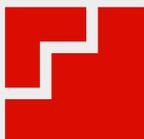




Informe Económico
de la Construcción
N° 48
Diciembre 2021

A large-scale photograph of a hydroelectric dam situated in a deep, rocky canyon. The dam has a long, low profile with a series of arches and is built into the side of a steep, brownish rock face. Water is seen cascading over a spillway on the right side of the dam, creating a waterfall. The sky is overcast and grey. In the foreground, there are some green mossy rocks and a concrete structure with a grate.

**Diálogo
e innovación
para sacar adelante
a la construcción
en el 2022**



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

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

Puede acceder al IEC en <https://www.capeco.org/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

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FOTOGRAFÍA DE CARÁTULA

Central Hidroeléctrica Cañon del Pato. Áncash-Perú. **Fotografía:** Kallpa.

FECHA DE PUBLICACIÓN

Diciembre 2021



**Informe
Económico de la
Construcción
N° 48
Diciembre 2021**

Índice

Presentación	4
Expectativas	
Operaciones de las empresas de la construcción subirán 6.4% este año pero se estancarían en el 2022	7
- Nivel de operación en las empresas de construcción	7
- Indicadores del subsector infraestructura	14
- Indicadores del subsector inmobiliario	16
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	21
- Riesgos del entorno para las empresas del Sector Construcción en los próximos 12 meses	24
- Conclusiones	26
Indicadores	
Construcción crecería cerca de 35% en el 2021 pese a caída en octubre, noviembre y (quizá) diciembre	29
- Producción Sectorial	29
- Precios de Construcción	34
- Inversión pública y privada	35
- Vivienda	38
- Oficinas y locales comerciales	47
- Empleo	49
- Inversión Minera	52
- Conclusiones y recomendaciones	55
Inmobiliario	
“Entre Olas y Lomas”: más de 4,000 hectáreas para nuevo suelo urbano en Punta Negra	67
- Introducción	67
- Crecimiento urbano de Lima	68
- Plan específico y derechos de propiedad	70
- Área de actuación y estudio	70
- Problemática específica del área de actuación	71
- Objeto, finalidad, resultados	71
- Orientaciones y criterios de base que fundamentan la propuesta	72
- Integración vial con el entorno inmediato	73
- Zonificación general de los usos del suelo	74
- Visión y etapas de desarrollo	81

Presentación

Presentamos la edición # 48 del Informe Económico de la Construcción (IEC) correspondiente al mes de diciembre 2021. Empezamos destacando que, tal como adelantó CAPECO en la edición anterior, en el mes de octubre la actividad constructora registró la primera caída interanual después de trece meses de crecimiento continuo. Dicha información ha sido confirmada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI a través de su Informe Técnico de Producción Nacional del mes de diciembre, indicando una caída de 3.1% para el sector (-2.2% fue la estimación del IEC# 47), mientras que el desempeño del PBI nacional se ralentizó porque creció en 4.6%.

De acuerdo a estimaciones preliminares efectuadas por CAPECO, en noviembre se produciría una caída de -1% en el PBI sectorial, como consecuencia de que el consumo de cemento también habría decrecido -1.1% mientras que la obra pública habría presentado una caída en torno al 1%. A pesar de ello, el resultado sectorial de noviembre representaría un incremento de 17.2% si se contrasta con el mismo mes de 2019.

En su Reporte de Inflación de diciembre, el Banco Central de Reserva del Perú – BCRP ha estimado un crecimiento sectorial de 34.7% al cierre del 2021, 3.1 puntos porcentuales más que la estimación realizada en septiembre. Esta actualización al alza estaría explicada por el importante desempeño del sector en el tercer trimestre del año y a pesar del magro desempeño obtenido en el último trimestre, específicamente en el avance de la obra pública. El ente emisor espera que esta tendencia se revierta en los próximos años, en los que se prevé una recuperación tanto de la inversión pública como privada que permitiría que el sector crezca 0.5% en el 2022 y 2.5% en el 2023.

De acuerdo con las proyecciones de diversos analistas e incluso el propio BCRP se espera una fuerte recuperación de la inversión privada al cierre del presente año, con una expansión en torno al 36%. Para el próximo año, las previsiones de los especialistas oscilan entre 0% y una caída de -8% reflejando el pesimismo de las expectativas en el sector privado.

Según estas mismas fuentes, la inversión pública aumentaría entre 22% y 29% en el 2021, y para el 2022 se esperaría una expansión más moderada, en torno al 4%. Sin embargo, los niveles de ejecución apenas superan el 50% del presupuesto modificado.

En cuanto al movimiento inmobiliario, entre noviembre 2020 y octubre 2021 se colocaron 49,796 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de las diversas instituciones del sistema financiero, representando 65.7% más que los créditos colocados en el periodo similar anterior, alcanzando el mejor desempeño de los últimos cinco periodos anuales y respecto a noviembre 2018 y octubre 2019, un aumento de 14.5%. Con el resultado de esos doce meses se ha conseguido cuatro periodos consecutivos positivos después de encadenar catorce meses con resultados negativos.

Por su parte, la inversión minera creció 21.1% en octubre, pero representó contracciones de 8.5% frente a la inversión de setiembre y de 26.2% en relación a octubre del 2019. Considerando los primeros diez meses del 2021 la inversión total fue 21.2% más que en igual periodo del año 2020, pero significó una caída de 15.4% frente al de 2019.

Durante el trimestre setiembre-octubre-noviembre 2021, la actividad constructora registró un aumento de 9.8% en la capital respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que en el conjunto de actividades económicas el crecimiento fue de 16.2%, según se ha publicado en el último Informe Técnico de Situación del Mercado Laboral en Lima Metropolitana del INEI. Comparado con el mismo trimestre del 2019, el sector confirma su crecimiento con 5.9%, mientras que para el empleo global representa una caída de 3%. Se debe precisar que el empleo global en todos los trimestres móviles del presente contrastados con los trimestres del año 2019 ha representado una caída, aunque esta ha ido reduciendo desde febrero-marzo-abril que alcanzó -15.6%. Por sexta vez en los últimos diez años el empleo en construcción se encuentra en escenario positivo en el periodo setiembre-octubre-noviembre, mientras que para el empleo en el resto de sectores económicos significa retomar el escenario positivo interrumpido el año pasado.

Finalmente, el ingreso de los trabajadores de la construcción en la ciudad capital ha mantenido el crecimiento que se dio en el trimestre móvil anterior, siendo incluso 0.4% superior a éste y, complementariamente, resulta ser 9.9% mayor al ingreso del trimestre septiembre-octubre-noviembre 2020. Al mismo tiempo se sigue reduciendo la brecha con respecto al ingreso en el último trimestre pre pandemia, siendo de -9.1% en set-oct-nov 2021, cuando en jun-jul-ago 2021 se produjo la mayor diferencia (-15.1%). Se confirma que aún no se ha alcanzado los niveles pre pandemia con el resultado contra en el trimestre septiembre-octubre-noviembre 2019: -15%.

El bloque de Indicadores Económicos también contiene propuestas de CAPECO sobre mejoras para la articulación de esfuerzos entre el sector público y privado, frente a un escenario poco optimista para el próximo año. Así se ha considerado necesario insistir diversos temas, entre los merecen ser priorizados:

1. Elevación de los recursos destinados a los programas de Vivienda Social (VIS) como consecuencia de la elevación de los costos de edificación y aumento de la demanda, especialmente de los sectores menos favorecidos a través de los programas de Mivivienda y Techo Propio (Vivienda Nueva y Sitios Propio).
2. Propuestas para solucionar los riesgos de conflicto social y creación de una Autoridad Autónoma para formular e implementar un Plan de Desarrollo Interregional en la zona del corredor minero sur, que al atravesar las Regiones de Apurímac, Cusco y Arequipa y tras ella a múltiples comunidades campesinas de las provincias especialmente de Cotabambas (Apurímac), Chumbivilcas, Espinar (Cusco) y Caylloma, Matarani (Arequipa) merecen un tratamiento integral y articulado que no sea presa de miopías localistas o fijación de perímetros limitados (Local versus Región versus Nacional) y que además trascienda programas políticos de corto plazo o populistas. Ejemplos de éxito a nivel nacional como la Corporación del Santa, que cristalizó la Central Hidroeléctrica de Cañón del Pato o ejemplos internacionales de proyectos en Estados Unidos como el la Autoridad del Valle de Tennessee (aprovechamiento del río para múltiples proyectos hidro energéticos) o en China que se organizó en torno al gran río Yangtzé (6,000 km) para un proyecto multipropósito para navegación, control de inundaciones e hidroenergía.
3. Revisar el inconveniente, precipitado e inoportuna intención de otorgarle facultades legislativas al Poder Ejecutivo para una nueva Ley de Contrataciones del Estado.

La Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO, ha señalado reiteradamente que es indispensable modificar radicalmente el actual modelo de contratación del Estado. Este proceso no permite seleccionar las propuestas de mejor calidad, ni protege adecuadamente los recursos estatales, otorga excesiva discrecionalidad a los funcionarios encargados de los procesos de licitación y es absolutamente permeable a la corrupción.

Esta edición del IEC#48, también presenta el resultado completo de la Encuesta de Expectativas, que abarca las estimaciones del cierre de año y perspectivas del 2022. Esta última medición de las expectativas empresariales en el sector construcción del 2021, confirma que el nivel de actividad en el segmento formal de la construcción durante el presente año se ha visto afectado por la incertidumbre política, el aumento de los precios de materiales y de los costos de construcción y los problemas estructurales que padece desde hace mucho tiempo el aparato estatal. Las perspectivas para el 2022, derivan en que no son necesariamente mejores.

Finalmente en este número también se desarrolla un reporte especial sobre el nuevo suelo urbano en Punta Negra, gracias a la gentil colaboración del Licenciado Carlos Carcheri Costa y el Arq. Luis De las Casas Orozco.

Como se aprecia, si bien el 2021 nos permitió demostrar una vez más la capacidad de resiliencia de nuestras familias y empresas a nivel nacional, el año 2022 se presenta realmente mucho más desafiante. Este INFORME ECONÓMICO DE LA CONSTRUCCIÓN pretende mantener durante el 2022 sus análisis y seguimiento del acontecer en el sector aportando iniciativas y propuestas que apuntalen la mitigación de riesgos y mejoren los resultados en creación de valor agregado y bienestar para el país.

MBA. CEFA Edgardo Montero Sarmiento
Coordinador del IEC



Expectativas

Nuevas inversiones cayeron 3.7% en 2021 por falta de confianza y subida de precios

Operaciones de las empresas de la construcción subirán 6.4% este año pero se estancarían en el 2022

En este reporte se consignan los principales hallazgos de la Encuesta bimestral de Expectativas que efectúa CAPECO para su Informe Económico de la Construcción en un panel de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción.

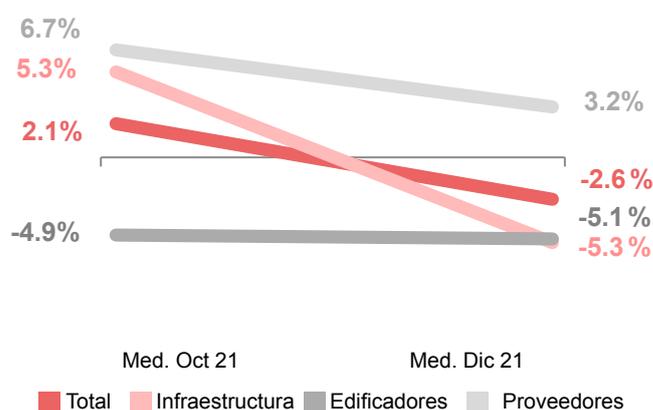
Para el presente estudio, el trabajo de campo se desarrolló entre el 30 de noviembre y el 15 de diciembre del presente año, por lo cual registra un balance sobre las operaciones de las empresas del sector construcción durante el 2021 y las perspectivas sectoriales para el 2022.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

Esta medición del IEC ha determinado que las operaciones de las empresas que trabajan en la construcción disminuyeron en 2.6% durante el quinto bimestre del 2021, respecto al mismo periodo del año previo (**Figura 1**). Esta contracción en su nivel de actividad no la esperaban las mismas empresas entrevistadas hace dos meses, puesto que en el IEC N° 46 expresaban su percepción de que se produciría un crecimiento de 2.1% en setiembre-octubre del presente año. Es significativo que esta divergencia entre las expectativas y los desempeños reales se ha experimentado en los tres segmentos que conforman el sector construcción, aunque con diferente intensidad. Así, aunque los proveedores de materiales manifestaron que sus actividades vieron crecer sus operaciones en 3.2% durante dicho periodo, esta tasa es la mitad de lo declarado previamente (6.7%), a pesar de lo cual es el único segmento que alcanzó un resultado positivo. Por su parte, las operaciones de los promotores inmobiliarios cayeron en 5.1%, cifra ligeramente inferior a la expectativa recogida en el reporte de octubre del 2021 (-4.9%), mientras que las empresas del segmento de infraestructura experimentaron una retracción de 5.3%, que es diametralmente opuesta al crecimiento de igual magnitud que proyectaban dos meses atrás (5.3%).

Cuando se profundiza el análisis sobre la variación del ritmo de actividad de las empresas en el quinto bimestre del presente año, se observan tendencias disímiles. Así, un 38% de

Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
(Quinto bimestre 2021 vs. Quinto bimestre 2020)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

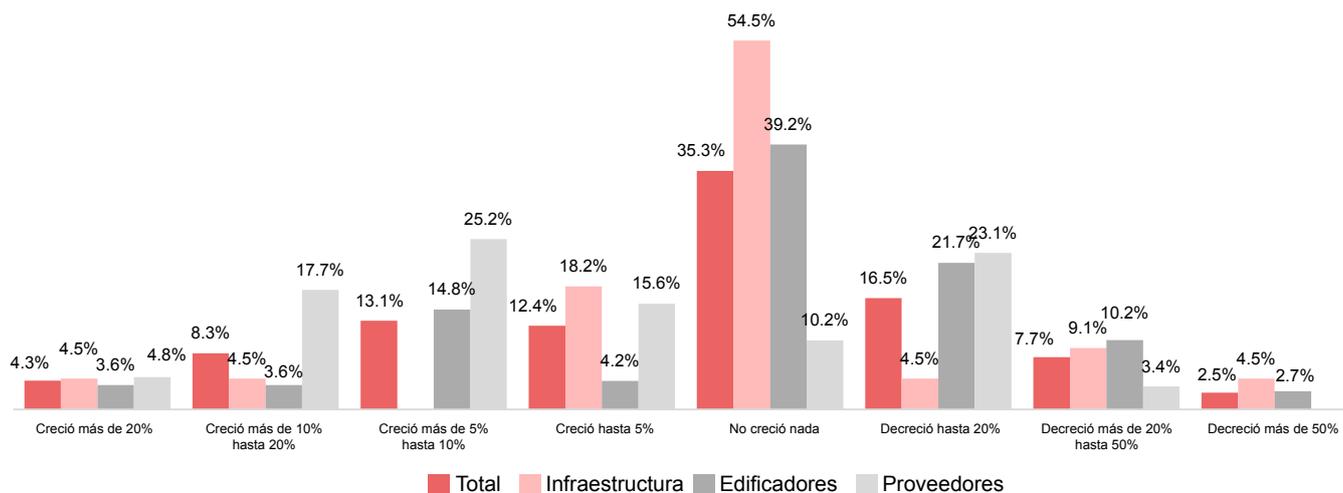
aquellas señaló que sus operaciones se incrementaron, proporción que se elevó a 63% en el segmento de proveedores, debiendo destacarse que un 43% de ellos precisó que tal subida fue entre 5% y 10% respecto a similar bimestre del 2020 (**Figura 2**). Mientras tanto, el 35% de entrevistados indicó que sus operaciones se mantuvieron, habiéndose identificado una tendencia más pronunciada en el segmento de obras

de infraestructura, en el que 55% de empresarios consideró que su nivel de actividad no varió. Por último, el 27% de encuestados manifestó que sus operaciones se redujeron en el bimestre setiembre-octubre, debiendo mencionarse que cuatro de cada diez de ellos precisaron que la disminución fue

superior al 20%; en el segmento inmobiliario, la proporción de empresas que vieron caer sus ventas alcanzó el 35%.

Para el sexto bimestre del 2021, las empresas que conforman los tres segmentos proyectan una caída de 4% en sus operacio-

Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Quinto bimestre 2021 vs. Quinto bimestre 2020)

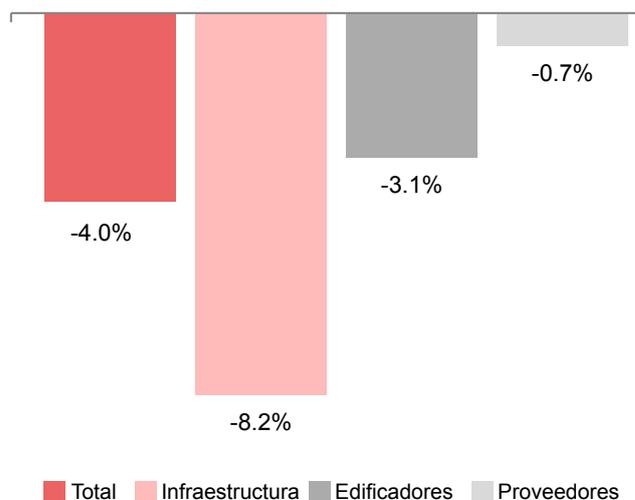


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

nes, que sería más profunda que el -2.6% que se produjo en setiembre-octubre del presente año (Figura 3). Los constructores de infraestructura prevén un decrecimiento de 8.2%, proyección más pesimista que el desempeño obtenido en el quinto bimestre del 2021 (-5.3%). Por su parte, los desarrolladores inmobiliarios pronostican que sus operaciones se contraerían en 3.1% (algo mejor que el -5.1% obtenido hace 2 meses), mientras que las empresas proveedoras de materiales tendrían el resultado menos negativo de los tres segmentos (-0.7%), aunque inferior al desempeño registrado en el bimestre previo (+3.2%).

De otro lado, la mitad de las empresas considera que sus operaciones no sufrirán variación en el sexto bimestre del 2021 respecto a igual periodo del año anterior; un 31% cree que caerán, y un 19% estima que crecerán (Figura 4). Entre los constructores de infraestructura, el 64% prevé que se va a mantener el nivel de operación del sexto bimestre del 2020, un 32% del segmento espera que se reduzca, mientras que solo un 4% que se eleve. Por su parte, un 35% de proveedores de materiales y servicios espera un aumento del nivel de sus actividades, y una misma proporción estima que se contraerán; en tanto que el 30% restante piensa que su nivel de actividad no variará. Por otro lado, el 56% de los promotores inmobiliarios proyecta un sostenimiento de sus operaciones, un 28%

Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Sexto bimestre 2021 vs. Sexto bimestre 2020)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

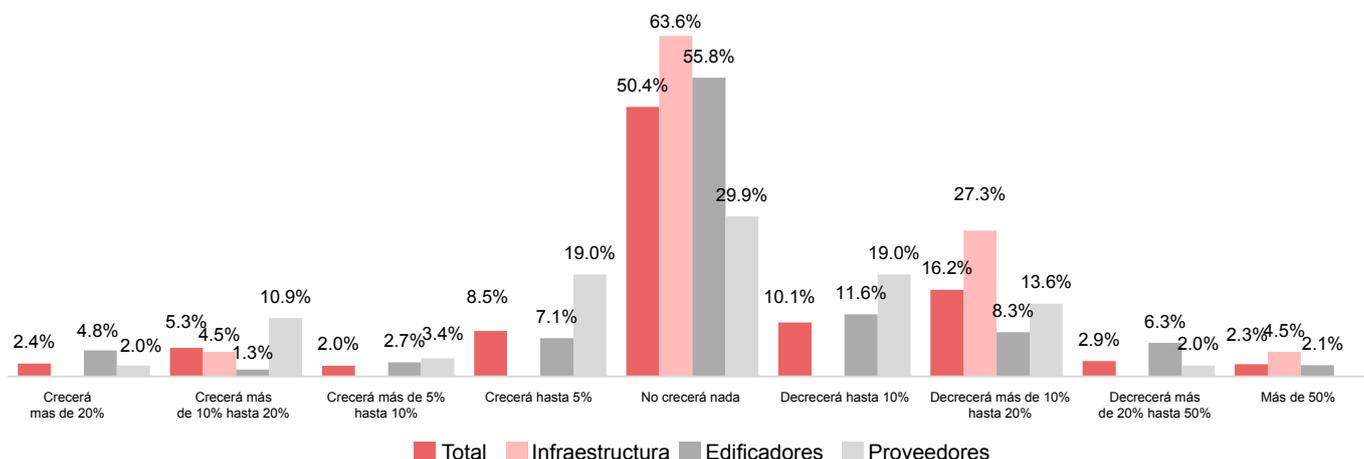
creo que disminuirán y un 16% prevé un resultado positivo en noviembre-diciembre del presente año.

