familiares habitacionales (BFH) que representa apenas el 0.94% del total desembolsado a nivel nacional en dicho periodo (495,431 BFH, sin considerar a aquellos que se asignan en el marco del Plan de Reconstrucción con Cambios). Al analizar la evolución anual puede apreciarse una performance plana hasta el 2008, sumando solo 132 créditos en total, para luego experimentar un periodo de una gran volatilidad, pero con una tendencia creciente que llegó hasta julio 2021, acumulando los 4,505 bono restantes. Pero además, es preciso indicar que en los primeros siete meses del presente año se han entregado 508 bonos en Loreto, que corresponde al 1.6% del total desem-

bolsado en todo el país, la quinta participación más alta desde el inicio del programa. Si se mantuviera la tendencia en lo que resta del año podría alcanzarse un nuevo récord para la región: 871 subsidios.

También la ejecución de obras públicas tuvo un desarrollo positivo en la región Loreto durante el 2020 (7.6%) en relación con la cifra obtenida en el 2019, explicado principalmente por el aumento en la ejecución del gobierno regional y local (11.4% y 8.7% respectivamente). En el 2021, destaca el crecimiento de 30.8% en la ejecución del gobierno nacional, que ha compensado el decrecimiento registrado a nivel del gobierno regional y de los gobiernos locales.

Sin embargo, viendo la evolución de la eficiencia de la ejecución de obras públicas, se aprecia que Loreto ha presentado un nivel menor que el del total nacional en los últimos cinco años, incluso en el año 2020 cuando este indicador sólo llegó a 61.8% a nivel país, el peor resultado del periodo 2015-2020. Más aun, en los últimos cinco años, la reducción del porcentaje de ejecución de la inversión pública regional ha sido sostenida, a punto tal que el nivel alcanzado en 2020 es trece puntos porcentuales inferior que el del 2015.

En este contexto, es indispensable impulsar un conjunto de medidas para impulsar una revitalización de la actividad constructora en la región Loreto, en los siguientes años. Entre ellas, se propone:

- a) **Incrementar el dinamismo de los programas de vivienda social en la región Loreto.** En los últimos años, los niveles de colocación de créditos Mivivienda y de subsidios Techo Propia en la región han sido muy pobres, esta situación es incoherente con la necesidad de mejorar la calidad de vida de la población en la región. Es necesario hacer todos los esfuerzos posibles para asegurar que Loreto por lo menos tenga un nivel de participación consistente con su incidencia en el total de hogares que residen en las áreas urbanas de más de 50 mil pobladores de todo el país que es de alrededor de 3%, de acuerdo con el INEI. Para ello se requiere cuando menos:

- i. Asegurar la disponibilidad de recursos suficientes para el otorgamiento de subsidios y créditos para vivienda en lo que queda del 2021 y para los siguientes cinco años, de manera que se puedan ir incrementando paulatinamente las metas de construcción de viviendas en la región.
 - ii. 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.
 - iii. 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.
 - iv. Incentivar a las municipalidades distritales para que actúen como organizadores de los demandantes de la vivienda social, especialmente del programa Techo Propio – Construcción en Sitio Propio.
 - v. 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 en gran medida por lotizadores informales o traficantes de tierras. De acuerdo con un estudio desarrollado por GRADE, entre el 2001 y el 2018, las ciudades del Perú han incrementado su área urbana en mayor medida fue producto del tráfico de tierras o de la urbanización informal. Según esta investigación, en Iquitos y Yurimaguas no ha habido ningún proyecto de vivienda formal en sus áreas de expansión durante esos dieciocho años, determinándose que aproximadamente el 40% del suelo en dichas áreas se habilitó informalmente y el otro 60% se ocupó mediante invasiones y tráfico de tierras.

Entre las medidas específicas que se pueden efectuar en la región para incrementar la oferta de vivienda social, pueden mencionarse:

- i. Promover la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano – PDU de las principales ciudades de la región Loreto, con la asistencia técnica, el financiamiento y monitoreo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de la misma manera en que se viene trabajando los PDU de Lima, Callao y un número importante de localidades afectadas por el Fenómeno del Niño Costero en el 2017 (**Figura 28**). Ello implica además impulsar la ejecución de Programas Urbanos Integrales en zonas priorizadas en dichos planes para la localización de oferta de vivienda social.

Figura 28. MINISTERIO DE VIVIENDA DEBE CONTINUAR CON PROGRAMA DE FINANCIAMIENTO DE PLANES DE DESARROLLO URBANO



Fuente: Plataforma Digital Única del Estado Peruano

- ii. Impulsar la ejecución de proyectos de vivienda social sobre terrenos del Estado en las principales ciudades de la región, a ser desarrollados por promotores privados. 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.

En el caso de las principales ciudades de la región Loreto, debe prestarse especial atención a los terrenos de propiedad del sector Defensa que se encuentran en áreas urbanas consolidadas y que ya no cumplen funciones castrenses relevantes. En Iquitos, tanto el cuartel “Soldado Alfredo Vargas Guerra” (**Figura 29**) como el antiguo aeropuerto “Teniente Bergerie” donde está acantonado el Grupo Aéreo N° 42 de la Fuerza Aérea del Perú-FAP pueden ser empleados para desarrollar Programas Urbanos Integrales a ser priorizados en el PDU de la ciudad.

Figura 29. TERRENO DONDE SE UBICA CUARTEL SOLDADO ALFREDO VARGAS PUEDE SERVIR PARA PROYECTOS URBANOS INTEGRALES



Fuente: Google Maps

- iii. Establecer mecanismos de facilitación de proyectos de vivienda y equipamiento urbano, mediante convenios que debe impulsar el Ministerio de Vivienda con municipalidades, Sedaloreto, Electro Oriente, registros públicos e instancias públicas regionales que aprueben estudios ambientales, de seguridad, de defensa del patrimonio monumental. En la ciudad de Iquitos, mientras no se concluya con el proyecto de mejoramiento y expansión de las redes de agua y saneamiento, el desarrollo de proyectos integrales que incluyan una solución específica para la dotación de estos servicios constituyen una buena alternativa.
- 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 de la modalidad de Construcción en Sitio Propio del Programa Techo Propio, de manera que pueda hacerse más eficiente la producción habitacional a través de esta modalidad en las ciudades loretananas, beneficiando a poblaciones ya localizadas en asentamientos humanos formalizados o en proceso de formalización por COFOPRI.