Por otra parte, las empresas encuestadas pronostican un crecimiento de 6.4% en su nivel de operaciones en el año 2021 respecto al 2020, lo que implica una importante contracción respecto de la previsión que tenían en octubre (+9.2%), debiendo destacarse que dos de los tres segmentos de la construcción muestran una disminución de sus expectativas positivas y el tercero, aunque las mejoró, se mantienen en escenario negativo. Los proveedores creen que sus actividades se incrementarían en 20.0% este año, casi

tres puntos porcentuales por debajo de lo que se esperaba en la investigación efectuada hace dos meses (22.9%); y los constructores de infraestructura consideran que se elevarán en 2.3%, la quinta parte de lo previsto en la encuesta desarrollada para el IEC N°46 (10.5%). Finalmente, las empresas del segmento inmobiliario proyectan una caída de sus operaciones en 1.5%, cifra que -no obstante- es menos pesimista que el -3.8% registrado en la encuesta anterior.

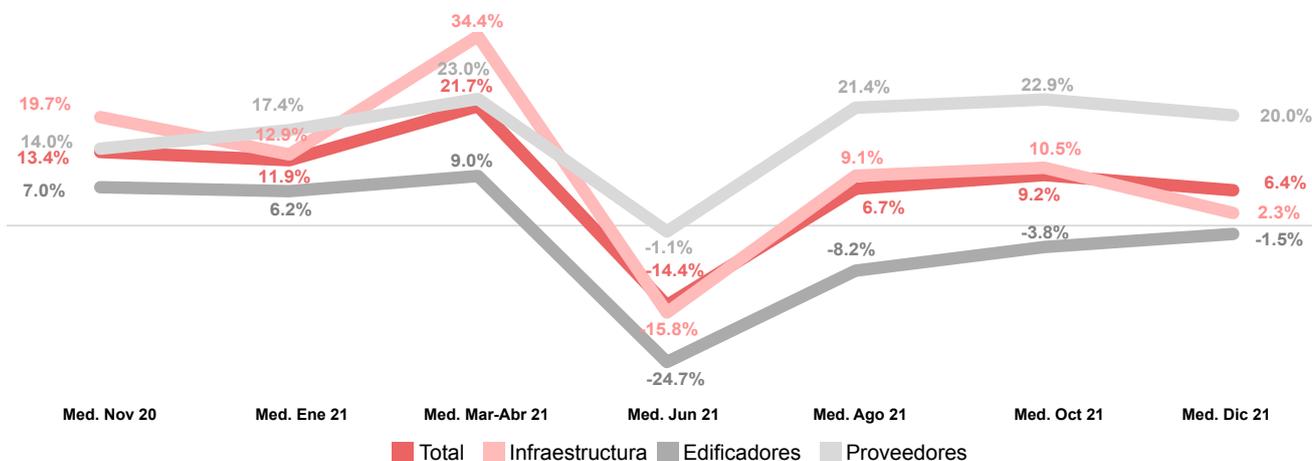
El 44% de empresas entrevistadas ha indicado que sus operaciones se incrementarían el año 2021 en relación con el año anterior, cifra que no refleja la gran divergencia que se

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2021 vs. Sexto bimestre 2020)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020

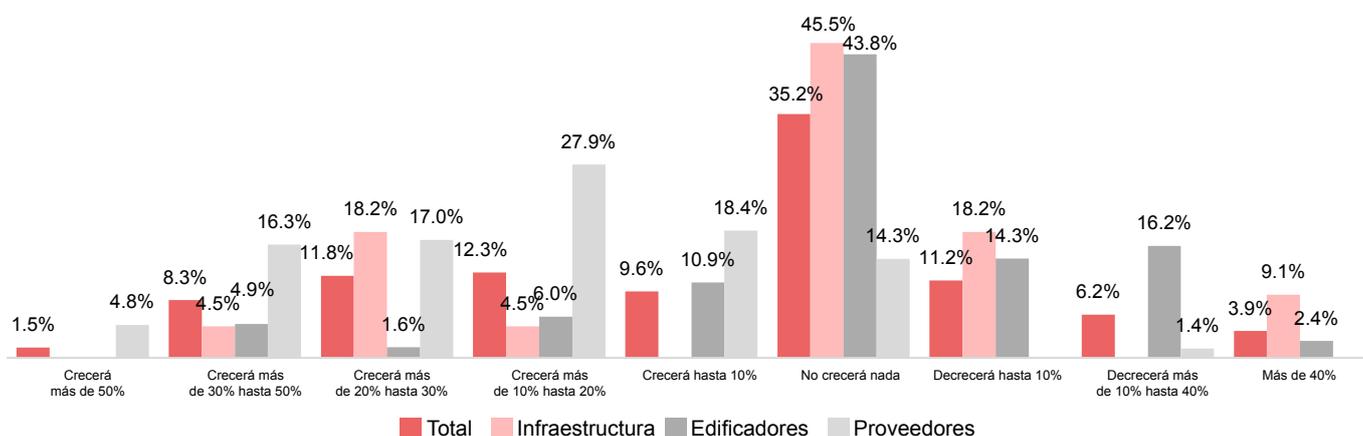


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

aprecia en cada segmento de la construcción: 84% entre los proveedores, 27% de los contratistas de infraestructura y 23% en el segmento inmobiliario afirman que sus actividades tendrán un desempeño positivo (Figura 6). Por su parte, el 35% de encuestados considera que su nivel de actividad no sufrirá variación, percepción que se eleva entre los constructores de infraestructura y los promotores, a 45% y 44%, respectivamente. Finalmente, el 21% de empresas coincidió en que sus operaciones disminuirían en el presente año (una de cada dos, manifestó que la contracción será mayor a 20%, proporción que sube en los segmentos inmobiliario y de infraestructura, a 33% y 27%, respectivamente).

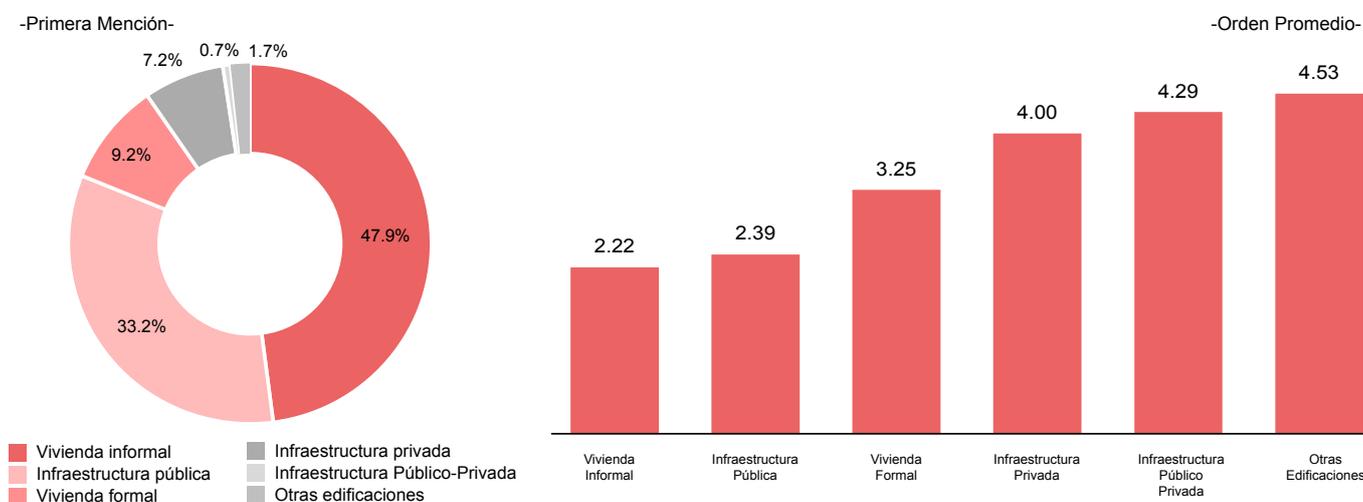
En otro orden de cosas, el 47.9% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el 2021, ratificando la percepción expresada en la medición anterior, en que este ítem ocupó también el primer lugar, aunque con una proporción ligeramente mayor (48.7%). La infraestructura pública mantiene el segundo puesto como el segmento más dinámico del sector en el 2021, pero con una sensible merma en la percepción respecto al estudio efectuado en octubre: 33.2% vs. 40.8% (Figura 7). Luego, con una mucho menor proporción (9.2%) se ubica la vivienda formal, lo que implica un incremento de 4 puntos porcentuales en comparación al

Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2021 vs. 2020, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 7. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2021, RESPECTO AL 2020



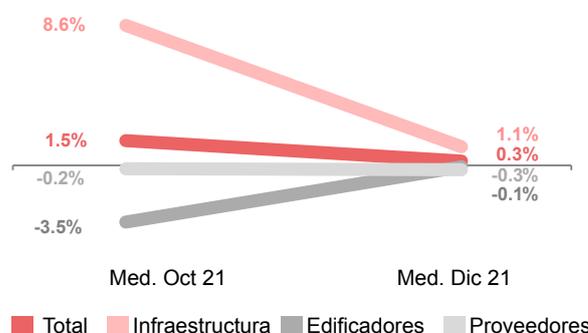
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

reporte anterior. De otro lado, utilizando una escala ordinal del 1 al 6, se obtiene que el mejor desempeño para el presente año se presentaría en torno a la vivienda informal, alcanzando un orden promedio de 2.22, el mismo que alcanzó este rubro en la medición precedente), seguido inmediatamente por la infraestructura pública con una calificación promedio de 2.39, inferior a la obtenida en el estudio previo (2.21). La vivienda formal (orden promedio de 3.25) alcanzó el tercer puesto. Las asociaciones público-privadas y las obras de infraestructura privada no tendrán mucha relevancia durante este año, en opinión de las empresas de la construcción sondeadas.

En relación al año 2022, las empresas que conforman los tres segmentos de la construcción proyectan que sus operaciones crecerían en 0.3%, disminuyendo su expectativa en comparación a lo proyectado en la medición anterior (+1.5%). Como se observa en la **Figura 8**, dos de los tres segmentos muestran tendencias distintas a las que presentaron en el sondeo de octubre: los constructores de infraestructura creen que sus actividades se incrementarían en 1.1% el próximo año, casi ocho puntos porcentuales por debajo de lo que se esperaba hace dos meses (+8.6%). Por su parte, las empresas del segmento inmobiliario proyectan una pequeña retracción de sus operaciones en 0.1%, cifra que -sin embargo- es menos pesimista que el -3.5% registrado en la encuesta anterior. Los proveedores, en cambio, consideran que el nivel de sus actividades disminuiría ligeramente en 0.3% el 2022, tasa prácticamente igual al -0.2% registrado en la encuesta IEC N°46.

Analizando de forma más detallada las perspectivas sectoriales para el próximo año, se observa que el 42% de empresas

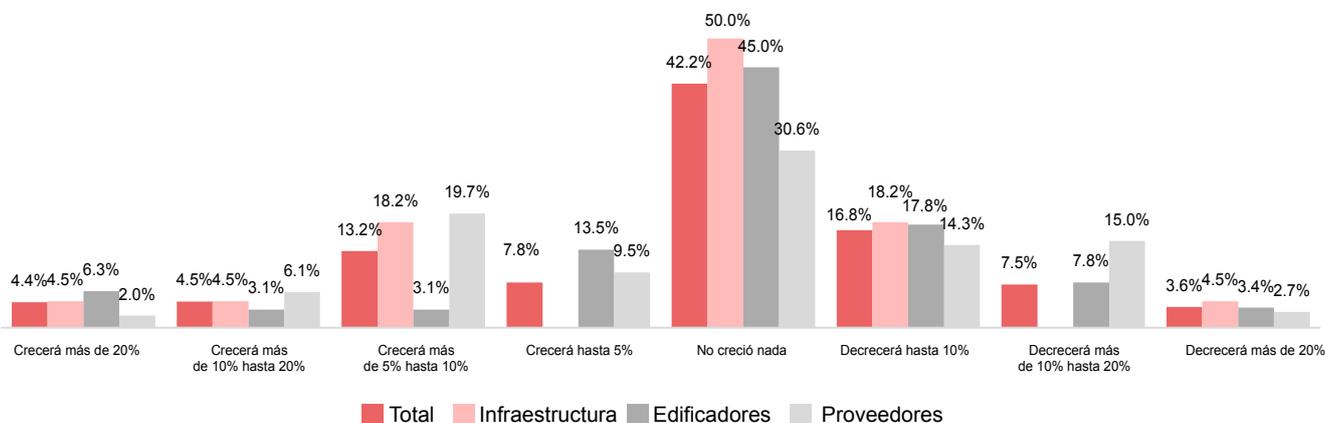
Figura 8. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2022 vs. 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

entrevistadas ha indicado que sus operaciones no sufrirían variación el próximo año en relación con el 2021, cifra que no refleja la gran divergencia que se aprecia en cada segmento de la construcción: 50% de los contratistas de infraestructura, 45% de los promotores inmobiliarios y 31% entre los proveedores declararon que sus actividades se mantendrían en el mismo nivel el 2022 respecto al presente año (**Figura 9**). De otra parte, 30% de empresas cree que aumentaría sus operaciones, de las cuales siete de cada diez señalan que tal incremento sería igual o inferior a 10%. Por último, el 28% de encuestados coincidió en que sus operaciones disminuirían el próximo año, habiéndose determinado que tres de cada cinco de éstos últimos indicaron que tal contracción no superaría el 10% respecto al 2021.

Figura 9. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2022 vs. 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN

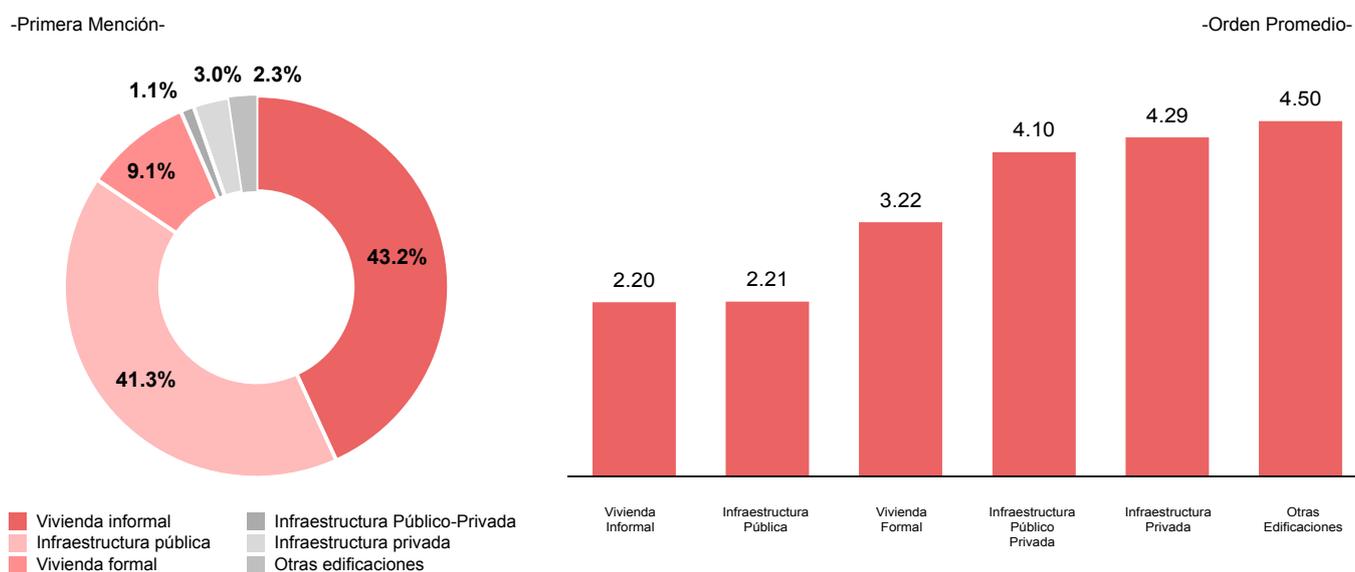


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Pasando a otro tema, es preciso indicar que el 43.2% de las empresas entrevistadas considera que la vivienda informal será el rubro de la construcción que experimentará una mejor performance en el 2022, proporción que es casi cinco puntos porcentuales inferior a la que alcanzaría este ítem en el 2020 (47.9%), pese a lo cual la producción habitacional no formal mantendrá el primer lugar en este indicador. De otro lado, el 41.3% de encuestados piensa que el segmento más dinámico será el de infraestructura pública, lo que implica un aumento de 8 puntos porcentuales en comparación a la perspectiva expresada para el 2021, mientras que el 9.1% estima que el rubro más activo será el de vivienda formal,

cifra prácticamente idéntica a la que se le atribuye a éste ítem para el presente año (**Figura 10**). Coincidentemente, si es que se utiliza una escala ordinal del 1 al 6 para definir el tipo de construcción que tendrá un mejor desempeño en el año 2020, también la vivienda informal ocupa el primer lugar, alcanzando un orden promedio de 2.20, seguido muy de cerca por la infraestructura pública con una calificación media de 2.21 y, aunque bastante lejos, por la vivienda formal (3.22). Las asociaciones público-privadas y las obras de infraestructura privada prácticamente tendrán un resultado poco auspicioso durante el 2022, en opinión de las empresas de la construcción sondeadas.

Figura 10. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2022, RESPECTO AL 2021



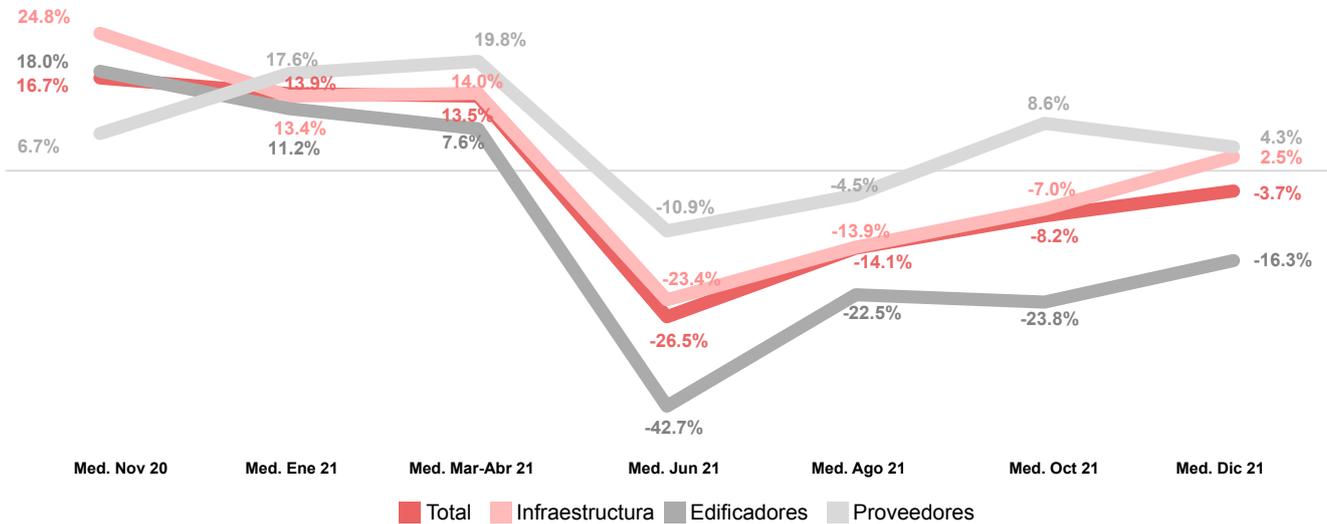
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En promedio, las empresas piensan que su inversión en nuevos proyectos se contraerá en 3.7% durante el 2021 respecto al año pasado, reduciendo a más de la mitad la magnitud de la caída que estimaron en el estudio efectuado dos meses atrás. Empero, las expectativas de nuevas inversiones son diferentes en los tres segmentos que conforman la actividad constructora. Las contratistas de infraestructura creen que se va a producir un crecimiento de 2.5%, dejando la perspectiva negativa registrada en el IEC de octubre (-7.0%). Como se aprecia en la **Figura 11**, los proveedores de materiales y servicios consideran que la variación de su nivel de inversión en nuevos emprendimientos será de +4.3%, tasa que equivale a la mitad de la registrada en la medición anterior. Mientras tanto, los promotores inmobiliarios esperan un decreci-

miento de 16.3%, cifra que – pese a todo – es mucho menos pesimista que el -23.8% registrado en la encuesta anterior.