- v. Facilitar la ejecución de proyectos de vivienda social en áreas rurales, a través de convenios entre empresas constructoras locales, comunidades nativas, entidades financieras, y municipalidades, en reemplazo del actual modelo de producción de vivienda rural que no ofrece condiciones adecuadas de habitabilidad y sostenibilidad. 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 facilitar los procedimientos técnico-administrativos, las entidades financieras a ofrecer préstamos a las familias y las empresas a desarrollar el proyecto. Hay algunos proyectos que ya se han ejecutado en comunidades del Cusco y Madre de Dios (**Figura 30**).

También sería importante que el Ministerio de Vivienda, a través del Programa de Saneamiento Rural y el Ministerio de Agricultura participen en el cofinanciamiento de estos proyectos, para asegurar la dotación de servicios de agua y desagüe y el fortalecimiento de las comunidades nativas, respectivamente.

Figura 30. PROYECTO DE VIVIENDA RURAL TECHO PROPIO INCAQ SAMANAN EN COMUNIDAD DE YANAMAYO – OLLANTAYTAMBO - CUSCO



Fuente: construccionyvivienda.com

c) Impulsar la ejecución de grandes proyectos de desarrollo regional. Para lograrlo, es indispensable integrar estos grandes proyectos con las potencialidades de desarrollo que se pueden generar en el ámbito territorial de influencia directa de tales proyectos. En esta misma edición del IEC Regional Loreto, se ha publicado un informe preparado por el ingeniero Christian Pinasco (ver Retos de la post-pandemia para la construcción de infraestructura en la región Loreto) en el que se incluye una lista de megaproyectos viales y de equipamientos (Figura 26) en cartera o en ejecución, algunos de ellos afectados por la oposición de comunidades impactadas (**Figura 31**) que deben ser reenocados a partir de una nueva visión de desarrollo.

Esta visión debe partir de dos premisas: (a) estos megaproyectos productivos o de infraestructura no son un fin en sí mismos, sino que generan condiciones para el desarrollo de otras actividades; (b) la rentabilidad y la eficiencia de estos mega-proyectos deben medirse teniendo en cuenta el impacto potencial y las sinergias generadas en estas otras actividades. Esto permitirá además reducir la resistencia de las autoridades locales y de las comunidades a la ejecución de estos proyectos:

Figura 31. OPOSICIÓN DE COMUNIDADES NATIVAS A PROYECTOS DE CARRETERA



Fuente: mongabay.com – luzverdeloreto.com

Para aprovechar estas nuevas oportunidades y reducir los riesgos que traen consigo la inserción de megaproyectos de infraestructura o de desarrollo productivo, 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 al-

gunos 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 Progra-

ma 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 evitar este divorcio entre los objetivos y alcances de un megaproyecto de infraestructura o productivos en general, 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 condi-

ciones territoriales de tal área, por la ocupación informal de población y la implantación de actividades productivas ineficientes, contaminantes y/o ilegales. Eso es lo que ocurrió con el proyecto Olmos en Lambayeque (**Figura 32**) 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.

Figura 32. POBLADORES QUE VIVEN CERCA A PROYECTO OLMOS RESIENTEN PORQUE SE SIENTEN EXCLUIDOS DE LOS BENEFICIOS



Fuente: gacetaconstitucional.com.pe

En este contexto, resulta indispensable que el componente de desarrollo territorial se incorpore 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, generando un dinamismo económico importante en la zona, reduciendo los conflictos sociales y la delincuencia, y permitiendo una operación ordenada y eficiente de los mega - proyectos.

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. Modificar la conformación de los Comités Especiales encargados de dirigir los procesos de contratación pública, incorporando a un miembro independiente, seleccionado y supervisado por su respectivos Colegios Profesionales, de manera que se reduzca los espacios para la discrecionalidad y para la corrupción.



Infraestructura

Lecciones para recuperar una de las regiones más afectadas por el COVID

Retos de la postpandemia para la construcción de infraestructura en la región Loreto¹

I. Introducción

Loreto es una región que se caracteriza por su gran extensión con 368 852 km², es decir el 28% del territorio nacional, y por ser la región con menos densidad población de 2.4 hab/km², por delante de Madre de Dios. Y de acuerdo con información oficial del INEI, en el año 2020 contaría con una población de 1 027 559 habitantes, la cual representaría el 3.1% de la población total nacional. La provincias más poblada es la de Maynas, que alberga a 550 551 personas y en la que se locali-

za la ciudad de Iquitos (**Figura 1**), capital de la región. La segunda provincia más poblada es Alto Amazonas con 149 892 habitantes, y cuyo distrito-capital es la ciudad de Yurimaguas.

Por su territorio llano discurren sinuosamente extensos ríos drenados desde la cordillera de los Andes que provocan inundaciones estacionales. En esta región se unen los ríos Marañón y Ucayali y nace el curso principal del río Amazonas.

Figura 1. IQUITOS, CAPITAL DE LORETO, CIUDAD MÁS POBLADA DE LA REGIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

¹ Este artículo ha sido preparado especialmente para la presente edición del IEC por el Ing. Christian Pinasco, miembro de la Directiva de la Asociación Regional de CAPECO Loreto, agradeciendo valiosa colaboración.

La región Loreto es una región eminentemente petrolera, de comercio y de servicios (**Figura 2**), actividades que concentran más del 60% del producto bruto interno. La extracción petrolera, empero, se ha visto golpeada en los últimos años por la fuerte presencia de las organizaciones indígenas que rechazan la industria de hidrocarburos. Asimismo, como en casi todo el mundo, la pandemia del COVID paralizó drásticamente diversas actividades entre ellas la de servicios, de gran importancia en toda la región, mientras

que solo el sector comercio ha sido favorecido parcialmente, especialmente el vinculado al sector de alimentos. De otro lado, el sector construcción solo explica el 3.4% del PBI de la región, y se concentra sobre todo en las obras que ejecutan las entidades y empresas estatales. En cambio, la actividad inmobiliaria privada aún no ha logrado avanzar por la falta de suelo adecuado, que se encuentre en zonas seguras, carencia muy frecuente en toda la Amazonia.

Figura 2. VALOR AGREGADO BRUTO DE LA PODUCCIÓN DE LA REGIÓN LORETO 2011-2020
(Variación porcentual promedio anual)

Actividades	Estructura porcentual	Crecimiento promedio anual
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	8.7%	2.9%
Pesca y Acuicultura	0.7%	-8.2%
Extracción de Petróleo, Gas y Minerales	21.9%	-6.3%
Manufactura	7.4%	-0.7%
Electricidad, Gas y Agua	1.2%	2.3%
Construcción	3.4%	3.0%
Comercio	16.5%	1.6%
Transporte, Almacenaje, Correo y Mensajería	4.8%	-0.4%
Alojamiento y Restaurantes	3.0%	-2.1%
Telecomunicaciones y otros servicios de Información	2.9%	9.4%
Administración Pública y Defensa	7.6%	4.1%
Otros Servicios	21.9%	3.5%
Loreto	100.0%	0.2%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)

II. Evolución de la infraestructura en Loreto

Según Salvador Flores Paitán, Elva Gómez Romero y Risto Kalliola, los Estudios sobre la Amazonía (San Román 1994, Pennano 1988, Club Loreto 1992), refieren que en el año 1729 se fundó el primer núcleo misionero en el Itaya, entre Yameos e Iquitos. En el año 1736 aparecen registrados tres caseríos en el Itaya. Uno de ellos, el situado en un elevado barranco en la margen izquierda de ese río, cerca de su desembocadura en el río Amazonas, recibió posteriormente el nombre de Iquitos. La historia regional señala que esta ciudad nunca tuvo fundación republicana.

En 1842, cuando el centro poblado fue elevado a la categoría de distrito, ya contaba con una población de 200 habitantes. Antonio Raymondi, en su primer viaje en 1853, menciona que en esta localidad moraban 400 habitantes. Hasta esta época, el puerto de Nauta constituía el centro más importante en la zona; sin embargo, debido a la formación de grandes playas en Nauta, Iquitos fue seleccionada como foco de desarrollo. El Censo Poblacional de 1876 refiere 61 125 habitantes para Loreto, correspondiendo a Iquitos 1 475 habitantes, totalizando 2 859 habitantes con

la inclusión de Tamshiyacu y la zona rural circundante a la ciudad de Iquitos.

El rápido crecimiento de la ciudad tuvo lugar en la época de explotación del caucho a partir de los últimos decenios de los 1800. El siglo XX significó para la zona de Iquitos una época de fuertes cambios, en su mayoría relacionados con los principales ciclos económicos. Sin embargo, el crecimiento demográfico ha sido muy intenso: el número de habitantes de Iquitos pasó de 14 000 en 1903 a 305 514 habitantes en 1993, según el censo agropecuario efectuado ese último año.

En ese contexto, el sector construcción ha tenido una dinámica muy limitada en la región Loreto, toda vez que Iquitos, la capital regional es una ciudad peninsular, lo que ha impedido un nivel de actividad similar al de otras ciudades amazónicas que tienen una conexión directa con la costa, lo que permite acceder a materiales y servicios de construcción a precios mucho más asequibles que los que se obtienen en la capital loreтана.

Entre las condiciones específicas de la Amazonia que dificultan la construcción de infraestructura, se encuentran la presencia de grandes ríos y bosques, la geografía accidentada de la vecina cordillera andina que hace más difícil la interconexión con otras ciudades más cercanas a la costa. Ello ha determinado que, en el caso del transporte, el principal medio utilizado sea la red fluvial.

De acuerdo con datos del Ministerio de Transportes y Comunicaciones del año 2018, la infraestructura de carreteras en Loreto estaba conformada por 891 kilómetros de vías, de los cuales apenas el 24% se encontraba pavimentada. El 50% de esta longitud correspondía a la red vecinal, el 36% a la departamental y el 14% a la nacional.

En la red vial nacional destaca la carretera Yurimaguas - Tapoto que forma parte del Eje Multimodal Amazonas Norte - IIRSA, que ha permitido un importante aumento en la productividad del área que integra al disminuir el tiempo de viaje entre esos dos destinos de 9 horas a menos de 2, lo que repercute en menores costos de transporte, mayor integración regional y aumento del comercio. Esta vía se conecta con el Nuevo Puerto de Yurimaguas, a través de una carretera de acceso de 9.4 kilómetros de longitud y un puente de estructura metálica de 110 m sobre el río Parapapura, infraestructuras que se pusieron en servicio el año 2013.

Este Eje Multimodal es un proyecto emblemático concebido bajo la modalidad de inversión público-privada, y busca

conectar a las regiones de costa, sierra y selva del norte de Perú con la ciudad brasileña de Manaus y llegar al Océano Atlántico mediante una red fluvial a través del río Amazonas. Este proyecto incrementará significativamente el intercambio y la complementariedad entre las diferentes localidades que atraviesa, apuesta por la modernización de un amplio corredor logístico (**Figura 3**) que articulará zonas costeras de alta densidad de las regiones de Piura y Lambayeque, con la región serrana más poblada de nuestro país (Cajamarca) y con circunscripciones emergentes de baja densidad en la selva de los departamentos de Amazonas, San Martín y Loreto.