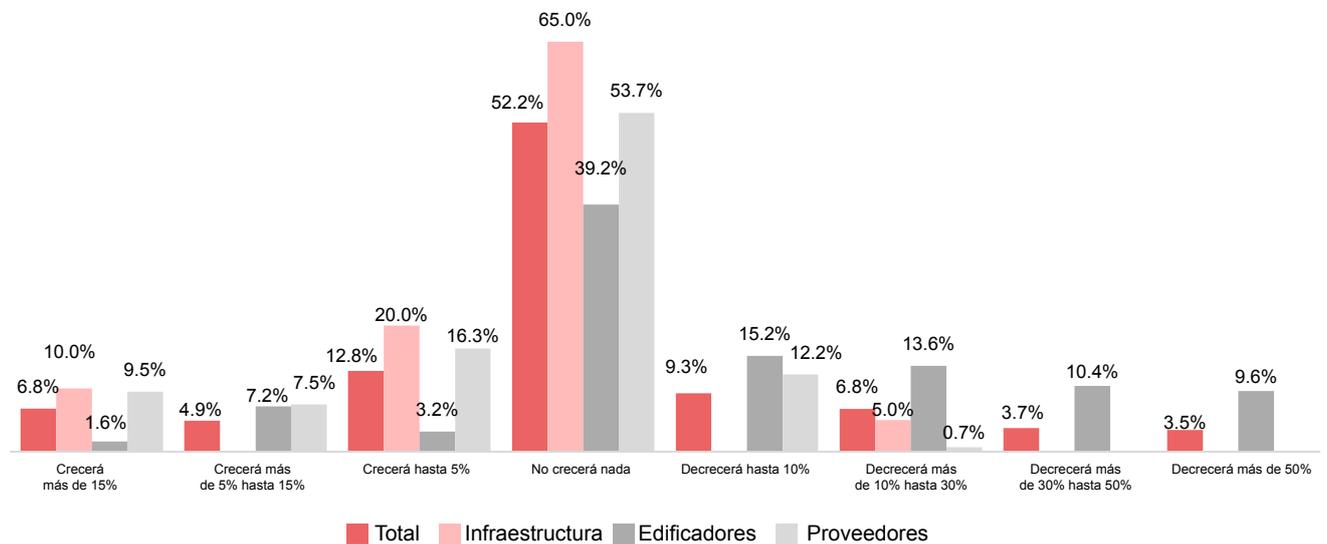
Un 52% de empresas encuestadas manifiesta que su nivel de inversión en nuevos proyectos se mantendrá en el 2021 en relación con el año anterior, un 25% de entrevistados cree que se reducirá y un 23% afirma que se elevarán, la mitad de los cuales supone que el aumento será mayor al 5% (**Figura 12**). El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de empresas que prevén una retracción (49%), debiendo señalarse que el seis de cada diez de ellos estima que la reducción será superior al 30%. En el segmento de contratistas de obras de infraestructura, el 65% considera que sus nuevas inversiones no sufrirán variación este año.

Figura 11. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 12. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

De igual manera, 54% de los proveedores de materiales y servicios de construcción considera que su inversión nueva no variará en el 2021.

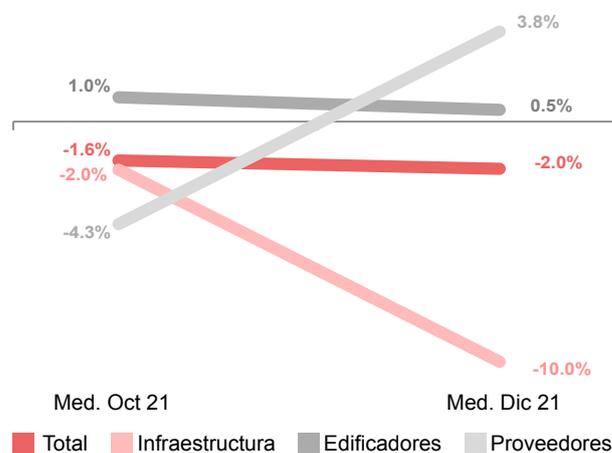
Para el 2022, las empresas encuestadas estiman un decrecimiento de 2.0% en su inversión en nuevos proyectos respecto

al año actual, lo que implica una ligera caída respecto del -1.6% que se estimó en la medición de octubre (**Figura 13**). Dos de los tres segmentos de la construcción muestran una expectativa positiva de su desempeño, aunque los ritmos y las tendencias respecto a los pronósticos efectuados hace dos meses serían distintos: los proveedores creen que sus inversiones se

incrementarían en 3.8% el siguiente año, un cambio de expectativas sensible respecto del -4.3% que se proyectaba en la anterior investigación; mientras que los promotores inmobiliarios consideran que se elevarían en 0.5%, la mitad de lo previsto en la encuesta IEC N°46 (1%). De otro lado, las empresas del segmento de infraestructura prevén una caída de sus nuevas inversiones en 10%, contracción que es cuatro veces más intensa que el 2% registrado en la encuesta previa.

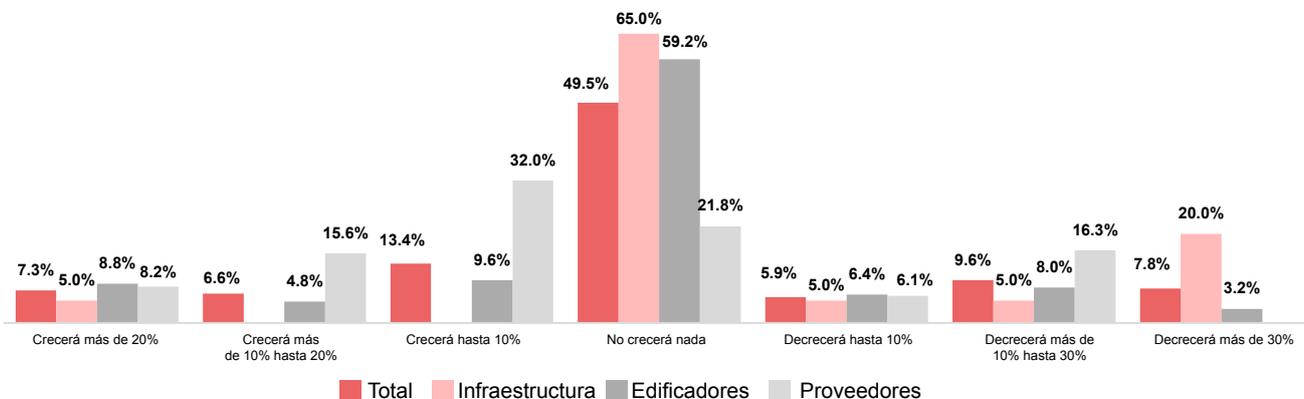
La mitad de empresas encuestadas ha declarado que su nivel de inversión en nuevos proyectos se mantendrá en el 2022 en comparación con el que se alcanzará este año, un 27% de ellas cree que se incrementará y un 23% afirma que se contraerá (**Figura 14**). Los segmentos de contratistas de obras de infraestructura e inmobiliario son los que presentan la mayor proporción de empresas que prevén que no habrá variación: 65% y 59%, respectivamente. Entre los proveedores, el 56% considera que su inversión nueva aumentará el próximo año, de los cuales tres de cada cinco estima que el aumento será superior al 10%.

Figura 13. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 14. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN



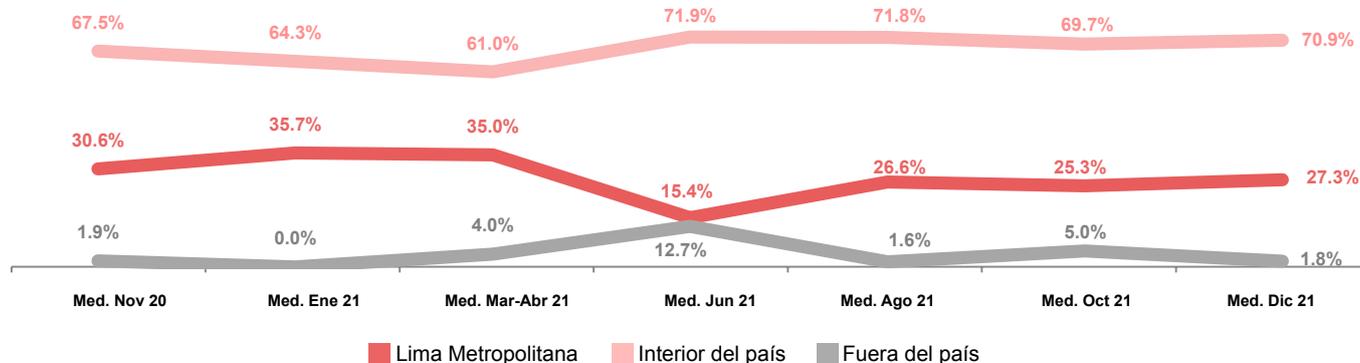
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

II. Indicadores del subsector infraestructura

Como se muestra en la **Figura 15**, el 70.9% de los ingresos que percibirían las contratistas de obras de infraestructura durante el 2021 provendrían de obras localizadas en el interior del país, elevándose en poco más de un punto porcentual la estimación efectuada en la edición N°46 del IEC. De otro lado, el 27.3% de los ingresos correspondería a proyectos situados en Lima Metropolitana, proporción que es 2 puntos

porcentuales superior respecto a la encuesta previa; y apenas el 1.8% restante de las constructoras de infraestructura consideran que sus ingresos provendrían de proyectos localizados fuera del país, una retracción de tres puntos porcentuales en relación con lo calculado por las propias empresas en la investigación efectuada en octubre.

Figura 15. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2021 RESPECTO AL 2020

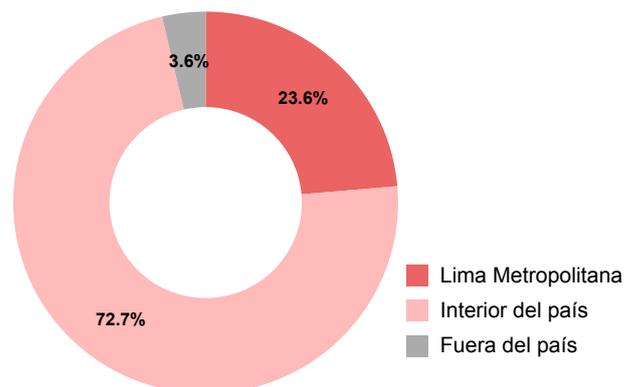


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la información mostrada en la **Figura 16**, el 72.7% de los ingresos que percibirán las contratistas de obras de infraestructura durante el 2022 procedería de obras ubicadas en el interior del país, un 23.6% correspondería a proyectos situados en Lima Metropolitana, mientras que el 3.6% restante a obras localizadas fuera del país. Como puede apreciarse, se trata de una distribución muy similar a la que se espera alcanzar al cierre del presente año.

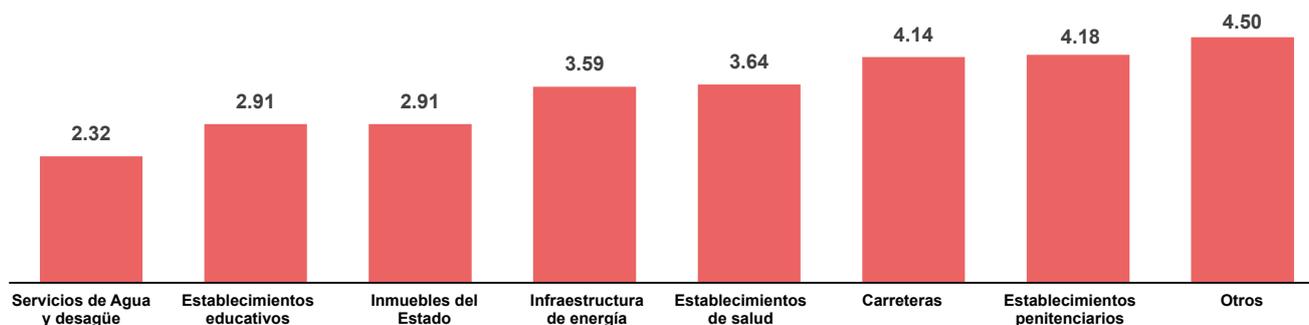
Consultados sobre el tipo de proyectos que fueron más propicios para ser ejecutados a través de asociaciones público-privadas en el presente año (**Figura 17**), los empresarios del sub-segmento de infraestructura han concedido la primera ubicación a la provisión de servicios de agua y desagüe que alcanzó un orden promedio de 2.32 (empleando una escala ordinal de 1 al 8), seguido de la construcción y operación de establecimientos educativos y de la ejecución de proyectos sobre inmuebles del Estado, que obtuvieron un orden medio de 2.91.

Figura 16. EXPECTATIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2022 RESPECTO AL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

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

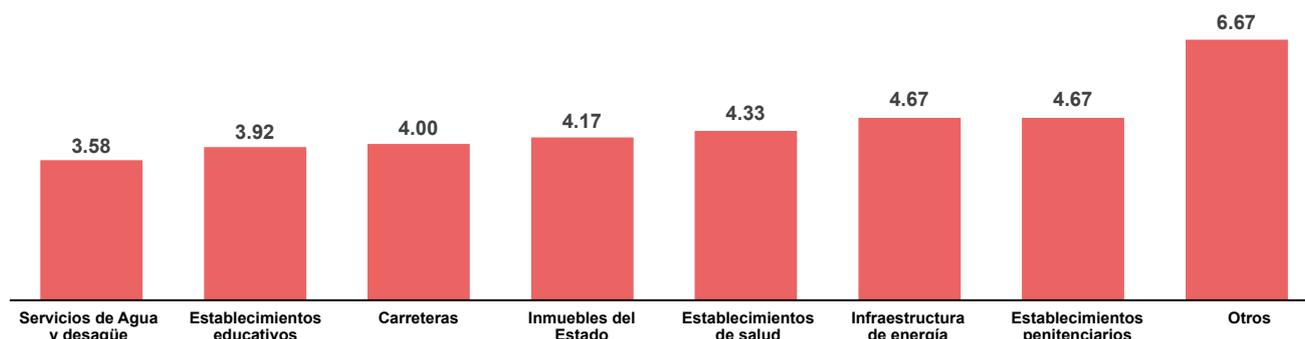


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por su parte, en la **Figura 18** se registra la percepción que se tiene acerca de los proyectos que podrían ser más susceptibles de ser ejecutados mediante el mecanismo de asociación público-privada durante el 2022, para lo cual se emplea la misma escala ordinal de 1 a 8. La lista continúa siendo encabezada por la inversión en servicios de agua y desagüe y de la edificación y gestión de establecimientos

educativos, que alcanzaron un orden promedio de 3.58 y 3.92, respectivamente. Aunque las prioridades se mantienen para ambos tipos de obras, el orden promedio se ha deteriorado respecto al estimado para el 2021. Por su parte, la concesión de carreteras obtuvo un puesto promedio en el ranking del próximo año (4.00) bastante mejor que el que logró este año.

Figura 18. TIPOS DE PROYECTOS MÁS SUSCEPTIBLES DE SER DESARROLLADOS MEDIANTE ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS EN EL 2022



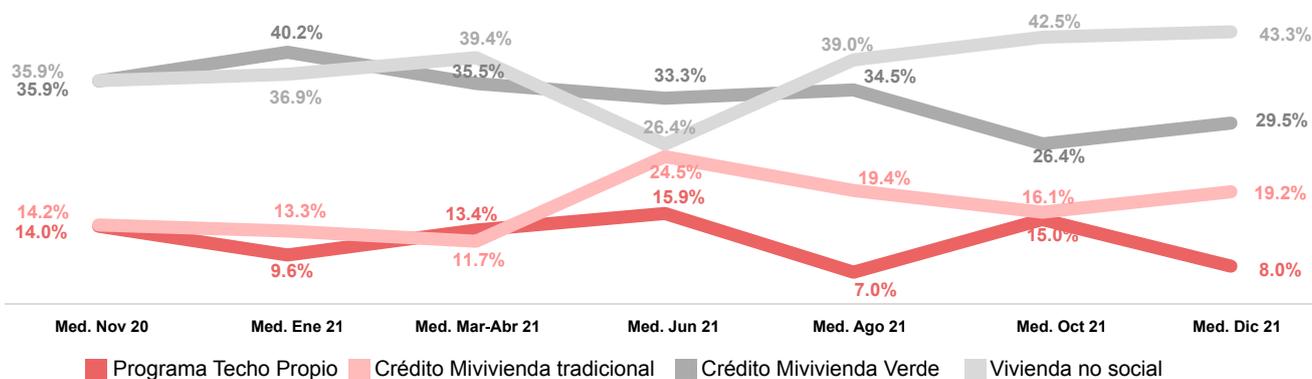
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

III. Indicadores del subsector inmobiliario

De acuerdo con los resultados de la presente investigación, el sub-segmento de vivienda no social concentraría el 43.3% de las ventas de unidades habitacionales en el 2021, lo que significa un incremento de poco menos de un punto porcentual respecto a la estimación efectuada hace dos meses, pero que consolida una tendencia positiva que se inició en la medición

efectuada en junio 2021 (**Figura 19**). La vivienda social vería reducida su participación en una pequeña proporción, pero se anticipan tendencias divergentes en los tres productos que gestiona el Fondo Mivivienda. Por un lado, Mivivienda Verde elevó su participación respecto a la medición de octubre, pasando de 26.4% a 29.5%; sin embargo, tal proporción es

Figura 19. PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2021, POR SEGMENTO

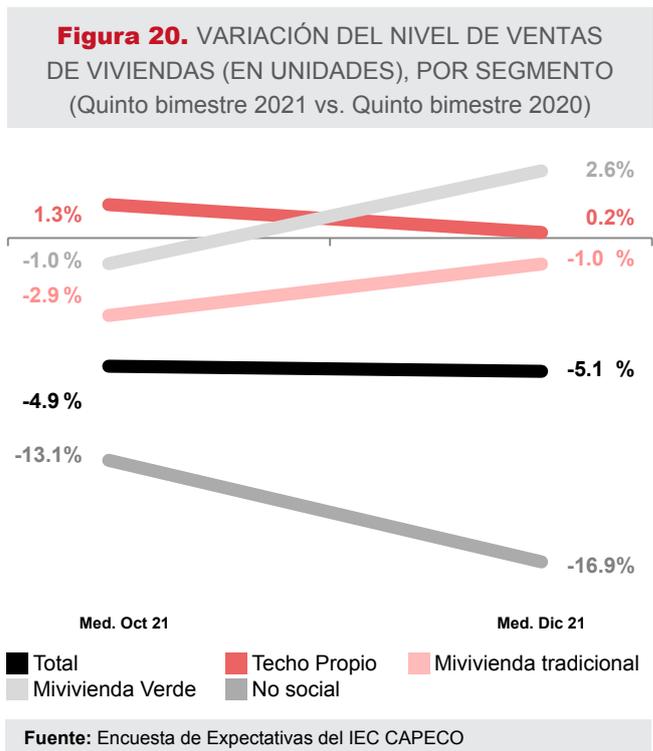


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

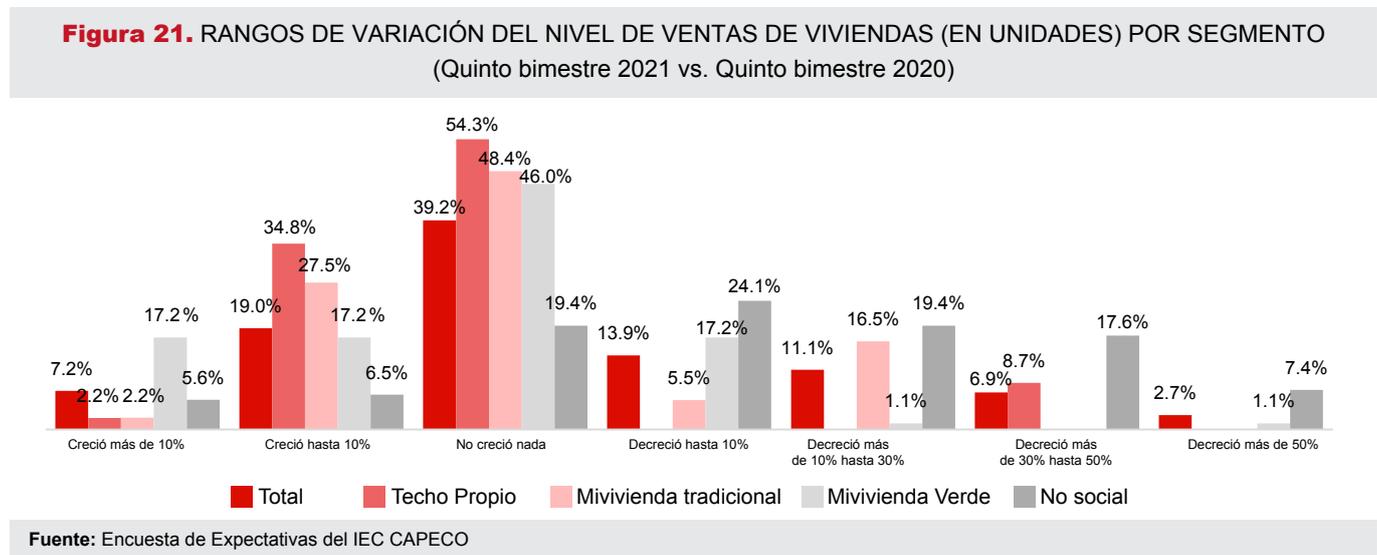
todavía inferior a las que se estimó en las cinco mediciones previas. El Crédito Mivivienda Tradicional también subió en tres puntos porcentuales su participación, llegando a 19.2%, aunque ésta es inferior a la que se identificó en la medición efectuada en junio 2021(24.5%). Contrariamente, Techo Propio vio reducida sensiblemente su incidencia en la estructura de las ventas de vivienda, llegando a apenas 8.0%, la segunda peor estimación de las últimas siete mediciones del IEC.

En el bimestre setiembre-octubre del 2021, el número de unidades vendidas decreció 5.1% respecto a similar periodo del año previo, una cifra ligeramente peor al -4.9% que se pronosticó en la anterior medición del IEC (**Figura 20**). Esta contracción se explica, principalmente, por la caída de 16.9% que sufrió la venta de viviendas no sociales, tasa que superó la proyección efectuada dos meses atrás (-13.1%). En el sub-segmento Mivivienda Verde, en cambio, se experimentó un 2.6% de crecimiento en sus ventas, que contrastó con la esperada caída de 1.0%. También Mivivienda Tradicional presentó un mejor desempeño que el previsto en octubre, aunque no alcanzó para salir del escenario negativo pues se retrajo 1.0%, en lugar del 2.9% que se previó en el IEC N°46. Finalmente, las ventas de viviendas Techo Propio tampoco subieron al ritmo esperado (+1.3%), habiendo obtenido apenas una subida de 0.2% en el quinto bimestre de este año.

Revisando más en detalle el desempeño de la venta de viviendas en el penúltimo bimestre del presente año, se verifica que el 39% de las empresas inmobiliarias reconoció que la venta de unidades de vivienda no sufrió variación en el quinto bimestre del 2021 respecto a igual periodo del año previo, proporción que se elevó a 54% en el producto Techo Propio y a 48% tanto en Mivivienda Tradicional como en Mi-



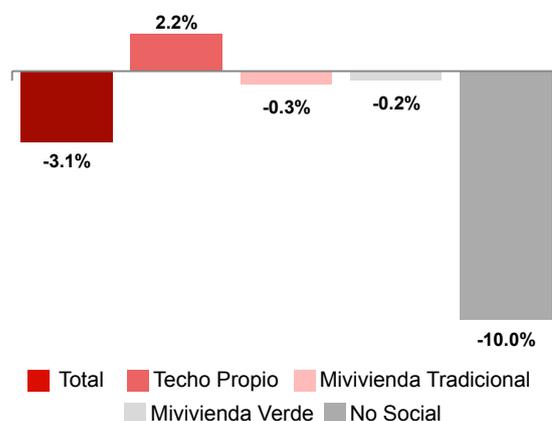
vivienda Verde. Por su parte, un 35% de entrevistados indicó que el volumen vendido disminuyó, cifra que se incrementó a 69% en el rango de Vivienda No Social, habiéndose detectado que siete de cada diez inmobiliarias que trabajan en este sub-segmento vieron reducidas sus ventas en más de 10% durante setiembre-octubre respecto al mismo bimestre del 2020 (**Figura 21**). Finalmente, el 26% de empresas manifestó que las unidades vendidas se incrementaron en dicho periodo, determinándose que siete de cada diez de aquellas experimentó una baja de 10% o más en sus ventas.



Para los meses de noviembre-diciembre del 2021, se prevé una caída de 3.1% en el nivel de ventas de unidades habitacionales. Como se aprecia en la **Figura 22**, será la vivienda no social el segmento que más decrecerá (10%). Cabe resaltar que, en todos los sub segmentos se espera un resultado negativo, a excepción de Techo Propio, que crecería en 2.2%.

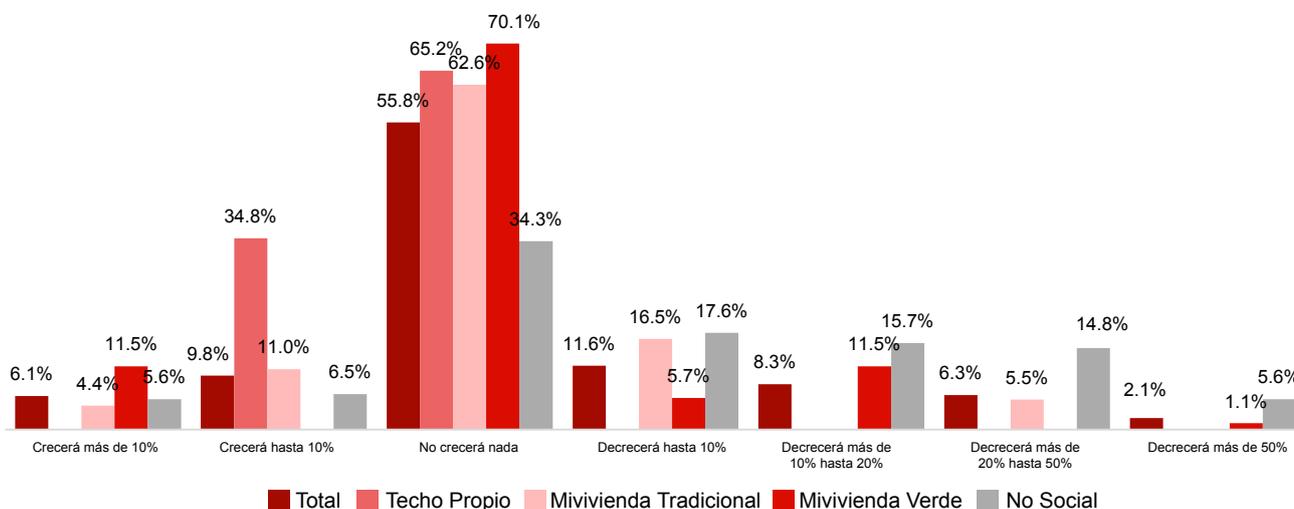
El 56% de las inmobiliarias que tomaron parte de esta última investigación opinó que la venta de unidades habitacionales se mantendrían en el sexto bimestre del 2021 en comparación con igual periodo del año pasado, proporción que sube a 70% en el caso de Mivivienda Verde, a 65% en el de Techo Propio y a 63% en el de Mivivienda Tradicional (**Figura 23**). En cambio, el 28% de empresas espera que las ventas en unidades se reduzcan, siendo la vivienda no social el sub-segmento que presentaría una mayor proporción de empresas que prevé este comportamiento (54%).

Figura 22. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Sexto bimestre 2021 vs. Sexto bimestre 2020)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 23. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Sexto bimestre 2021 vs. Sexto bimestre 2020)

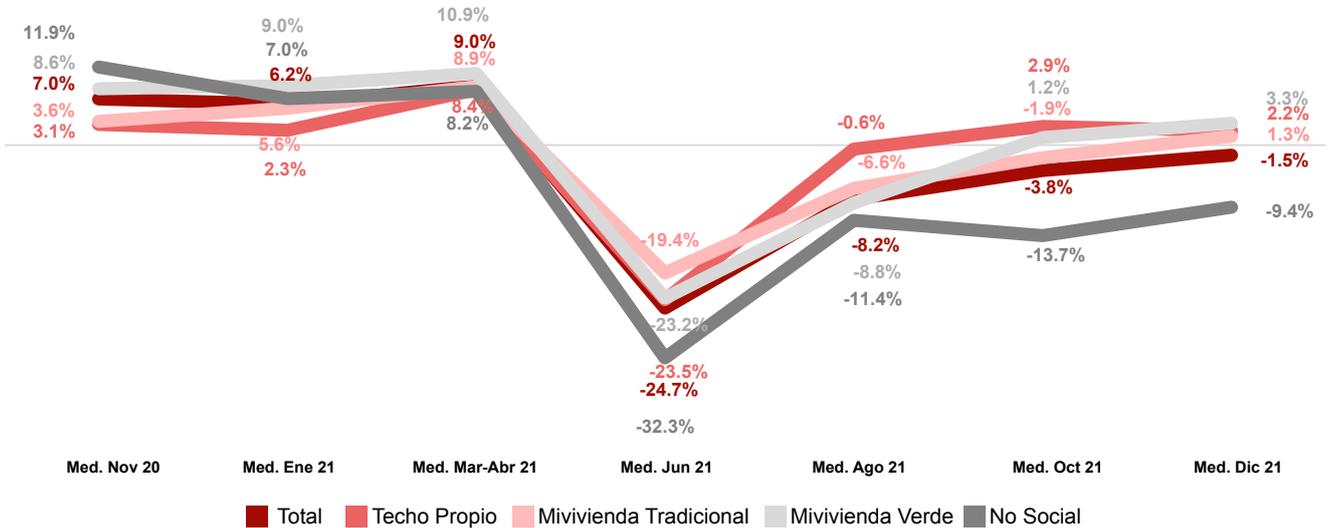


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas promotoras esperan una retracción de 1.5% en sus niveles de venta de viviendas para todo el año 2021 en relación al nivel obtenido el año pasado (**Figura 24**), tasa sensiblemente menor a la que se preveía en la medición previa (-3.8%). Se presentarían diversas performances en cada uno de los sub segmentos del mercado habitacional. Así, quienes trabajan en Mivivienda Verde proyectan un aumento de 3.3% (bastante mayor que el 1.1% calculado en

octubre); los que lo hacen en Techo Propio estiman un crecimiento de 2.2% (algo menor al 2.9% registrado en el IEC 46); y los que están en el sub-segmento de Mivivienda Tradicional prevén un incremento de 1.3%, resultado superior que el -1.9% pronosticado hace dos meses. Contrariamente, la venta de viviendas no sociales se reduciría en 9.4% este año respecto al 2020, una contracción menos intensa que el 13.7% detectado en la medición previa.

Figura 24. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2021 RESPECTO AL AÑO 2020

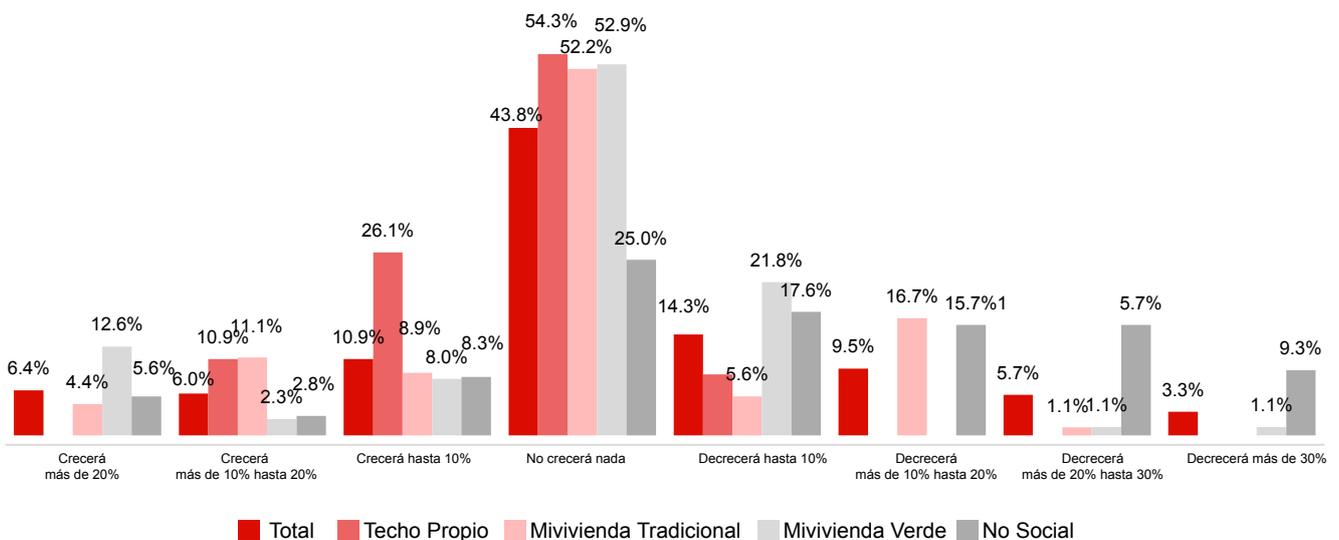


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas para las ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 44% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que no sufrirían variación alguna, proporción que se eleva a 54% entre quienes se encuentran en el sub-segmento Techo Propio, a 53% entre los de Mivivienda Verde y

52% en los de Mivivienda Tradicional (Figura 25). Asimismo, el 33% de inmobiliarias considera que sus volúmenes de venta se reducirán, pero en el caso de la vivienda no social, esta previsión comprende a un número ligeramente mayor de empresas: 58%. Finalmente, el 23% de promotoras considera que sus ventas se elevarán.

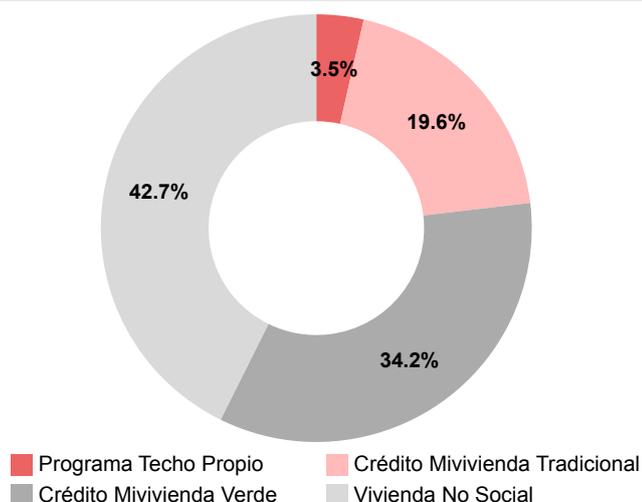
Figura 25. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2021, RESPECTO AL 2020, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El subsegmento de vivienda no social concentraría el 42.7% de las ventas de unidades habitacionales en el 2022, manteniendo el mismo nivel respecto a la estimación efectuada para el cierre del presente año (**Figura 26**). El Crédito Mivivienda Verde obtendría una participación de 34.2%, seguido de Mivivienda Tradicional y Techo Propio con 19.6% y 3.5%, respectivamente.

Figura 26. PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2021, POR SEGMENTO

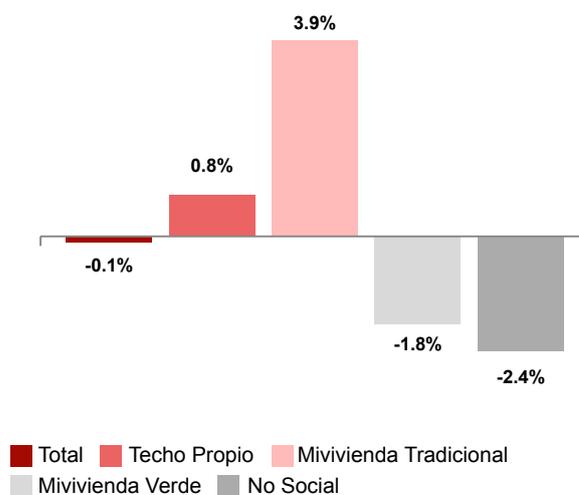


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas en el nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 45% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que no sufrirían variación alguna, proporción que se eleva a 97% entre quienes se encuentran en el sub-segmento Techo Propio y a 48% entre los de Mivivienda

Para el año 2022, se prevé una caída de 0.1% en el nivel de ventas de unidades habitacionales. Como se aprecia en la **Figura 27**, será la vivienda no social el segmento que más decrecerá (-2.4%), mientras que Mivivienda Tradicional se convertirá en el segmento con mejor desempeño (3.9%).

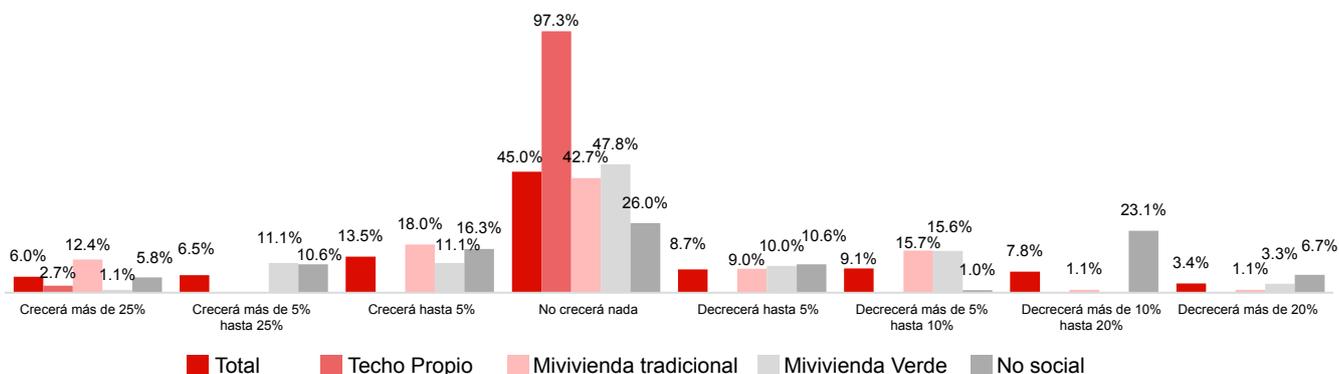
Figura 27. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2022 RESPECTO AL AÑO 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Verde (**Figura 28**). Asimismo, el 29% de inmobiliarias considera que sus volúmenes de venta se reducirán, pero en el caso de la vivienda no social, esta previsión comprende a un número mayor de empresas (41%). Finalmente, el 26% de promotoras considera que sus ventas se elevarán.

Figura 28. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN

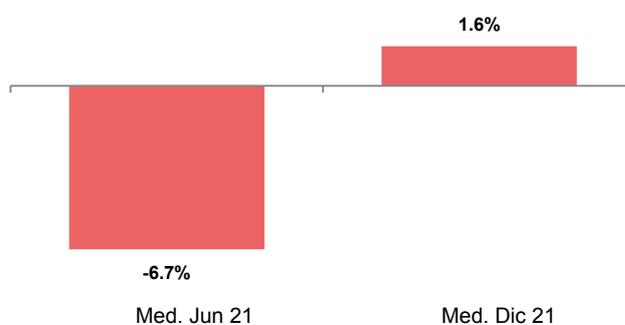


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los precios de las viviendas en oferta presentaron un incremento de 1.6% en el semestre mayo - octubre 2021, resultado distinto a la contracción de 6.7% que se calculó en la medición de junio de 2021 (**Figura 29**). Por su parte, un 44% de las empresas inmobiliarias indicó que sus precios se elevarían entre 2.5% y 5%, mientras que un 22% considera que no sufrirían variación.

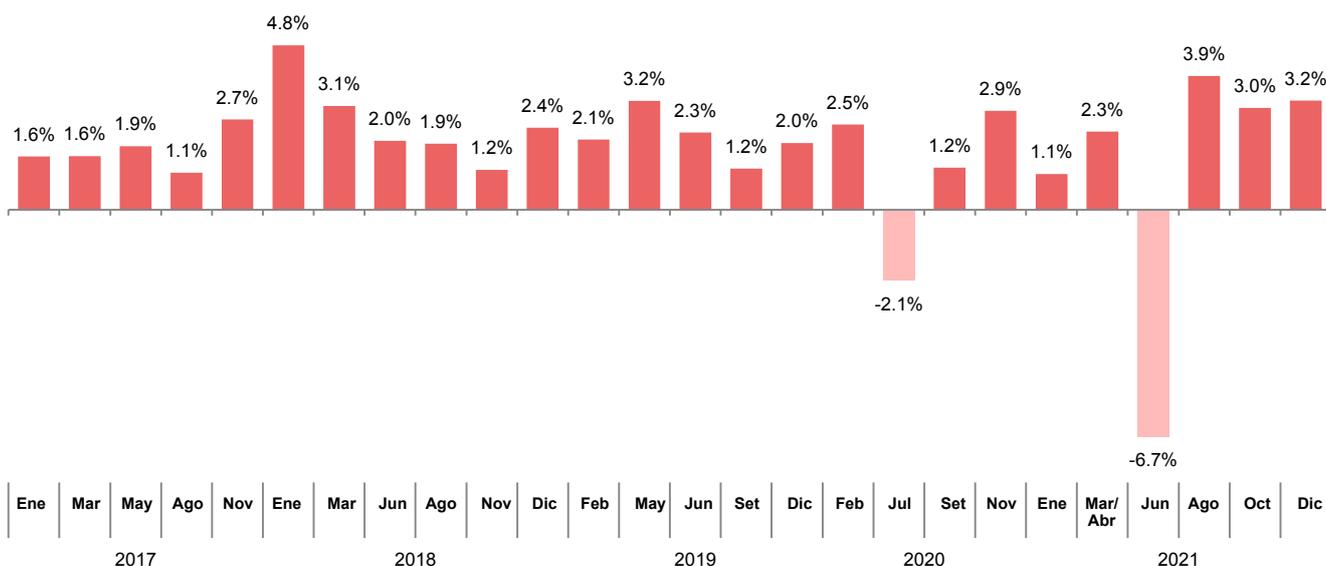
Para el semestre noviembre 2021 – abril 2022, las promotoras inmobiliarias estiman que los precios de las viviendas aumentarían en 3.2% en promedio (**Figura 30**), la segunda tasa de incremento semestral más alta desde la medición de junio del 2019. Un 41% de las empresas inmobiliarias indicó que sus precios crecerían entre 2.5% y 5%, mientras que un 38% considera que no sufrirían variación en dicho periodo. Con estas cifras, se puede estimar que el alza de precios de las viviendas en el periodo anual mayo 2021-abril 2022 sería de 4.9%.