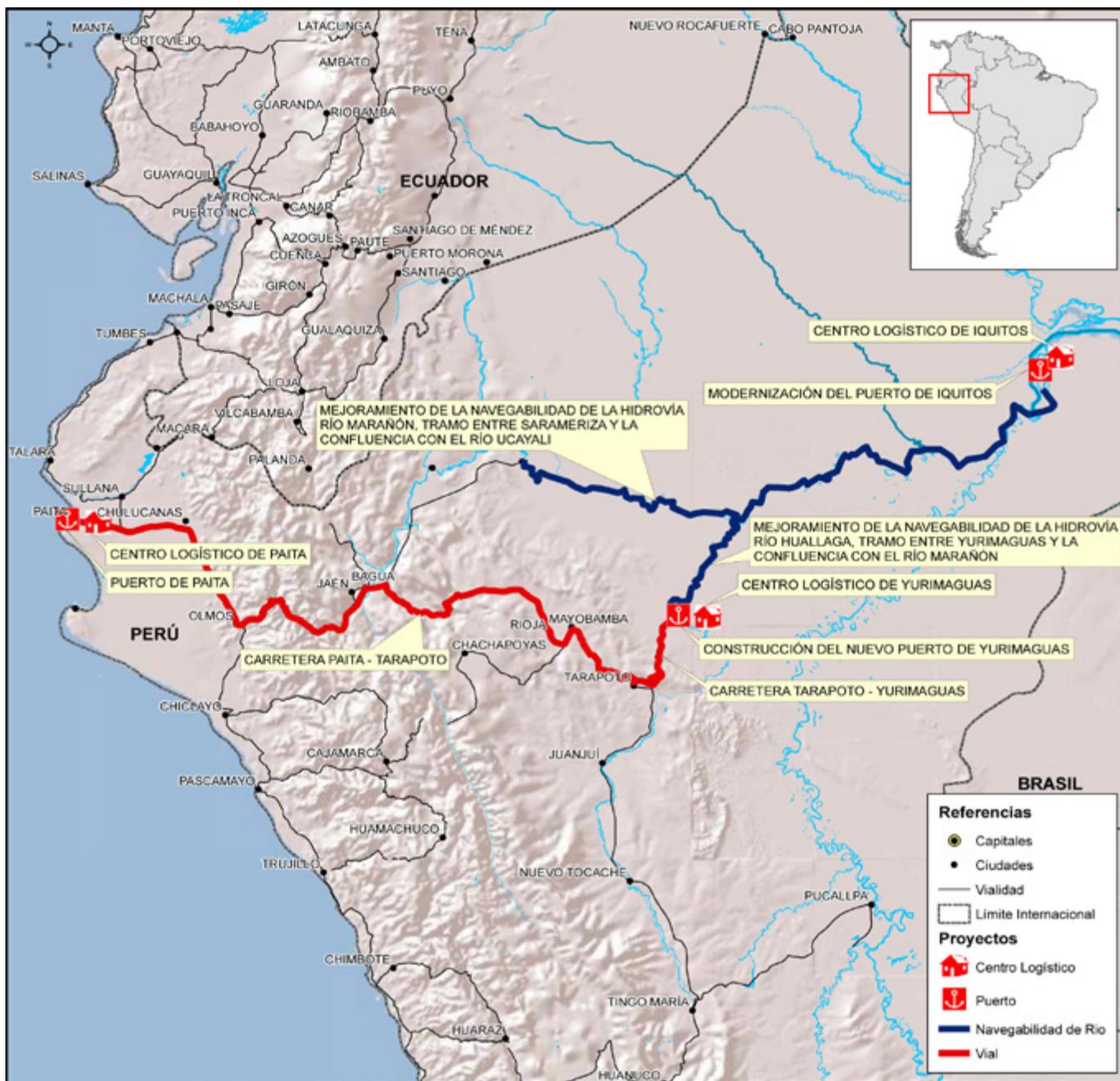
Por otro lado, la región Loreto cuenta con 24 instalaciones aeroportuarias operativas: dos aeropuertos, uno de escala internacional en Iquitos denominado Coronel FAP Francisco Secada Vignetta y otro de escala regional en Yurimaguas llamado Moisés Benzaquén Rengifo; catorce aeródromos gestionados por diferentes operadores de nivel nacional (a través de la Corporación Peruana de Aeropuertos- CORPAC) municipal y hasta comunal; y ocho helipuertos administrados por empresas petroleras.

En cuanto a infraestructura portuaria, la región Loreto cuenta con 27 instalaciones fluviales operativas, cinco de las cuales tienen titularidad privada y son administradas sobre todo por empresas petroleras, en tanto que veintidós son de propiedad pública y están a cargo de diferentes entidades: la empresa Petroperú, diversas municipalidades distritales, el gobierno regional así como la Empresa Nacional de Puertos - ENAPU que administra 8 puertos, uno de los cuales – el de Yurimaguas- ha sido entregado en concesión a la empresa Puerto Amazonas S.A.

El nuevo Puerto de Yurimaguas, ubicado en la localidad de Nueva Reforma, fue adjudicado en concesión en el año 2011 a la Empresa Puerto Amazonas por 30 años, implicando una inversión de 44 millones de dólares, con el propósito de dar solución al tamaño inadecuado de la infraestructura portuaria y a las condiciones inseguras de las operaciones existentes. En el año 2014 se iniciaron las obras de la primera fase; y en diciembre de 2016 fue inaugurado y puesto en operación. Actualmente, continúan los trabajos para culminar la instalación de infraestructura, lo que permitirá establecer las tarifas de operación con la intervención del Organismo Supervisor de Infraestructura de Transporte - OSITRAN.

De igual forma, el Gobierno Regional de Loreto ha priorizado la construcción de importantes equipamientos sanitarios como el nuevo Hospital César Garayar García de Iquitos que demandó una inversión de 33 millones de soles y el Centro

Figura 3. ESQUEMA DEL EJE MULTIMODAL AMAZONAS NORTE - IIRSA



Fuente: IIRSA

de Salud de San Lorenzo en el que se invirtió 19 millones. Por su parte, el Gobierno Nacional destinó 66 millones de soles a la construcción del Tramo I de la carretera Bellavista – Mazan – Salvador - El Estrecho que se inicia con el Puente Nanay y S/ 37 millones en el nuevo puerto de Yurimaguas. Finalmente, los Gobiernos Locales desembolsaron 45 millones para la instala-

ción del sistema agua potable de la ciudad de Nauta y 18 millones para la construcción de la carretera Yurimaguas - Munichis.

Es relevante conocer el nivel de ejecución de la inversión pública en la región Loreto, a cargo de los diferentes niveles de gobierno. La **Figura 4** muestra que, en el año 2019, la región

Loreto recibió un Presupuesto Institucional de Apertura - PIA – de 1 082 millones de soles para inversión en proyectos en los tres niveles de gobierno, monto muy superior al promedio obtenido en los dos años previos que alcanzó a 737 millones. El PIA asignado para proyectos se incrementaron a ejecutar en la región se incrementó en 12.7% en el 2020 y en 5.6% en el 2021, llegando en este último año a 1,288 millones.