Figura 29. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MAYO – OCTUBRE 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 30. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (NOVIEMBRE 2021 – ABRIL 2022)



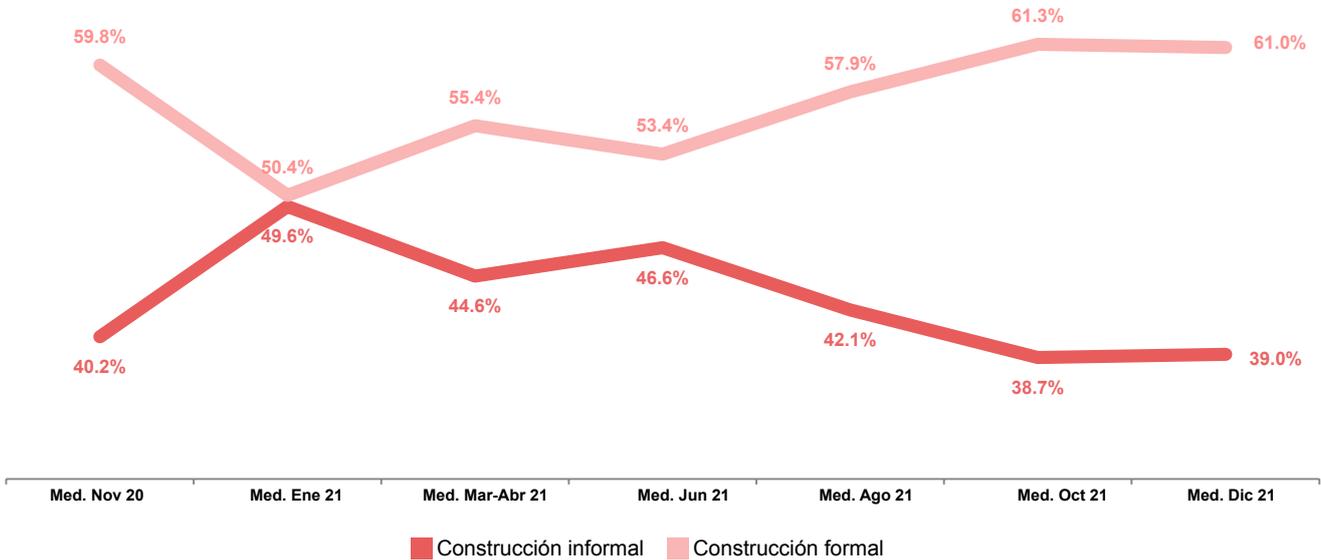
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

IV. Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción

La **Figura 31** muestra que la participación que tendría el segmento formal en el total de ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción llegaría

al 61% en el año 2021, cifra similar que la esperada en octubre del 2021 y mucho mayor que la que se proyectó en las cuatro mediciones previas.

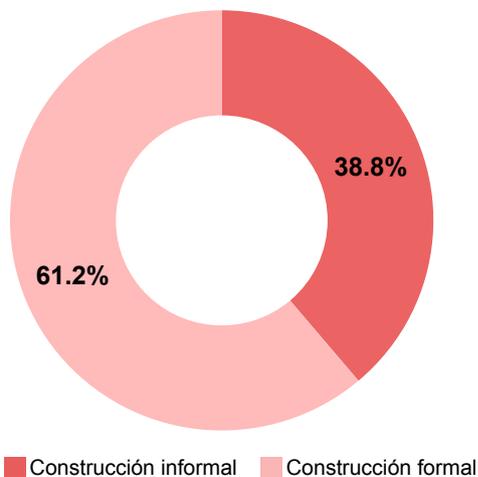
Figura 31. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Como se aprecia en la **Figura 32**, se espera que la participación del segmento formal de la construcción en los ingresos que perciban los proveedores de materiales y servicios en 2022, sea de 61.2%, prácticamente la misma que la alcanzada en el presente año.

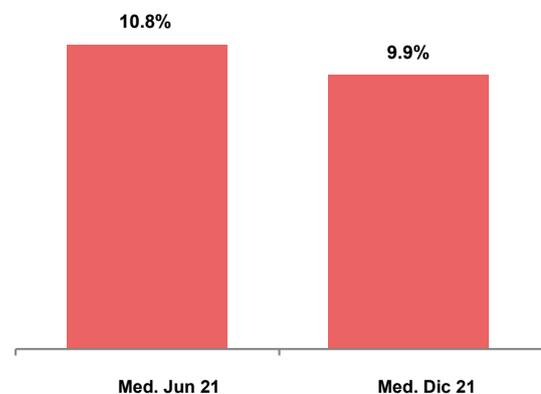
Figura 32. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2022



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los precios de los materiales de construcción tuvieron un alza de 9.9% durante el semestre mayo - octubre 2021, levemente inferior a la tasa que se estimó para estos últimos seis meses en la medición anterior: 10.8% (**Figura 33**). El 40% de empresas proveedoras de materiales indicó que los precios de sus productos se elevaron entre 5% y 10%, mientras que prácticamente ninguna empresa entrevistada mencionó que se mantuvieron o redujeron.

Figura 33. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MAYO - OCTUBRE 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Explorando las razones por las que se ha producido esta importante subida de los precios de venta de los materiales de construcción en los últimos seis meses, se ha detectado que el incremento del costo de los insumos importados es la principal de ellas: 42.7% de los entrevistados la menciona en primer lugar (**Figura 34**). Por su parte, el 22.6% señala

que ha sido necesario aumentar los precios de venta porque los costos de producción se han incrementado, y un 12.1% indica que se debió a la devaluación de la moneda nacional, aunque esta razón sube a 45.2% cuando se incluyen más de una respuesta expresada por los entrevistados.

Figura 34. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE PRODUCTOS HA CRECIDO EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES ((MAYO - OCTUBRE 2021)

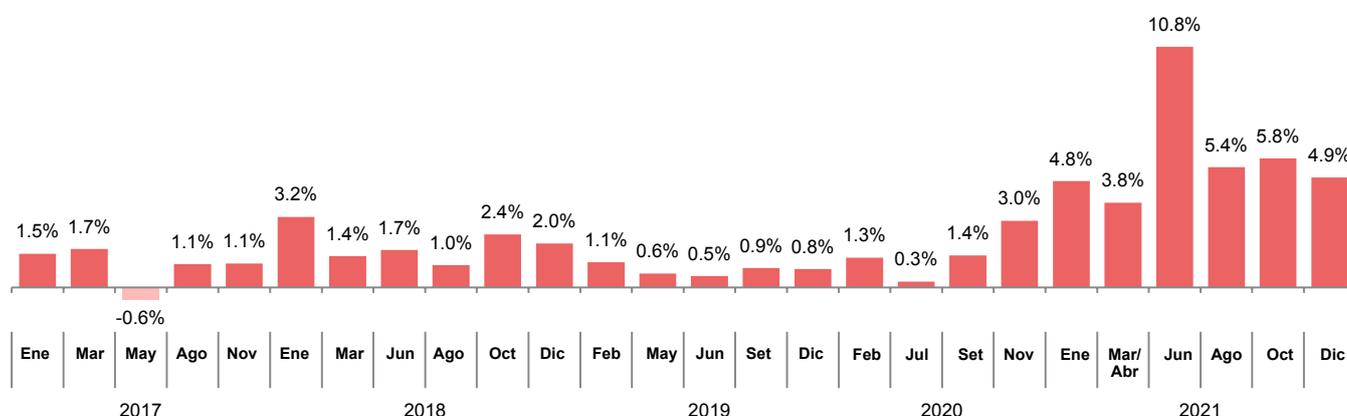


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el semestre noviembre 2021 – abril 2022, se espera que los precios de los materiales aumenten en 4.9% en promedio (**Figura 35**), la tasa de incremento semestral más baja desde la medición de junio del 2021. Un 25% de las empresas proveedoras entrevistadas indicó que sus precios

no sufrirían variación en dicho periodo, mientras que un 26% considera que crecerían entre 2.5% y 5%. Si se concreta este incremento en el periodo indicado, el alza de precios de materiales llegaría al 15.3% en el periodo anual que va de mayo del 2021 al mes de abril del 2022.

Figura 35. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (NOVIEMBRE 2021 – ABRIL 2022)

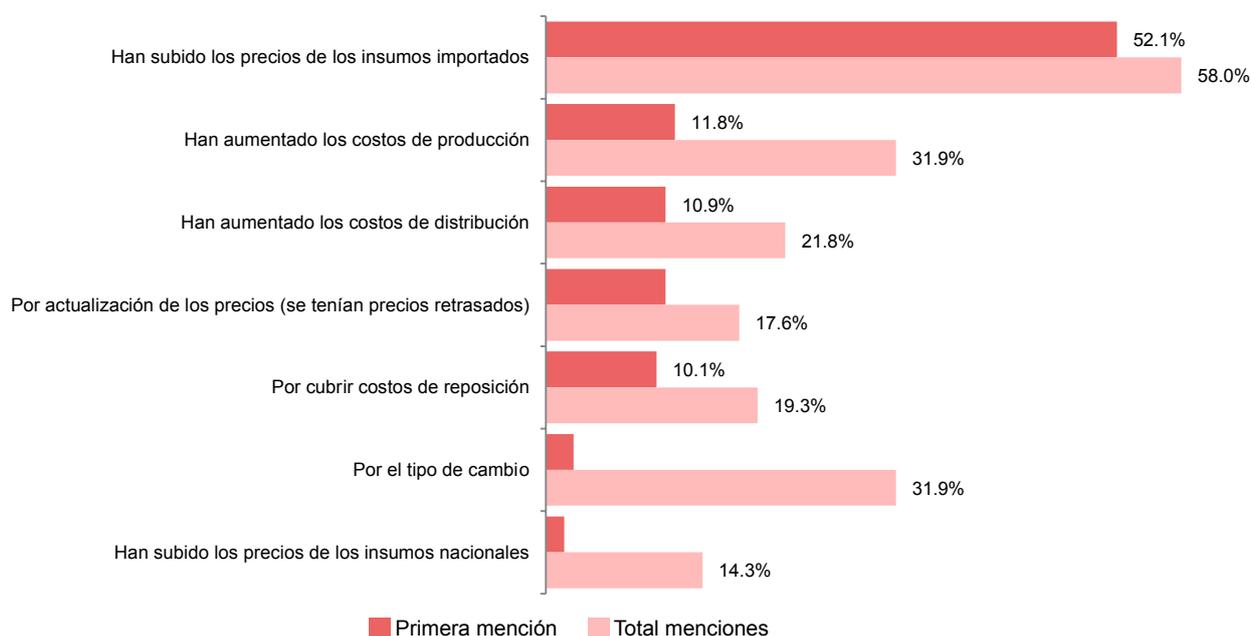


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

La **Figura 36** muestra que el incremento de los precios de los materiales que se produciría en el segundo semestre del 2021 se atribuye principalmente a la subida de los costos de los insumos importados (52.1% menciona esta razón en primer lugar). Por su parte, el 11.8% señala que sería necesario aumentar los precios de venta porque se elevarían los costos de producción. Por último, el 10.9% considera que la

causa primordial de la inflación en el rubro de materiales de construcción sería el incremento de los costos de distribución. Cuando se contabilizan todas las respuestas brindadas por los entrevistados, la referida a la subida de los precios de los insumos importados se eleva a 58.0%, la relacionada con el aumento de los costos de producción a 31.9%, proporción que también alcanza la devaluación de la moneda nacional.

Figura 36. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE PRODUCTOS SUBIRÁ EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (NOVIEMBRE 2021 – ABRIL 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

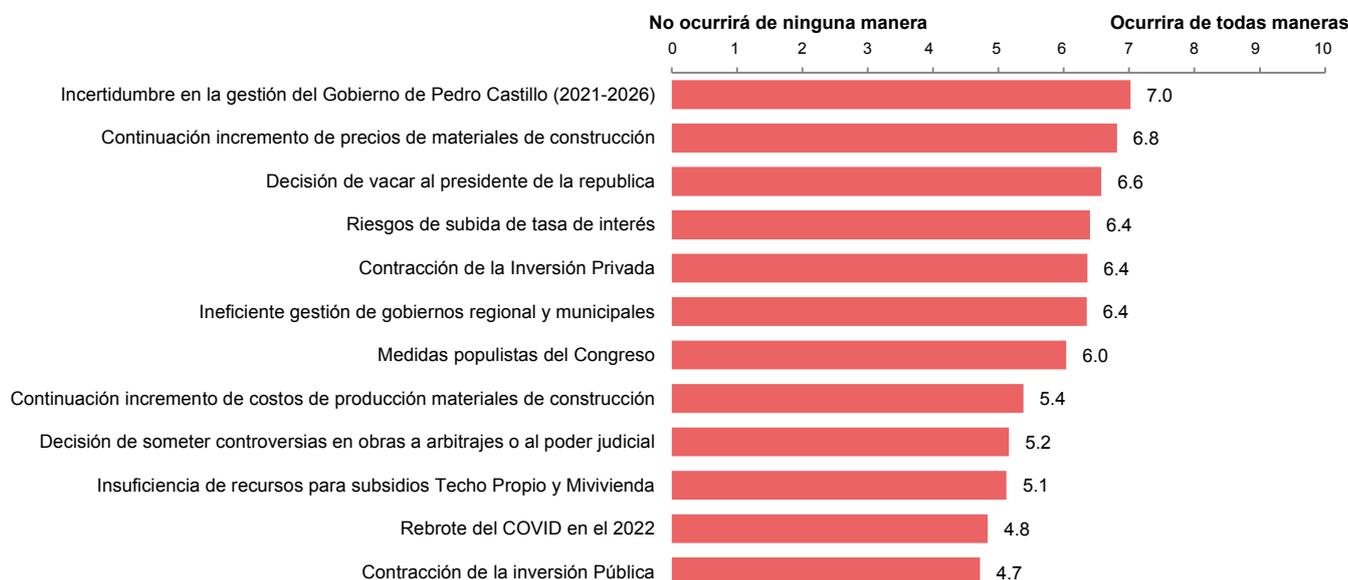
V. Riesgos del entorno para las empresas del Sector Construcción en los próximos 12 meses

Consultados sobre la probabilidad de ocurrencia de los riesgos del entorno que afectarían el nivel de actividad de las empresas del sector para los próximos 12 meses, utilizando una escala del 0 al 10, en la que “0” refleja la imposibilidad absoluta de que se concrete determinado hecho y “10” explica la completa certeza de que se produzca (**Figura 37**), el mayor riesgo de ocurrencia (7.0) se atribuye la incertidumbre respecto a la gestión del Gobierno de Pedro Castillo. En segundo lugar se ubica la continuación de la tendencia alcista de los precios de los materiales de construcción (6.8) y la posibilidad de que el Congreso de la República apruebe

la vacancia presidencial (6.6). En el otro extremo, los hechos que tendrían menor probabilidad de ocurrencia, según los empresarios entrevistados, son el rebrote de la pandemia del COVID-19 (4.8) y la contracción de la obra pública (4.7).

Cuando se pide a los empresarios que conforman el panel del IEC que analicen el impacto de los riesgos del entorno que afectarían el nivel de actividad de las empresas del sector para los siguientes 12 meses, utilizando la escala de 0 al 10, en la que “0” es “ningún impacto” y 10 es “muy alto impacto” (**Figura 38**), el aumento de la tasa de interés es

Figura 37. PROBABILIDAD DE OCURRENCIA DE LOS RIESGOS DEL ENTORNO QUE AFECTARÁN EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES

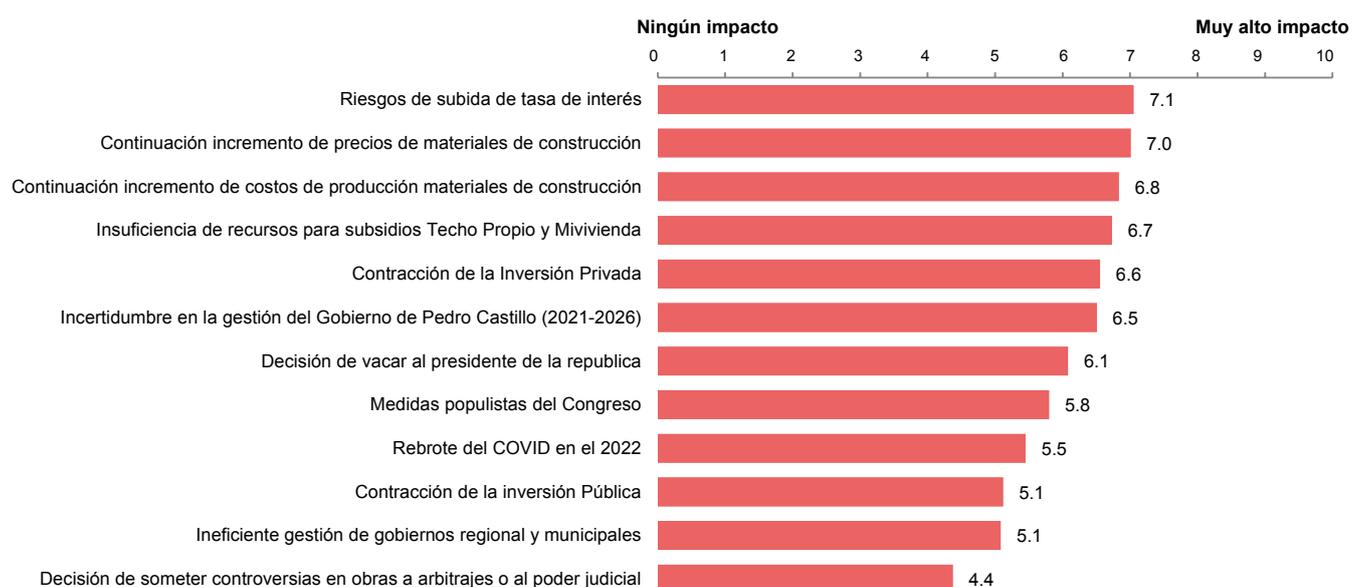


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

percibido como el riesgo de mayor impacto (7.1), seguido del incremento continuo de los precios de materiales de construcción (7.0). Por el contrario, los hechos que generarían menor impacto – en caso de que ocurran en los siguientes

doce meses – son la contracción de la pobra pública (5.1), la ineficiencia de los gobiernos regionales y locales (5.1) y la decisión de someter las controversias en obras a arbitrajes o al Poder Judicial (4.4).

Figura 38. IMPACTO DE LOS RIESGOS DEL ENTORNO QUE AFECTARÁN EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

VI. Conclusiones

Esta última medición de las expectativas empresariales en el sector construcción del 2021, confirma que el nivel de actividad en el segmento formal de la construcción durante el presente año se ha visto afectado por la incertidumbre política, el aumento de los precios de materiales y de los costos de construcción y los problemas estructurales que padece desde hace mucho tiempo el aparato estatal. Las perspectivas para el 2022, no son necesariamente mejores.

Como consecuencia de ello, las operaciones de las empresas al cierre del año se incrementarían un 6.4% respecto al año 2020, casi tres puntos porcentuales menos del resultado proyectado en el IEC de octubre. Aparentemente, hay una contradicción entre esta tasa de crecimiento y el +30% que se espera que alcance el producto bruto sectorial en el 2021, pese a que hasta el 2019 ambos indicadores confluían hacia el fin del año.