Por niveles de gobierno, el PIA asignado al gobierno regional de Loreto creció en 333% en el 2019 respecto al año previo sumando 301 millones de soles; el de las municipalidades aumentó 176% en dicho año llegando a 245 millones; mientras que el del gobierno nacional disminuyó en 1.6% situándose en 536 millones. Sin embargo, en el transcurso del año le fueron asignados recursos adicionales configurándose un Presupuesto Institucional Modificado – PIM que terminó entregando 495 millones de soles al GORE Loreto (es decir 64.1% más que el monto considerado en el PIA), 487 millones a los gobiernos locales (98.7% más que en el PIA) y 320 millones al gobierno nacional, vale decir 40.2% menos que en el presupuesto de apertura.

Sin embargo, el nivel de ejecución de estos recursos fue bastante limitado durante el 2019. Los gobiernos locales apenas utilizaron en 57.2% del PIM, mientras que el gobierno regional ejecutó el 66.5% de su presupuesto modificado y el gobierno nacional el 85.5%, aunque, como ya se ha visto,

el PIM en este nivel gubernamental fue disminuido sensiblemente por lo que, si se compara lo ejecutado con el PIA, apenas llega al 51.1%). En promedio, la inversión agregada de los tres niveles de gobierno llegó a 67.7% del PIM. En el 2020, este indicador apenas alcanzó al 65.9%; mientras que, a octubre del 2021, el avance en la ejecución de los PIM de ha sido de 56.5%, lo que hace suponer que al final de este año se podría obtener un resultado superior al 74.6% del 2018, cifra récord del último sexenio.

Durante los diez primeros meses del año 2021, los principales proyectos en ejecución acumularon una inversión real de 975 millones de soles, que representó el 56.4% del PIM – Presupuesto Institucional Modificado. El Gobierno Nacional desembolsó 185 millones en la construcción de la Carretera Bellavista –Mazan –Salvador –El Estrecho y 38 millones en concesiones portuarias que incluyen el nuevo Puerto de Yurimaguas. Entretanto, el Gobierno Regional invirtió 25 millones en la construcción de la Carretera a Santo Tomás y 21 millones de soles en la construcción de la Vía Urbana de San Antonio en Iquitos, mientras que los gobiernos locales destinaron 13 millones en el Sistema de Agua Potable de Nauta y 12 millones en la construcción de la carretera Yurimaguas –Munichis.

Sin embargo, a los problemas estructurales que han afectado y siguen afectando la ejecución de las obras y el desa-

Figura 4. NIVEL DE EJECUCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA POR NIVELES DE GOBIERNO – REGIÓN LORETO (2019 – 2021 en millones de soles)



Fuente: Consulta Amigable del MEF (2021* con información al mes de octubre)

rollo de los proyectos en la región (y en general en todo el país), se ha sumado en los últimos dieciocho meses aquellos originados por la pandemia del COVID-19; por la ausencia de estrategias de atención sanitaria a casi toda la población loreтана; y por la falta de acompañamiento, asistencia técnica

y supervisión en la ejecución de los proyectos, todo lo cual ha terminado debilitando la continuidad de los trabajos en campo y afectando el cumplimiento de las metas comprometidas por los contratistas.

III. Retos para la construcción en la Región Loreto

Loreto tiene un gran déficit en infraestructura vial, pero también graves deficiencias en la ejecución de proyectos de infraestructura en saneamiento, salud y educación entre otros sectores. Para comprobarlo, basta con mencionar los exorbitantes gastos efectuados en las obras complementarias de agua potable y alcantarillado de Iquitos que a la fecha superan los 800 millones de soles (**Figura 5**). Este proyecto fue

licitado en el marco del mecanismo de cooperación financiera reembolsable con la agencia de desarrollo japonesa y está muy lejos de ser terminado pese a que las obras se iniciaron en el 2010, perjudicando a gran parte de la población iquiteña que no ve satisfechas sus necesidades de contar con agua segura y un servicio de alcantarillado eficiente.

Figura 5. CRECIMIENTO DESORDENADO DE LA CIUDAD DE IQUITOS Y PTAR QUE DEBE SER SUSTITUIDA



Fuente: Gestion.pe y MVCS

En Iquitos no es novedad que los sistemas de abastecimiento de agua potable como de desagüe colapsaron hace mucho tiempo, debido al crecimiento exponencial de la población, que bordea los 580,000 pobladores en la actualidad, así como por la falta de mantenimiento e inversión para garantizar su adecuación a la realidad de la ciudad, lo que pone en riesgo la salud de la población, especialmente aquella afectada por la anemia y la desnutrición crónica.

Frente a los problemas que enfrenta esta obra emblemática para la ciudad de Iquitos, por prácticas corruptas en su adjudicación y por el incumplimiento del contratista, el Gobierno Regional solicitó la intervención del órgano de control (**Figura 6**) y del sector nacional competente.

En el ámbito rural, comunidades vinculadas a distritos que han sido afectados por la explotación petrolera, lograron que el año 2020 el estado peruano reconozca los daños generados y plantee un monto histórico de inversión pública para estos pueblos, disposiciones incluidas en el “Plan de Cierre de Brechas de las Comunidades del Circuito Petrolero del Departamento de Loreto”, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 145-2020-PCM (**Figura 7**). La implementación de este Plan no solo va permitir mejorar las condiciones para el desarrollo en estas comunidades amazónicas, sino que facilitará una paz social duradera en esta parte de la Amazonía, reduciendo sensiblemente el riesgo de que se vuelvan a producir conflictos socio ambientales que perjudican a las diversas actividades económicas que se desarrollan en la región.

Figura 6. CORRUPCIÓN EN OBRAS DE SANEAMIENTO PARA LA CIUDAD DE IQUITOS



Fuente: Diario Gestión

Entre los proyectos de infraestructura pública más importantes que se vienen ejecutando actualmente en la región Loreto, pueden mencionarse los siguientes:

- a) Línea de transmisión 220 Kv Moyobamba – Iquitos y subestaciones asociadas (**Figura 8**). Este proyecto considera la concesión del diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento de estas infraestructuras, a fin de interconectar el sistema aislado de Iquitos al Sistema Eléctrico Interconectado Nacional (SEIN). Tendrá una longitud aproximada de 600 km y una capacidad de 145 MVA.
- b) Carretera Nororiental Iquitos - Saramiriza. El proyecto contempla la construcción de una carretera que conectará Loreto con la costa norte en el tramo Iquitos - Santa María de Nanay - 12 de octubre -Andoas – Saramiriza, y busca contribuir al desarrollo económico de la región amazónica del Perú (**Figura 9**). Cuenta con cuatro secciones: Huambé - Albarenga (175 km), Albarenga -12 de octubre (175 km), 12 de octubre - Andoas (130 km), y Andoas - Saramiriza (230 km).

Figura 7. IMPORTANTE IMPULSO AL CIERRE DE BRECHAS EN LAS COMUNIDADES SITUADAS EN EL CIRCUITO PETROLERO DE LORETO Y PTAR QUE DEBE SER SUSTITUIDA



Fuente: Andina difusión

Figura 8. ESQUEMA DE LA LÍNEA DE TRANSMISIÓN MOYOBAMBA -- IQUITOS



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

El proyecto se encuentra a nivel de estudio de pre inversión, pero ha sido objeto de una férrea oposición de la comunidad achuar, que impide el ingreso de los profesionales para continuar con su diseño. Sin embargo, la sociedad civil de Loreto, el Gobierno Regional y la Coordinadora por el Desarrollo de Loreto han propuesto que se plantee otro trazo para este nuevo eje carretero, con lo cual se lograría la aceptación de toda las comunidades indígenas y se podría pasar a la etapa de la elaboración del Expediente Técnico.

Adicionalmente, el Estado deberá garantizar los recursos para concretar este proyecto, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 30879 – Ley de promoción de la inversión y desarrollo de Loreto y en la Ley 27037, Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía, en lo concerniente a la Región Loreto.

c) Tramo I de la Carretera Bellavista – Mazán - El Estrecho. Este tramo forma parte de una carretera de 187 km de extensión que llegará hasta la frontera con Colombia (**Figura 10**). La obra integrará la ciudad de Iquitos con las localidades de Mazán, Salvador y El Estrecho, permitiendo unir a las cuencas de los ríos Nanay, Napo y Putumayo, promoviendo la consolidación de un gran mercado regional, integrando los distritos de Iquitos, Punchana, Mazán, Indiana y El Putumayo. El tramo consta de un puente formado por una estructura fija compuesta por tres vías unificadas. El puente contará con dos carriles en cada di-

Figura 9. ESQUEMA DE LA CARRETERA NORORIENTAL IQUITOS - SARAMIRIZA



Trazo propuesto de carretera Iquitos-Zaramiriza

----- Trazo -----

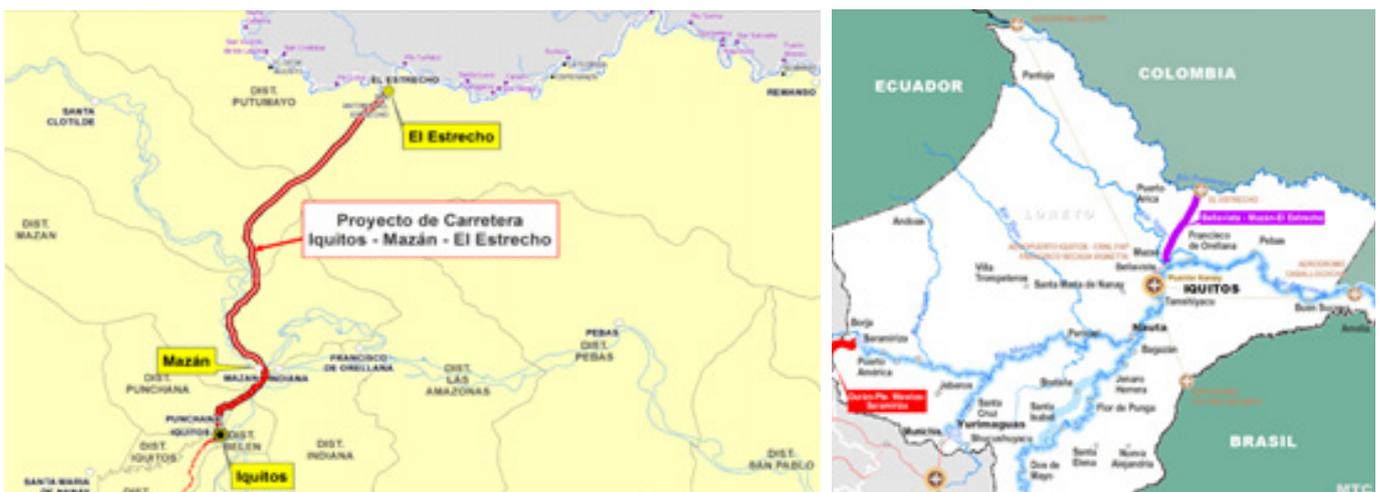
- 1. Huambe 2. 12 de Octubre
- 3. Andoas 4. Zaramiriza
- 5. Iquitos

Longitud 720 km aprox.

Fuente: diariolaregion.com

rección. La estructura será capaz de soportar el tránsito de vehículos pesados, y será el puente más extenso del país, superando al Puente Continental de Madre de Dios.

Figura 10. ESQUEMA DE LA CARRETERA BELLAVISTA – MAZÁN – EL ESTRECHO



Fuente: Perú Informa – MTC

d) Nuevo Hospital de Iquitos. Las antiguas instalaciones del Hospital Apoyo Iquitos “César Garayar García” darán paso a un moderno hospital que contará con equipamiento y tecnología de última generación (**Figura 11**), lo cual

permitirá la prestación de servicios de salud de alta calidad en la ciudad de Iquitos que beneficiará a la población de toda la región Loreto.