Sin embargo, como es sabido, en nuestro país se mide el PBI de la construcción a partir de dos indicadores: el consumo interno de cemento y el avance en la ejecución de las obras públicas. Pero, como ya se ha señalado en ediciones anteriores del IEC, la construcción informal explica una parte sustantiva de la recuperación experimentada por el sector construcción entre setiembre del 2020 y setiembre del 2021, luego de la dura paralización que se dio en el segundo trimestre del año pasado como consecuencia de la emergencia sanitaria del COVID-19.

Ello explica la divergencia que existe en el nivel de operación de las empresas, en función del segmento al que pertenecen: así mientras que los promotores inmobiliarios prevén una contracción de 1.5%, los contratistas de infraestructura esperan un leve incremento (2.3%) y los proveedores de materiales un aumento de 20.0%. No es casual que el segmento de proveedores presente un ritmo de crecimiento en sus actividades mucho más cercano al que se espera para el PBI sectorial en el 2021, puesto que este es el único de los tres que se encuentra vinculado al segmento informal.

En el caso de los contratistas de infraestructura, la reducida tasa de crecimiento de sus operaciones con la que se espera terminar el presente año – que contrasta con el +40% que experimentaría la obra pública- tiene que ver con que una parte relevante de esta mayor ejecución de la inversión estatal corresponde a las intervenciones incluidas “progra-

ma” Arranca Perú y a las que se efectúan por administración directa (sobre todo en el interior del país), en las que las empresas constructoras no participan.

Las proyecciones sobre el desempeño de las empresas de la construcción en el próximo año son todavía más pesimistas, aunque muy cercanas a la estimación más reciente del BCRP. Se espera que el nivel de actividad de estas empresas suba apenas en 0.3% durante el 2022 -en octubre se estimaba en 1.5%- con muy pocas oscilaciones en los tres segmentos en que se divide el sector.

El estudio provee alguna información complementaria que permite explicar estas perspectivas sumamente conservadoras para el año que viene. En primer término, es importante recordar que las empresas de la construcción han reducido en 3.7% la inversión en nuevos proyectos durante el presente año, lo que indudablemente limitará sus operaciones en el 2022. Cabe precisar que, aunque este número negativo se ha ido reduciendo sustantivamente conforme transcurría el año (en junio llegó a -41.5%), en el segmento inmobiliario, la previsión es que las nuevas inversiones en proyectos se contraerían finalmente en 16.3% al cierre de diciembre, lo que provocaría una reducción de la oferta de vivienda en los próximos años. Esta disminución en la concreción de nuevos proyectos es consecuencia de la desconfianza que tienen los agentes económicos del sector en la gestión del gobierno, particularmente en relación con la iniciativa privada empresarial, la política fiscal y tributaria, así como sobre su capacidad de sostener la recuperación de la producción y del empleo. Para el año 2022, también se espera una leve caída de la inversión en nuevos proyectos (-2.0%), debiendo relieves que en el segmento de infraestructura esta disminución es de 10.0%.

Un segundo factor que impacta negativamente en la performance futura de las empresas de la construcción, es la convicción de que ha sido la producción informal de viviendas el rubro que más dinamismo ha presentado en el 2021 (47.9% de los entrevistados para este reporte piensa así), tendencia que se mantendrá en el 2022 (es lo que sostiene el 43.2% de empresarios que atienden la encuesta del IEC).

En tercer término, es importante considerar que los empresarios consideran que los precios de los materiales de construcción seguirán aumentando en los próximos seis meses

(4.9%) después de haber subido 9.9% en el semestre pasado. Esta inflación es atribuible, en gran medida, al aumento de los precios internacionales de los insumos y de los demás costos de producción, pero también ha influido la depreciación de la moneda nacional que ya venía desde inicios de la pandemia pero que se aceleró luego de la segunda vuelta de la elección presidencial y se ha profundizado en los cinco meses transcurridos desde la asunción del presidente Pedro Castillo.

En cuarto término, no debe perderse de vista que el incremento de los precios de materiales ya ha provocado que los precios de las viviendas también suban: 1.6% entre mayo y octubre de este año, estimándose un alza de 3.2% entre noviembre del 2021 y abril del 2022, de acuerdo con los resultados de esta encuesta.

Un quinto aspecto a tener en cuenta es el probable incremento de las tasas de interés, que es percibido por los em-

presarios de la construcción como el factor que tendría mayor impacto negativo para el sector, por encima incluso de que continúe el alza en los precios de los materiales. Aunque la encuesta revela que, para los empresarios, no resulta evidente que el aumento del costo de crédito se producirá en los próximos doce meses, no debe soslayarse el hecho de que el BCR acaba de aumentar la tasa de referencia.

Finalmente, es preciso recordar que el mercado inmobiliario también tiene varios condicionantes para el próximo año. El incremento de precios de los insumos y la probable alza de las tasas de interés repercute sobre todo en el segmento de vivienda social que explicó el 57.8% de la venta de unidades de vivienda en el 2021, manteniendo un nivel aceptable de desempeño en este año, contrariamente a lo que viene ocurriendo en el segmento de vivienda no social, que se contrajo 10% este año y experimentaría una caída adicional de 2.4% en el 2022.

A photograph of a construction site at sunset, with silhouettes of workers and cranes against a red sky. The word "Indicadores" is overlaid in white text.

Indicadores

Pero el 2022 volvería a caer si el gobierno no aplica medidas urgentes

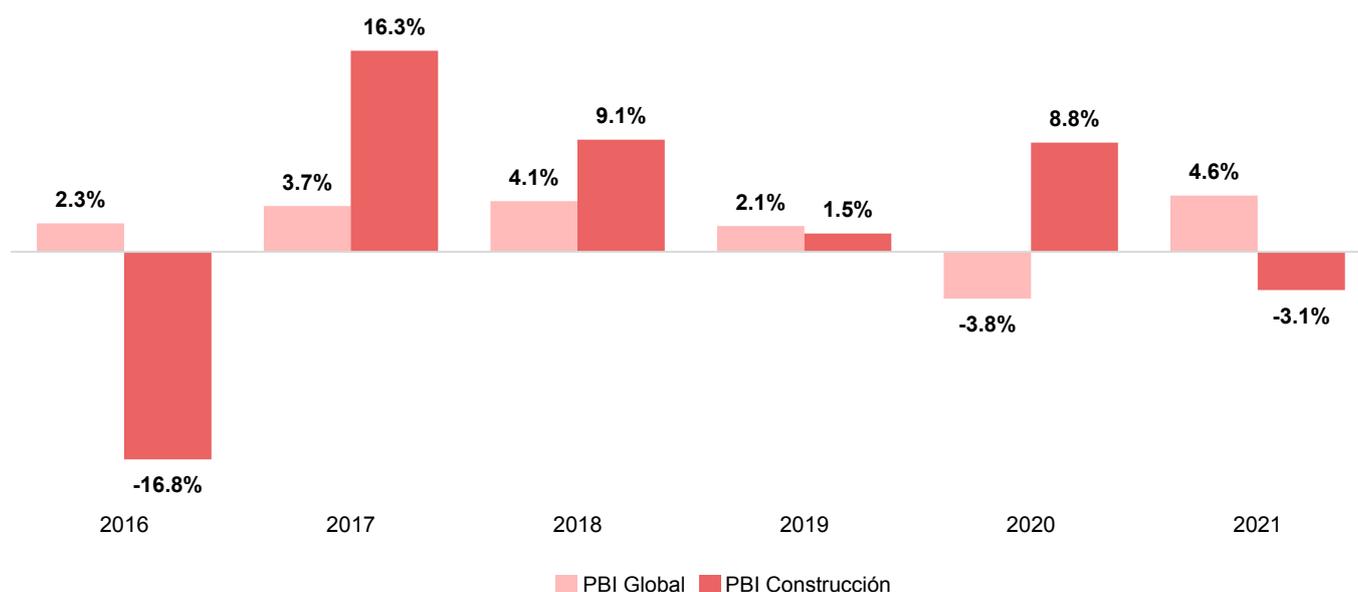
Construcción crecería cerca de 35% en el 2021 pese a caída en octubre, noviembre y (quizá) diciembre

I. Producción Sectorial

Tal como adelantó CAPECO en la edición 47 del IEC, para el mes de octubre la actividad constructora registró la primera caída interanual después de trece meses de crecimiento continuo (**Figura 1**). Dicha información ha sido confirmada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática – INEI a través de su Informe Técnico de Producción Nacional del mes de diciembre, indicando una caída de 3.1% para el sector, mientras que el desempeño del PBI nacional se ralentizó porque creció en 4.6%. Al

comparar el resultado del décimo mes del año con octubre del 2019, el PBI del sector aumentó en 11.0% y el del PBI nacional en 1.1%. En octubre, junto con la construcción también decrecieron los sectores de pesca (-33.2%) y financiero y seguros (-6.9%), mientras que alojamiento y restaurantes (62.1%) y transporte, almacenamiento, correo y mensajería (13.3%) fueron los que más se expandieron, seguidos de otros ocho sectores que lo hicieron con tasas menores a 10%.

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

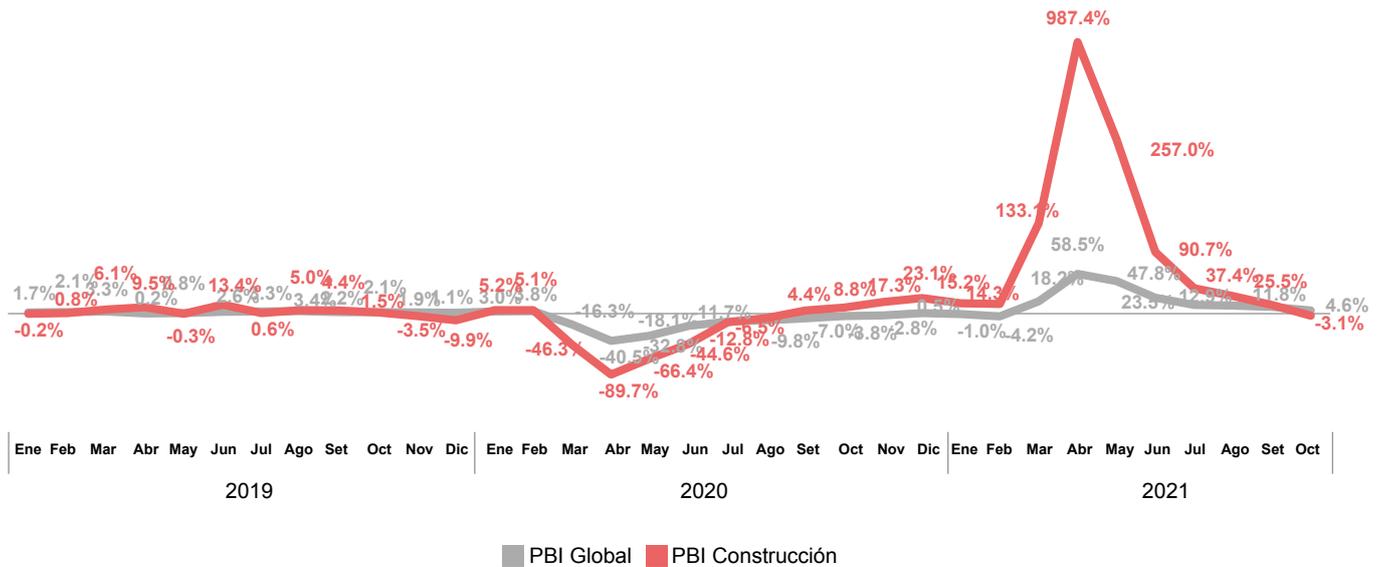


Fuente: INEI

Con el resultado negativo de octubre, el PBI sectorial ha experimentado una ralentización progresiva en su tasa de crecimiento entre marzo y septiembre, al irse diluyendo el efecto “rebote” de la contracción sufrida durante el 2020 (**Figura**

2). Por el lado de la producción nacional, el resultado de octubre significó el segundo mes consecutivo creciendo a un ritmo inferior a 10%, después de registrar expansiones a dos dígitos durante los seis meses previos.

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



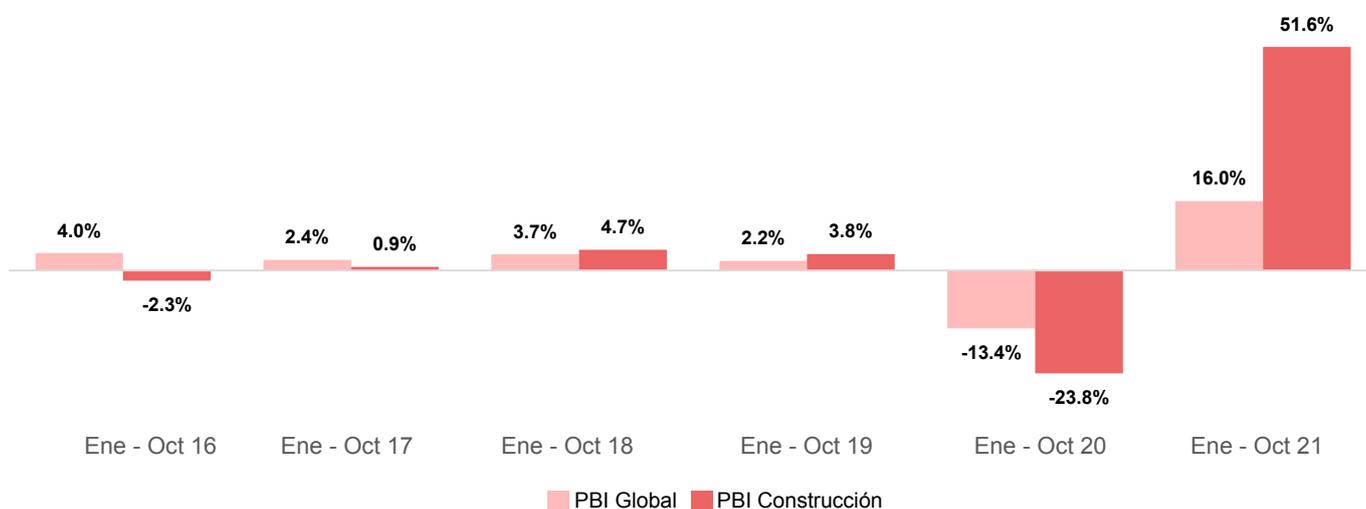
Fuente: INEI

En los primeros diez meses del 2021, la construcción volvió a obtener un mejor desempeño (+51.6%) que el producto nacional, que creció a una tasa de 16.0% (**Figura 3**), situación similar a la ocurrida en los dos años anteriores al 2020, aunque con mucho menor intensidad. Con el resultado obtenido entre enero y octubre del presente año, se verifica que el sector ha logrado un desempeño positivo en este periodo en siete de los últimos diez años, siendo el 2021 el año de mayor expansión debido en gran parte al efecto “rebote” por la fuerte retracción del año 2020. Si se compara estos 10 meses respecto al 2019 el crecimiento fue de apenas 0.2%. Por su parte, el PBI global logró un crecimiento de 16.0% en igual periodo recuperándose del retroceso de 13.4% que se produjo en el 2020.

La actividad constructora se expandió 44.0% entre noviembre 2020 y octubre 2021, encadenando siete periodos

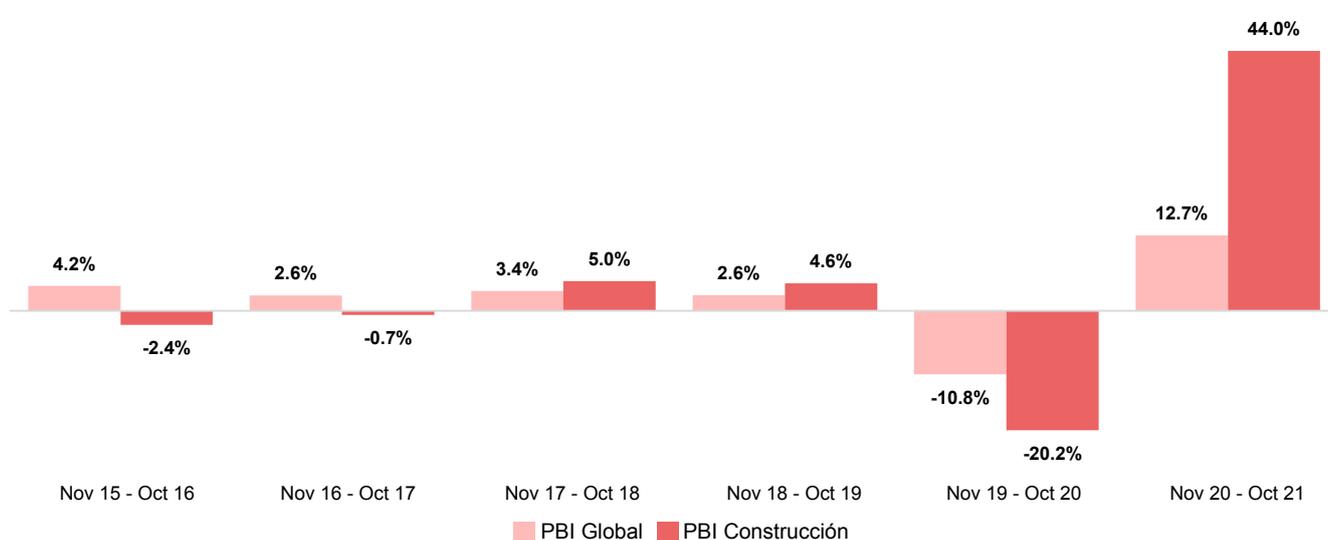
anuales al alza, y cuatro creciendo por encima de 40%. De otro lado, la producción nacional subió 12.7% enlazando así su sexto período al alza, los tres últimos a ritmo de dos dígitos, lo que es más destacable si se toma en consideración que la última vez que se creció a nivel nacional por encima del 10% fue entre octubre 2007 y setiembre 2008. De esta manera, se han completado seis períodos anuales noviembre-octubre durante la última década, en que la construcción se mantiene en escenario positivo, a diferencia del PBI global que retoma la senda de crecimiento que se detuvo en el 2020 a raíz de la pandemia (**Figura 4**). En el periodo noviembre 2020 – octubre 2021, la construcción fue el sector productivo con mejor desempeño, habiendo sacado casi 25 puntos porcentuales al que alcanzó el segundo mejor resultado, debiendo destacarse además que no hubo ningún sector que sufrió una contracción en dicho periodo.

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



Fuente: INEI

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



Fuente: INEI

En su Reporte de Inflación de diciembre, el Banco Central de Reserva del Perú – BCRP ha estimado un crecimiento sectorial de 34.7% al cierre del 2021, 3.1 puntos porcentuales más que la estimación realizada en septiembre. Esta actualización al alza estaría explicada por el importante desempeño del sector en el tercer trimestre del año y a pesar del magro desempeño obtenido en el último trimestre, específicamente en el avance

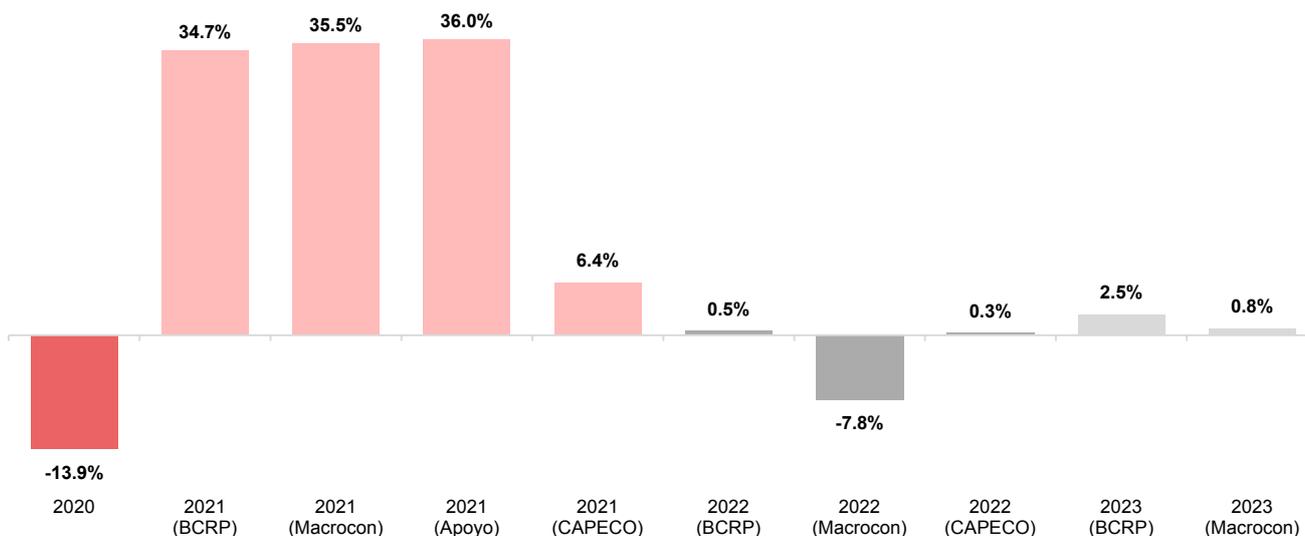
de la obra pública. El ente emisor espera que esta tendencia se revierta en los próximos años, en los que se prevé una recuperación tanto de la inversión pública como privada que permitiría que el sector crezca 0.5% en el 2022 y 2.5% en el 2023.