Figura 11. VISTA DEL AVANCE DE OBRA DEL NUEVO HOSPITAL DE IQUITOS

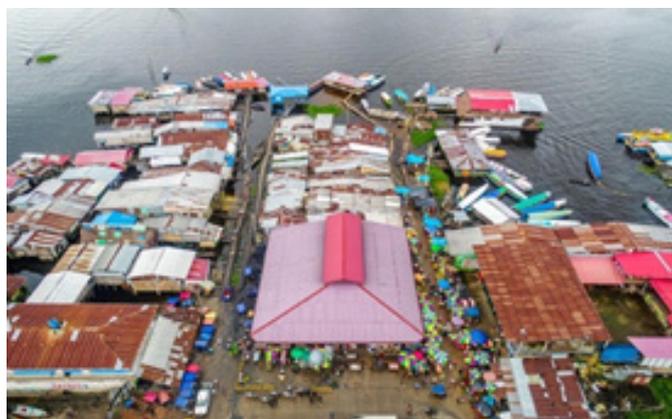


Fuente: CMO Contratistas

e) Marina Turística de Bellavista Nanay. Obra que se ejecuta dentro del plan de reactivación económica regional a fin de impulsar el turismo en Loreto (**Figura 12**). La localidad de Bellavista Nanay, en el distrito de Punchana, mejorará sus condiciones como destino turística, contando con una estructura resistente a los importantes cambios hidrográfi-

cos que se producen en una zona inundable. Tendrá dos puentes colgantes hacia los embarcaderos, así como módulos gastronómicos, estacionamientos, una explanada para realizar diferentes tipos de eventos, puestos de venta de artesanías y un malecón con terrazas para contemplar la confluencia de los ríos Nanay, Itaya y Amazonas.

Figura 12. ÁREA DE INTERVENCIÓN Y PROYECTO MARINA DE BELLAVISTA NANAY



Fuente: Gobierno Regional de Loreto

f) Alameda Raymondi en la Zona Monumental de Iquitos. La obra tiene como objetivo la creación y el mejoramiento de los servicios turísticos públicos en la zona monumental de la ciudad de Iquitos, que incluye la construcción de una alameda

semi-peatonal de 600 metros que une las tres primeras cuadras del jirón Raymondi, con la cuadra uno de los jirones Nauta, Pevas y Loreto (**Figura 13**). Contará además con un mirador turístico, nuevas veredas y una ciclovía,

Figura 13. PROYECTO ALAMEDA RAYMONDI EN ZONA MONUMENTAL DE IQUITOS



Fuente: Gobierno Regional de Loreto

g) Mercado Modelo de Iquitos. El proyecto de este nuevo centro de abastos para la capital de la región, contempla un edificio de tres plantas con 1 500 puestos para vendedores y comerciantes y 300 puestos para una galería comercial de pasamanería, bazar, librería, entre otros (**Figura 14**). Además, contará con zona de parqueo para motocicletas

y automóviles, así como rampas y zona preferencial para las personas con discapacidad y su propia planta de tratamiento de aguas residuales. Considerara una mega obra de complejidad, tecnicismo y belleza arquitectónica con la finalidad de brindar a los comerciantes una construcción moderna, amplia, ventilada y en óptimas condiciones.

Figura 14. UBICACIÓN Y AVANCE DE LA OBRA DEL MERCADO MODELO DE IQUITOS



Fuente: Diario La Región – Consorcio AECS

IV. Conclusiones y recomendaciones

La emergencia sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19 que afectó de una manera dramática a la región, ha dejado lecciones que deben ser aprovechadas en el contexto de la post-pandemia y con el objetivo de impulsar una “nueva normalidad” que contribuya a la superación de las graves carencias de infraestructura y servicios públicos que ya habían sido identificadas desde hace muchos años, pero cuyo impacto en la vida de la población loreтана ha sido evidenciado en esta emergencia que ha devenido en una profunda crisis social, económica e institucional.

En ese contexto, el Gobierno Regional de Loreto, junto a la Cámara de Comercio, Industria y Turismo de Loreto y a la Asociación Regional CAPECO Loreto, se proponen impulsar una estrategia integral para movilizar y dinamizar la economía regional, que debe empezar a materializarse el año 2022.

Claramente, Loreto fue una de las regiones más afectadas por la pandemia y de las que demoró más en emprender la reactivación de actividades productivas. Recién a finales de mayo del 2020 se reiniciaron algunas categorías de proyectos de construcción, pero con un serie de restricciones establecidas por el gobierno central en el marco de la declaratoria de emergencia sanitaria nacional (**Figura 15**). Sin embargo, este proceso de reanudación de actividades se llevó de manera improvisada, lo que obligó a modificar y dejar

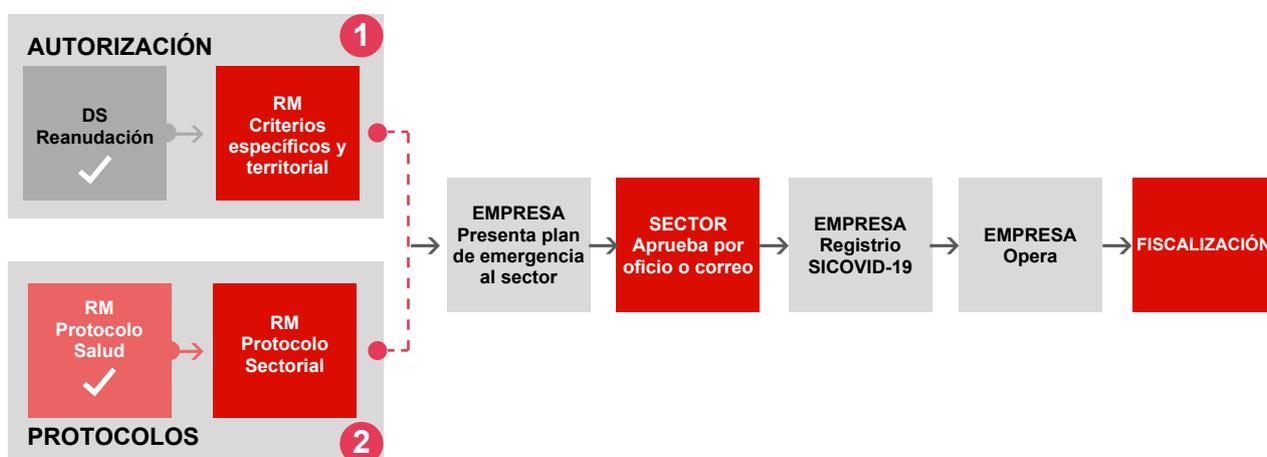
sin efecto una serie medidas inicialmente dispuestas. Pese a ello, no se han terminado de precisar aspectos de suma importancia para la reanudación de las obras de construcción, causando confusión entre los propietarios y ejecutores de proyectos públicos y privados.

En este contexto, la región Loreto pudo reanudar la ejecución de proyectos de inversión pública y de las inversiones de optimización, de ampliación marginal, de reposición y de rehabilitación (IOARR), en estricto cumplimiento de los protocolos sanitarios generales y sectoriales, en salvaguarda de la vida, el cuerpo y la salud de los trabajadores.

En relación a las obras públicas y contratos de supervisión bajo el régimen general de contrataciones del Estado paralizadas por la declaratoria de Estado de Emergencia Nacional producida por el COVID-19, el Decreto Supremo N° 101-2020-PCM dispuso su reactivación y, por tanto, el inicio del cómputo del plazo para que los contratistas puedan solicitar la ampliación excepcional de plazo dispuesta por el Decreto Legislativo N° 1486, el que empezó a computarse a partir del 5 de junio de 2020.

Sin embargo, este proceso no fue sencillo de implementar en la región Loreto, por lo que la sociedad civil, liderada por el Consejo Departamental de Loreto del Colegio de Ingenieros del Perú propuso un “Plan de reactivación económica regional post pan-

Figura 15. PROCEDIMIENTO PARA LA REANUDACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS



Fuente: Ministerio de Economía y Finanzas – MEF

demia”, que con los necesarios ajustes por los problemas que habitualmente surgen en condiciones excepcionales como las que atravesaba la región en ese momento, se puso en marcha y continúa aun en ejecución. Ese Plan señalaba que:

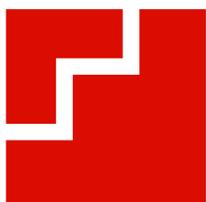
- Para garantizar la reactivación efectiva del sector Construcción, se debía autorizar la reanudación de las Obras en toda la Región Loreto. En concordancia con el Decreto Supremo N° 094-2020-PCM, las entidades del Gobierno Regional de Loreto y los gobiernos locales debían reiniciar sus labores hasta en un 40 % de su capacidad operativa habitual, distinguiendo aquellas que podrían desarrollarse de manera presencial o de las que deberían realizarse virtualmente, siendo responsabilidad de la entidad ejecutora la formalización del trámite documentario para la aprobación de la ampliación excepcional de plazo y la coordinación con cada contratista para disponer el reinicio de la obra de manera inmediata.
- El Gobierno Regional de Loreto y los gobiernos locales de toda la región debían cumplir con efectuar los pagos a cuenta a contratistas y supervisores no tramitados en su debida fecha, retraso que - en esas circunstancias - dificultaba en gran medida el retorno a las labores.
- Las entidades públicas debían valorar, priorizar y hacer extensivo el trabajo remoto en las actividades de los profesionales y trabajadores en todas sus gerencias, oficinas técnicas y órganos de control gubernamental así como en las que realizaban las empresas constructoras y consultoras, dando particular atención a los trabajadores que se encontraban en condición de vulnerabilidad.
- Para las obras que se ubicaban al interior de la región Loreto, era indispensable garantizar su pronta viabilidad, teniendo en cuenta la posibilidad de ampliar el plazo para solicitar el adelanto de materiales dispuesta por la Directiva N° 005-2020 del OSCE, así como las limitaciones del transporte interprovincial para el traslado del personal de obras y de materiales en el caso de proyectos alejados de los principales centros urbanos.
- El Gobierno Regional de Loreto y las municipalidades debían garantizar el financiamiento de todas las obras que reiniciasen sus actividades, que incluya las variaciones en los presupuestos motivadas por las nuevas condiciones que se presentaban debido al COVID-19, que justificaban el reconocimiento de adicionales de obra, mayores gastos generales y ampliaciones de plazo. además de los mayores costos que deberían efectuarse para brindar la

debida protección a todos los trabajadores y profesionales que laboren en las obras de construcción. Para lograr esto último, se debía garantizar, mediante directivas de supervisión y control, el derecho a un seguro de vida por riesgo laboral y el pago de remuneración en planilla con todos sus derechos laborales a todo el personal involucrado en la cadena de operación de las obras de construcción.

- El Gobierno Regional, como ente rector de las políticas públicas en la Región Loreto, debía resolver de forma urgente el mejoramiento del sistema y redes de internet, siendo esta, una de las mayores limitaciones para el desarrollo normal de todas las actividades efectuadas por empresas, instituciones y ciudadanos en la región, situación que se convertía en crítica mientras dure la emergencia sanitaria, por la necesidad de recurrir al trabajo remoto y a la prestación de servicios básicos de manera virtual.
- El gobierno regional y los gobiernos locales debían abocarse también a atender la situación de aquellas obras que quedaron paralizadas y que no se encontraban dentro de las fases de reactivación de las actividades del sector construcción, garantizando su pronto reinicio previa actualización del presupuesto y de la puesta en marcha de los planes para la vigilancia, prevención y control del COVID-19 en el trabajo.

Se debía revisar el estado de avance y priorizar la reanudación de la ejecución de proyectos de importancia regional, como la construcción del nuevo Hospital de Iquitos, del Mercado de Belén, del Mercado Modelo, del puente sobre el Rio Nanay, de la carretera Iquitos - Saramiriza (costa Norte), principalmente.

- Para viabilizar los proyectos de gran envergadura que se encuentran paralizados por observaciones ambientales o en proceso de consulta previa con las comunidades indígenas y nativas que habitan en sus respectivas zonas de influencia, se requiere de una intervención objetiva y técnica de las autoridades regionales y nacionales para encontrar soluciones consensuadas a la problemática planteada por las comunidades, que en la mayoría de los casos excede el ámbito mismo del proyecto. Entre estos proyectos destacan el de la Hidroeléctrica de Mazán que brindaría una solución al suministro eléctrico de gran parte de la población en la región; y el de la Hidrovía Amazónica que permitirá mantener condiciones seguras de navegación en los ríos que componen este sistema, teniendo en cuenta que se trata del principal medio de transporte en la región amazónica del Perú.



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