En sintonía con lo proyectado por el BCRP, las consultoras privadas Macroconsult y Apoyo han mejorado sus estimacio-

nes para el 2021 sobre la producción sectorial, esperando que el año cierre con una tasa de crecimiento de 36.0%. Sin embargo, las proyecciones de Macroconsult para los próximos años son más bien pesimistas, porque prevé que el sector se retraiga 7.8% en el 2022 y experimente una leve recuperación de 0.8% en el 2023 (**Figura 5**). Por otra parte, las expectativas recogidas por CAPECO para la presente

edición del IEC, a través de una investigación efectuada a un panel de empresas del sector construcción, apuntan a un incremento de 6.4% en sus niveles de operación para el presente año, casi 3 puntos porcentuales menos respecto al resultado calculado en la investigación efectuada en octubre (+9.2%), mientras que para el 2021 son más conservadoras aún, porque estiman una subida de apenas 0.3%.

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



Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2021 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, diciembre 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2023, diciembre 2021 | Apoyo Consultoría, noviembre 2021.

El consumo de cemento ha encadenado quince meses consecutivos en subida, aunque como se había previsto para octubre, el crecimiento fue menor a 1% en setiembre, respecto a igual mes del 2020 (**Figura 6**), incremento que refleja una vez más que el comportamiento de esta variable y del producto sectorial en los meses del presente año es completamente inverso al que se presentó en los mismos meses del 2020. Adicionalmente, es preciso señalar que el consumo de cemento de octubre es 2.6% más alto que el de setiembre y 19.8% mayor al del décimo mes del 2019. En el periodo enero - octubre 2021, el aumento en el consumo de este insumo fue de 48.7% comparado con igual periodo del año anterior y de 19.4% respecto al 2019. El análisis por bimestres arroja un crecimiento de 6.1%, lo que significa una importante ralentización de este indicador tomando en cuenta que en el segundo y tercer bimestre el crecimiento fue de 350.4% y 120.3%, respectivamente.

Por su parte, la ejecución de obra pública sufrió una caída de 14.0% en octubre respecto a igual mes del año anterior,

cortando una racha de crecimiento de ocho meses, resultado que se había adelantado en la edición 47 de IEC. Estas cifras confirman el retroceso que se ha presentado en el décimo mes del presente año, si se contrasta con igual mes del 2019 (-10.7%), aunque al mismo tiempo representa un incremento de 13.9% frente al desempeño obtenido en setiembre de 2021. Para el periodo enero-octubre 2021, el aumento en la ejecución de obra pública fue de 72.9% en relación con igual periodo del año anterior y de 10.4% respecto a la del 2019. El análisis por bimestres, comparado con el quinto bimestre del 2020, el avance de obra pública se ha contraído en 2.7% en setiembre-octubre 2021, después de crecer a un ritmo de tres dígitos en los tres bimestres anteriores.

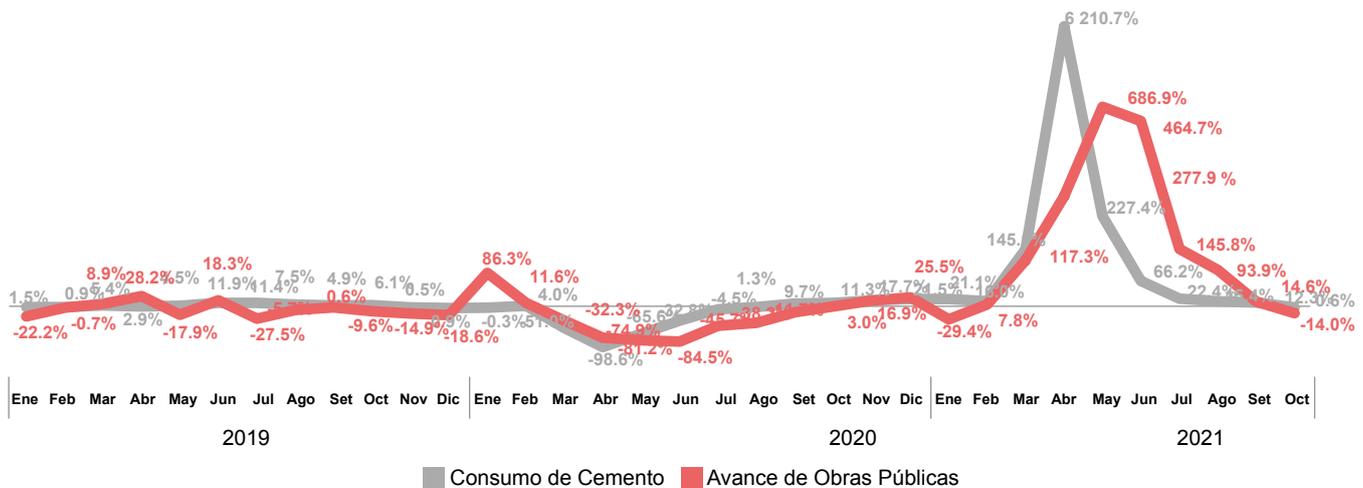
Se reitera que el efecto de “rebote” estadístico está contribuyendo significativamente a que los indicadores de construcción muestren un retroceso en los últimos meses del presente año, de forma inversa a la recuperación que se dio en el último tramo del 2020. Lo anterior se confirma con la estimación de CAPECO para el consumo de cemento, con

una caída esperada de 1.1% durante noviembre respecto al nivel que se presentó un año antes, proyección usando la información publicada por ASOCEM.

Las cifras disponibles del MEF sobre la inversión pública permiten pronosticar que el avance de este tipo de obras seguirá retrocediendo en noviembre respecto con igual mes del año

pasado, aunque con una intensidad sensiblemente menor a la que se produjo en octubre (1.0%). Estos resultados permiten estimar que el PBI sectorial se volverá a contraer durante el penúltimo mes del 2021, en alrededor de 1.0% respecto a igual mes del 2020, aunque también representaría un incremento de 17.2% si se contrasta con el resultado de noviembre de 2019.

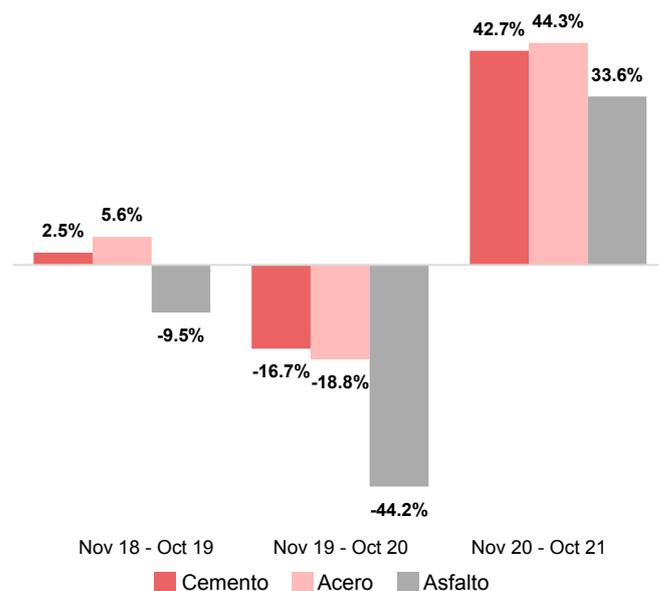
Figura 6. PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN (Variación mensual interanual)



Fuente: INEI

El consumo de cemento y del acero suma siete meses con resultados positivos anualizados durante el periodo noviembre 2020 – octubre 2021 (**Figura 7**), lo que consolida la recuperación del consumo de estos insumos, después de largos períodos en que disminuyeron: trece meses en el caso del cemento y doce en el del acero. Por su parte, el consumo del asfalto logra encadenar cuatro meses con resultado positivo interanual después de treinta y un meses consecutivos de contracción. Si se analiza el consumo de estos tres insumos en los primeros diez meses del año en relación al mismo periodo del año anterior, se comprueba la recuperación mencionada: +48.6% el cemento, +47.7% el acero y +65.1% el asfalto. Por bimestres, en cambio, se verifica una ralentización de la recuperación de estos insumos. El consumo de cemento, acero y asfalto obtuvo resultados positivos de un dígito en el quinto bimestre: 6.0%, 3.6% y 8.1% respectivamente, en comparación con igual periodo del año anterior, mientras que en el cuarto bimestre el crecimiento fue a un ritmo de dos dígitos y en el tercero a uno de tres. Si se compara con el quinto bimestre del 2019, el consumo de cemento y del acero también aumentaron (21.6% y 25.6%, respectivamente) en tanto que el del asfalto disminuyó en 10.3%.

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



Fuente: INEI

II. Precios de Construcción

En el décimo mes del 2021, el precio del cemento tuvo un primer incremento después de cuarenta y cuatro meses sin variaciones, en cambio el del acero de construcción y el de la loseta disminuyeron por segundo mes consecutivo. Por su parte, el precio del ladrillo ha reducido sensiblemente su tendencia al alza desde hace ocho meses y el costo de la mano de obra permanece inalterable después del incremento producido como resultado de la aprobación del pacto colectivo por rama de actividad entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú – FTCCP y CAPECO.

El precio del acero de construcción aumentó en 38.6% durante los últimos doce meses y respecto al mes base determinado por el INEI, diciembre de 2009, el incremento fue de 79.9%, siendo el que ha presentado mayor variación entre los cinco que evalúa el IEC. Respecto al mes de setiembre, se produjo un retroceso de 2.4%, pero aún es 17.5% más alto que el precio que regía a inicios del año, lo que representa en promedio una tasa mensual de crecimiento de 1.8% durante los primeros diez meses del año, 0.7 puntos porcentuales más que la velocidad de crecimiento en los doce meses del año 2020.

El precio de los ladrillos de arcilla subió 62.1% desde diciembre de 2009 resultando el segundo insumo que más ha aumentado de precio en ese periodo. En el periodo noviembre 2020 – octubre 2021 el crecimiento fue de 20.3%, aunque el ritmo de crecimiento mensual en los dos últimos meses del año pasado fue de 5.3% mientras que entre enero y octubre del presente

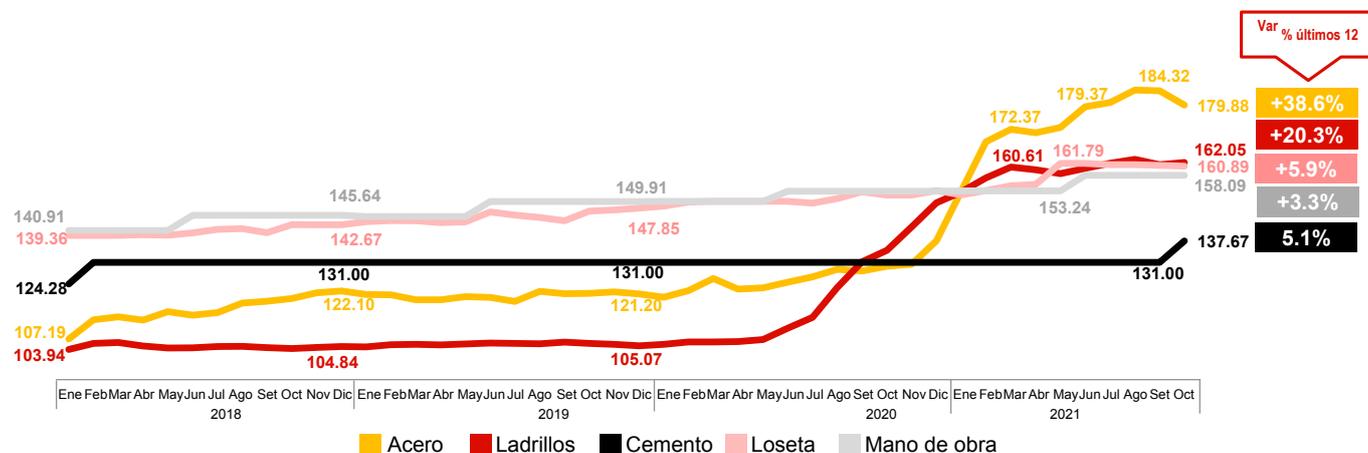
año el crecimiento tuvo un ritmo mensual promedio de 0.6% **(Figura 8)**.

Por su parte, el ritmo de crecimiento del precio de la loseta en los primeros diez meses fue de un promedio mensual de 0.6%, el doble de la tasa experimentada en los últimos tres años, aunque en este periodo se han producido contracciones mensuales en cuatro meses, dos en setiembre y octubre (-0.1% y 0.2% respectivamente). Respecto a octubre del 2020, el precio de este insumo tuvo una subida de 5.9% y frente al mes base diciembre de 2009, el alza fue de 60.9%, lo que hace a este insumo el tercero con mayor variación desde entonces.

El aumento de 3.15% en el costo de la mano de obra, establecido con el Pacto Colectivo anual entre la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú y CAPECO suscrito el 20 de setiembre pasado y que regirá entre junio del 2021 y mayo del 2022; indicaría que desde el mes base (diciembre 2009) el incremento 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.

Como se mencionó previamente, el precio del cemento se incrementó en 5.1% respecto al mes de setiembre y también en comparación con octubre del 2020. En relación con el mes base (diciembre de 2009), la variación acumulada es de 37.7% hasta octubre de 2021, siendo el insumo de la construcción que registró el menor incremento desde entonces.

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



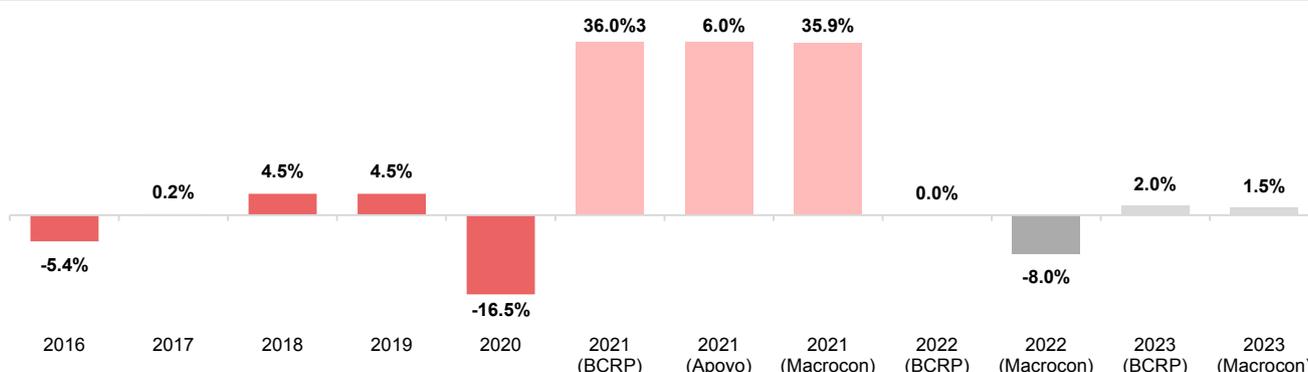
Fuente: INEI

III. Inversión pública y privada

Dos importantes firmas consultoras actualizaron al alza sus estimaciones sobre la inversión privada, pasando de 17% en julio a 36% en noviembre en el caso de Apoyo mientras que Macroconsult la elevó desde el 26.4% estimado en agosto hasta el 35.9% en diciembre. Dichas actualizaciones concuerdan con la revisión que hizo el BCRP en sus previsiones de su Reporte de Inflación (24.5% en setiembre, 36% en diciembre). Para el 2022, el ente emisor sigue proyectando un

nulo el crecimiento, estimación que ya había adelantado en setiembre, mientras que la consultora Macroconsult mejoró sus expectativas para el próximo año esperando una caída de 14.4% en agosto a una de solo 8% en diciembre (**Figura 9**). Se espera que esta tendencia se revierta levemente en 2023, año para el cual el BCRP prevé un aumento de 2% en la inversión privada, en tanto que Macroconsult considera que será de 1.5%.

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

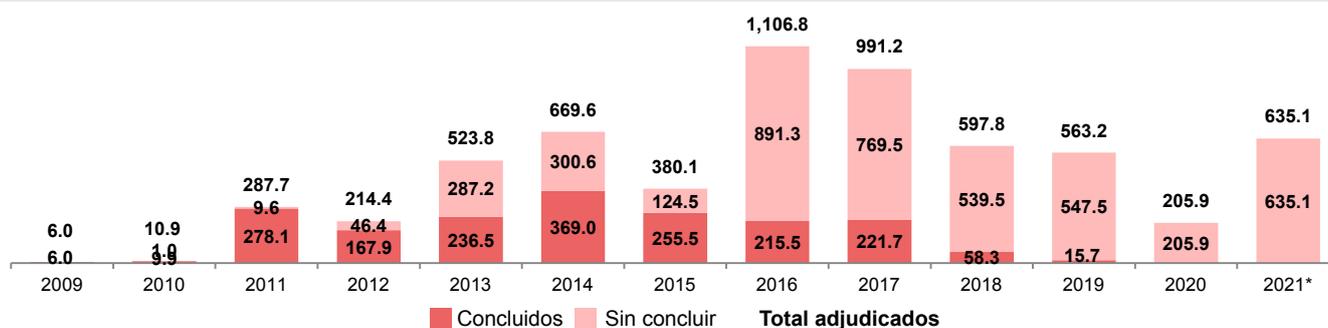


Fuente: BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2021 | Macroconsult – Proyecciones Económicas 2021-2023, diciembre 2021 | Apoyo Consultoría, noviembre 2021.

Respecto a la inversión que se ejecuta a través del mecanismo de Obras por Impuestos, se han adjudicado un total de 6,192 millones de soles desde el 2009 de los cuales solo el 29.6% corresponde a obras concluidas. Hasta el momento, sólo la inversión adjudicada en aquel primer año ha sido ejecutada en su totalidad; la de los años 2010 y 2011 supera el 90% de ejecución concluida; la de los años 2012 a 2015 bordea el 50% mientras que las obras adjudicadas entre el 2016

y el 2019 presentan un avance igual o inferior al 20%. Por su parte, la totalidad de las obras por impuestos adjudicadas en los años 2020 y 2021 están aun en proceso de ejecución (**Figura 10**). En los primeros once meses del presente año, la inversión efectuada a través de este mecanismo llegó a cerca de 635 millones de soles, monto que triplica el alcanzado en todo el año 2020 y es ya el cuarto año con mayor inversión adjudicada desde que se puso en marcha esta modalidad.

Figura 10. INVERSIÓN ADJUDICADA EN OBRAS POR IMPUESTOS, CONCLUIDOS Y SIN CONCLUIR (en millones de soles)



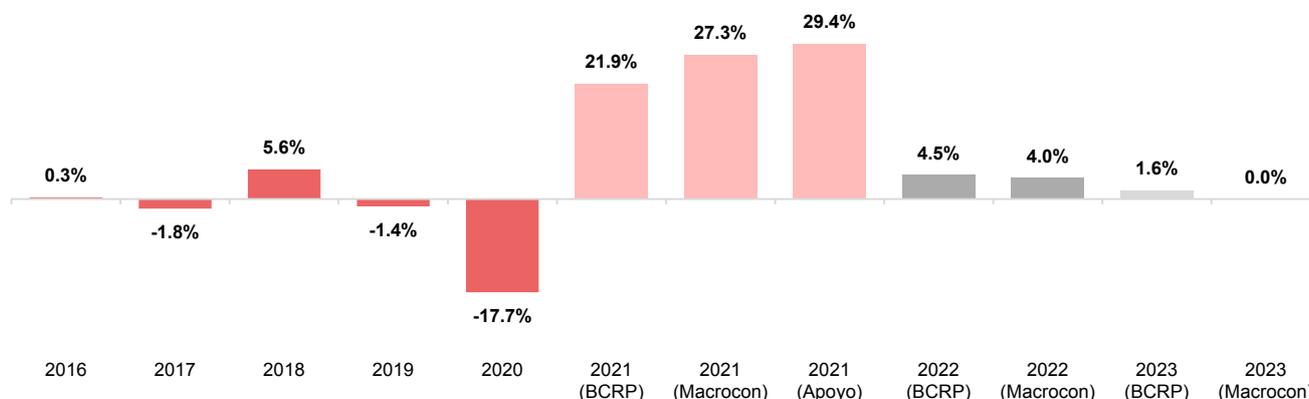
Fuente: Proinversion | * Enero-Setiembre

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 proyectos por 29,287 millones de dólares, de los cuales la tercera parte se colocaron solo en el año 2014. La cartera de proyectos que Proinversión espera desarrollar en el 2002 mediante APPs asciende a un monto cercano a los 6,300 millones de dólares.

En el 2021, la inversión privada, al igual que la pública, experimentarían un crecimiento mayor al que preveían tanto el

BCRP como las consultoras privadas hace algunos meses. El ente emisor subió ligeramente su previsión de 20% en septiembre a 21.9% en diciembre (**Figura 11**). Apoyo Consultoría y Macroconsult son más optimistas y actualizaron sus proyecciones en 6.3 puntos porcentuales el primero y 7.2 puntos porcentuales el segundo. Para el 2022, tanto el BCRP como Macroconsult pronostican que la inversión pública se mantendrá en escenario positivo, pero subiendo a ritmo muy moderado, mientras que para el 2023, se espera que el crecimiento sea mínimo o nulo.

Figura 11. INVERSIÓN PÚBLICA: 2010 – 2022 (% variación real)

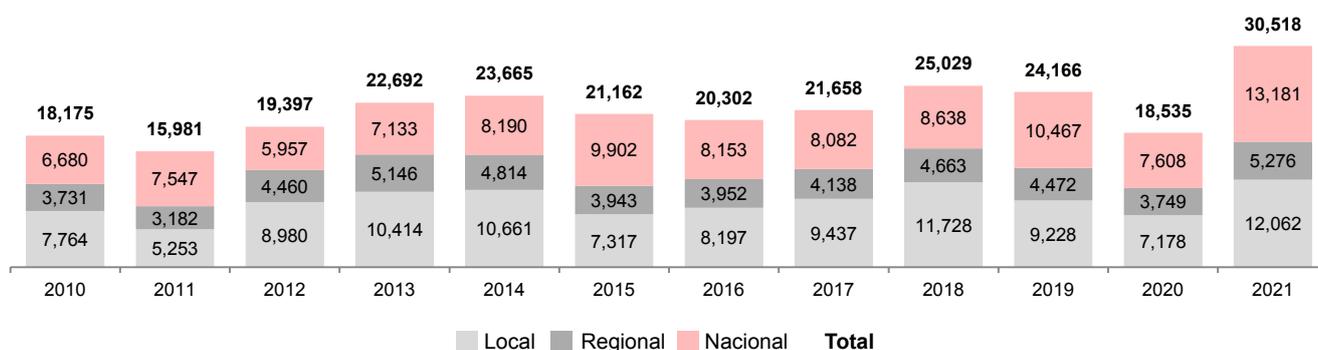


Fuente: Fuente: Proinversion | * proyección Proinversion.

Completados once meses del 2021, la ejecución de obras públicas alcanzó cerca de 30 mil millones de soles, un monto 64.3% mayor al invertido en el mismo periodo del año anterior; 26.3% por encima de lo ejecutado en el 2019; y 21.9% más de lo gastado en similar lapso del 2018 (**Figura 12**). Esta mayor ejecución se repite en todos los niveles de gobierno, resultando que la inversión del gobierno nacional fue de 13,181 millo-

nes, 25.9% superior a la del 2019, en que tuvo lugar el mejor desempeño anterior al ahora vigente. Por su parte, los gobiernos locales desembolsaron 12,062 millones de soles, 2.8% adicional que en el 2018, periodo en el que se logra la última marca récord ahora superada. En el ámbito de los gobiernos regionales, la ejecución fue de 5,276 millones de soles que llega a ser 2.6% más que el 2013 que tenía el récord anterior.

Figura 12. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA EN PERÍODO ENERO-NOVIEMBRE (En millones de soles)

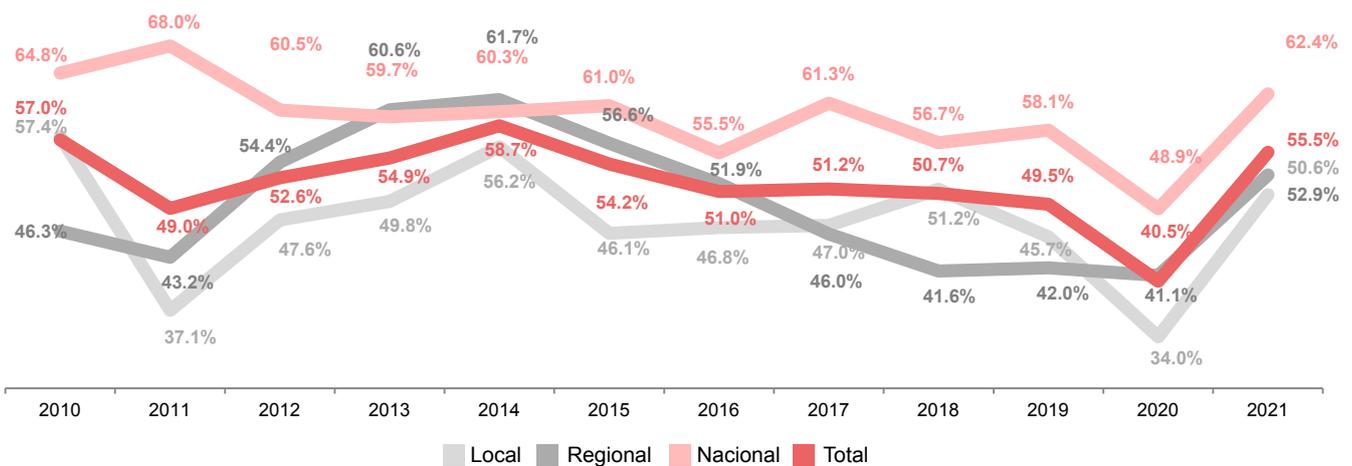


Fuente: Proinversion

El avance porcentual del presupuesto institucional modificado (PIM) destinado a inversión estatal durante enero-noviembre del 2021 fue de 55.5%. Por niveles de gobierno, frente a los resultados del 2020, la ejecución en el presente año creció 17 puntos porcentuales en las municipalidades, 12 puntos en los gobiernos regionales y 13 en el gobierno nacional. La ejecución en el nivel nacional alcanzó el 62.4%,

su mejor desempeño de los últimos diez años (**Figura 13**). 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 tres años, mientras que, en el caso de las regiones, se obtuvo una tasa de 52.9% de utilización del monto presupuestado, su nivel más alto en seis años.

Figura 13. AVANCE DE EJECUCION DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO (periodo: enero a noviembre)

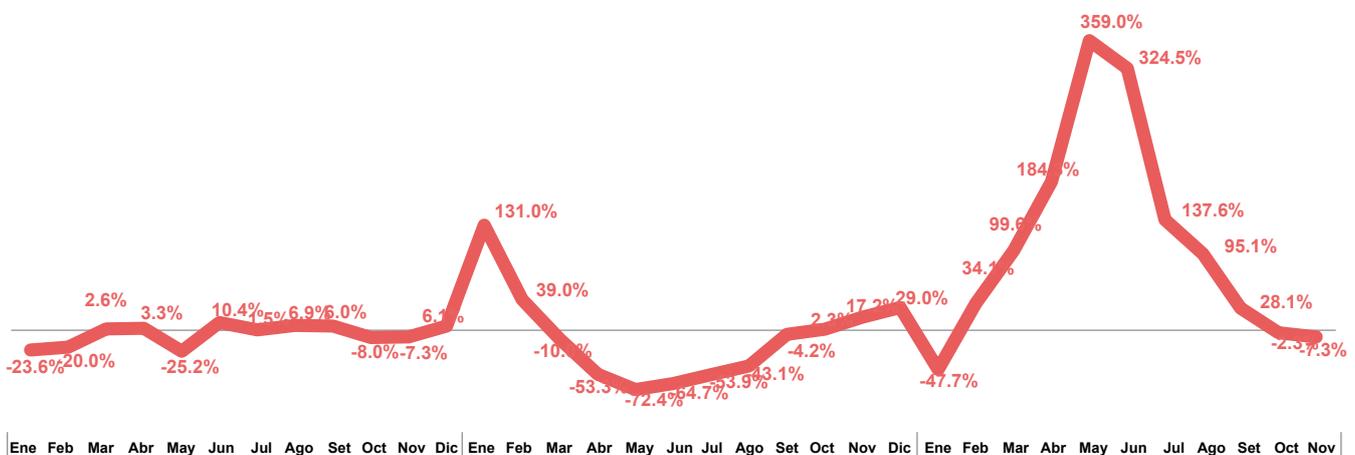


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Si siguiendo con el comportamiento opuesto de la ejecución en los meses del presente año respecto a los mismos meses del 2020, la contracción de 7.3% experimentada en noviembre continúa con la tendencia iniciada en octubre (-2.3%) lo que implica un contraste respecto de la recuperación que se

produjo en los últimos tres meses del año pasado (**Figura 14**). El retroceso en el undécimo mes del año fue de 0.5% con respecto a octubre, pero si se compara con noviembre del 2019 significa un incremento de 8.7%.

Figura 14. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA 2019-2021 (variación mensual interanual)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

2019

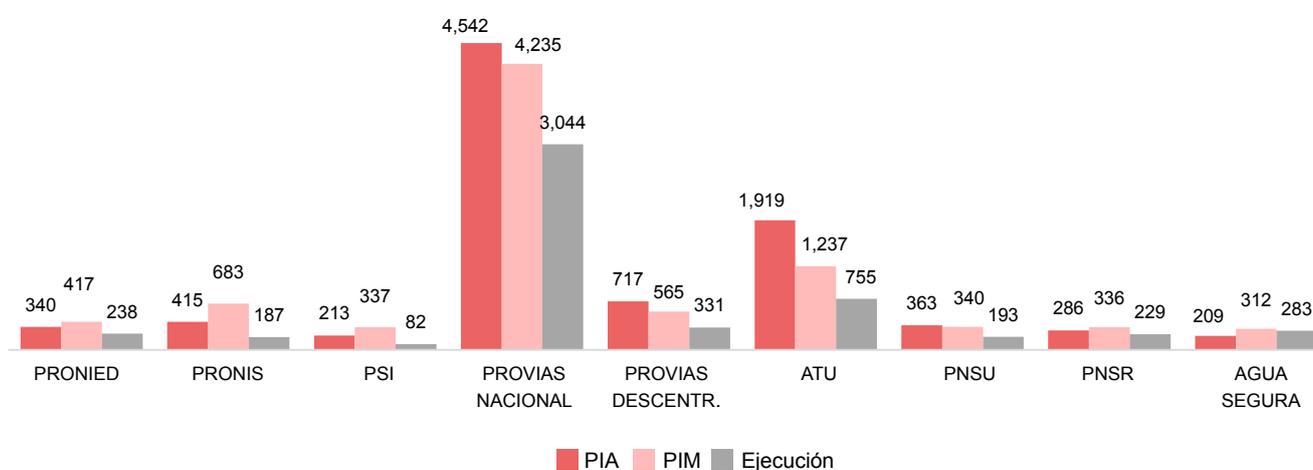
2020

2021

En cuanto al avance en la ejecución de los programas sectoriales al final de los once primeros meses del 2021, Agua Segura alcanza un nivel de 90.6% y, si se suman los resultados del Programa Nacional de Saneamiento Urbano y del Programa Nacional de Saneamiento Rural del Ministerio de Vivienda, el nivel de ejecución asciende a 71.3%. Por su parte, los dos programas de PROVIAS, nacional y descentralizado, lograron un avance de 71.9% y 58.5%, respectivamente. La

Autoridad de Transporte Urbano – ATU, le sigue en nivel de gasto logrando un 61.0% (Figura 15). En el caso de los programas nacionales de infraestructura educativa y de salud, se ha logrado niveles de ejecución de 57.1% y 27.4%. Por último, el Programa Subsectorial de Irrigaciones - PSI del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego – MIDAGRI presenta la más baja ejecución de los nueve evaluados llegando apenas a 24.5%.

Figura 15. EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DE INVERSIÓN PÚBLICA POR SECTORES ENERO - NOVIEMBRE 2021 (millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

IV. Vivienda

La evolución de la inversión pública en lo que va del 2021 manifiesta un comportamiento contrario 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 tres dígitos, coinciden con los meses en que se produjeron las contracciones más fuertes del año pasado (Figura 16). En setiembre se alcanzó una subida de 27.6% con respecto a igual mes del año pasado, si se compara la con agosto el incremento es de 15.5% y si se contrasta con el resultado de setiembre del 2019 se confirma un aumento de 22.2%.

Entre noviembre 2020 y octubre 2021 se colocaron 49,796 créditos hipotecarios para adquisición de vivienda a través de las diversas instituciones del sistema financiero, representando 65.7% más que los créditos colocados en el perio-

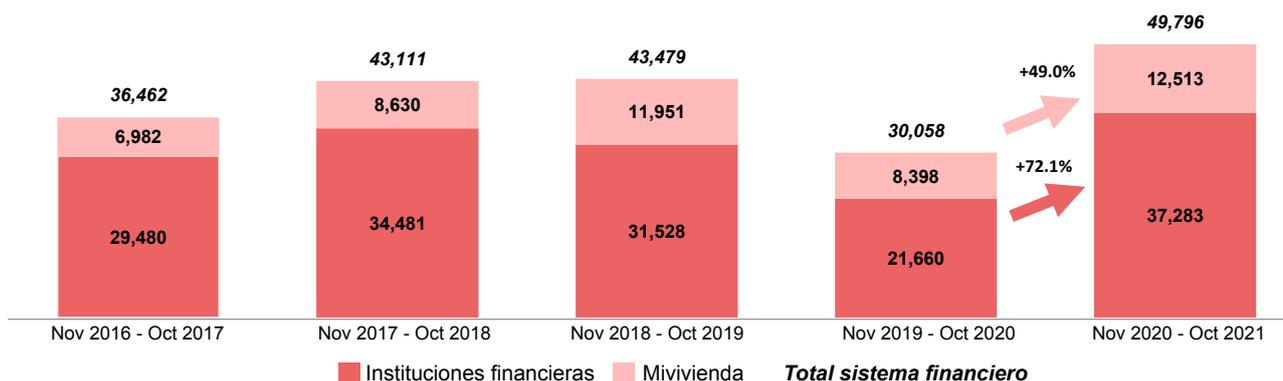
do noviembre 2019-octubre 2020, el mejor desempeño de los últimos cinco períodos anuales equivalentes y un aumento de 14.5%, respecto a noviembre 2018-octubre 2019. Con el resultado de esos doce meses se ha conseguido cuatro períodos consecutivos positivos después de encadenar catorce meses con resultados negativos.

El desempeño favorable se replica 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, en el que, como puede observarse en la Figura 17, se realizaron más de 37 mil operaciones entre noviembre 2020 y octubre 2021, es decir, 72.1% mayor al resultado del mismo periodo del año anterior y 18.3% más respecto a

noviembre 2018 – octubre 2019. En el caso de los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda, estos se recuperaron a una tasa de 49.0%, entre noviembre 2020 y octubre 2021 respecto al periodo anual inmediato anterior y de

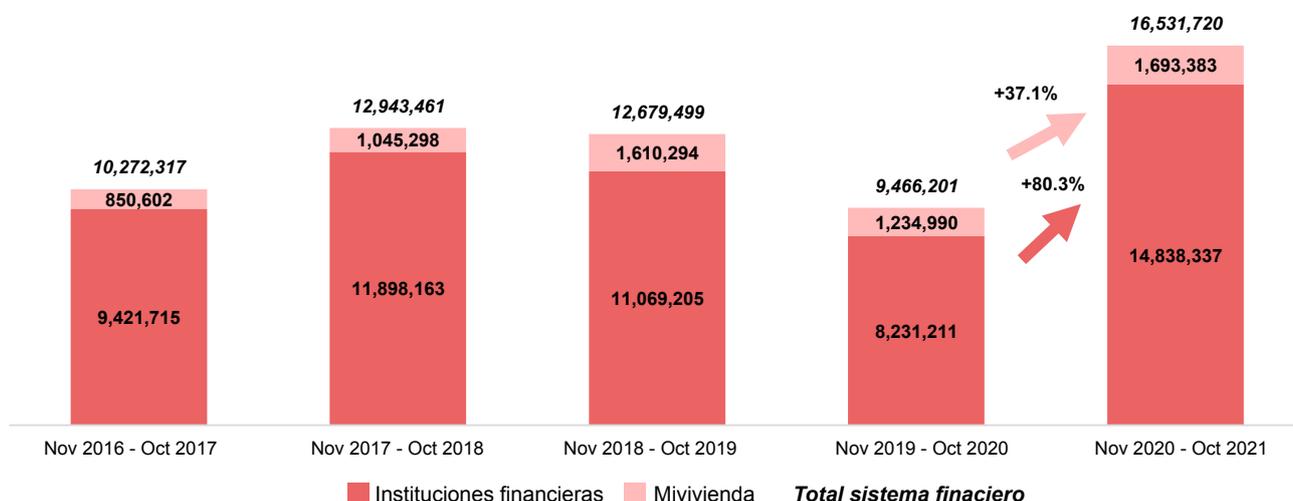
4.7% comparado con el que va de noviembre 2018 a octubre 2019. Con estos resultados, los créditos desembolsados por Mivivienda representan la cuarta parte del total de colocaciones hipotecarias efectuadas en este periodo.

Figura 16. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: NOVIEMBRE 2016 – OCTUBRE 2021 (en número de créditos)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Figura 17. COLOCACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA: NOVIEMBRE 2016 – OCTUBRE 2021 (en número de créditos)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Los créditos colocados en el periodo noviembre 2020 – octubre 2021, significaron monetariamente 16,532 millones de soles, 74.6% más que lo desembolsado en el periodo anual previo (Figura 18). Es el séptimo resultado positivo que obtiene este indicador consecutivamente después de doce

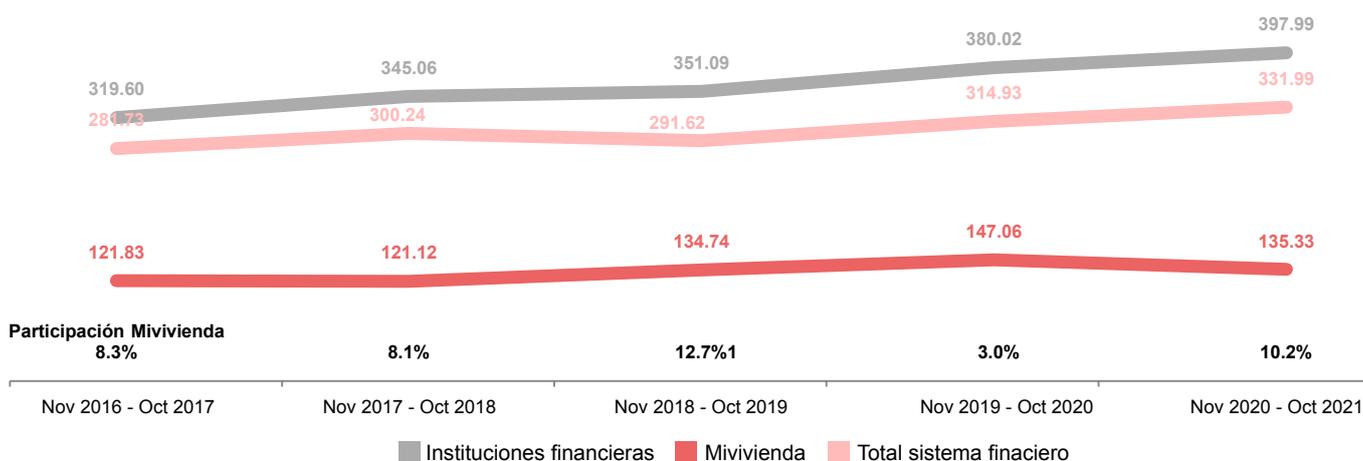
meses seguidos retrocediendo. Tomando solo el monto total desembolsado con recursos propios de las instituciones financieras, el incremento fue de 80.3%, mientras que subió 37.1% en el segmento de créditos concedidos con recursos del Fondo Mivivienda. Finalmente, la participación de los

créditos financiados con recursos de Mivivienda en el monto desembolsado es de 10.2%.

Con estos resultados, el monto promedio de los créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda en el periodo noviembre 2020 – octubre 2021 asciende a 135,330 soles,

8.0% menos que el promedio del mismo periodo anterior, pero 11.1% más que en los últimos cinco años. Fuera del ámbito de Mivivienda, el incremento en el monto promedio desembolsado por este tipo de préstamos fue de 4.7% respecto al periodo anual noviembre 2019 – octubre 2020 (Figura 20) y de 24.5% en el último quinquenio.

Figura 18. MONTO PROMEDIO POR OPERACIÓN DE CRÉDITO HIPOTECARIO PARA VIVIENDA: NOVIEMBRE 2016 – OCTUBRE 2021 (en miles de soles)

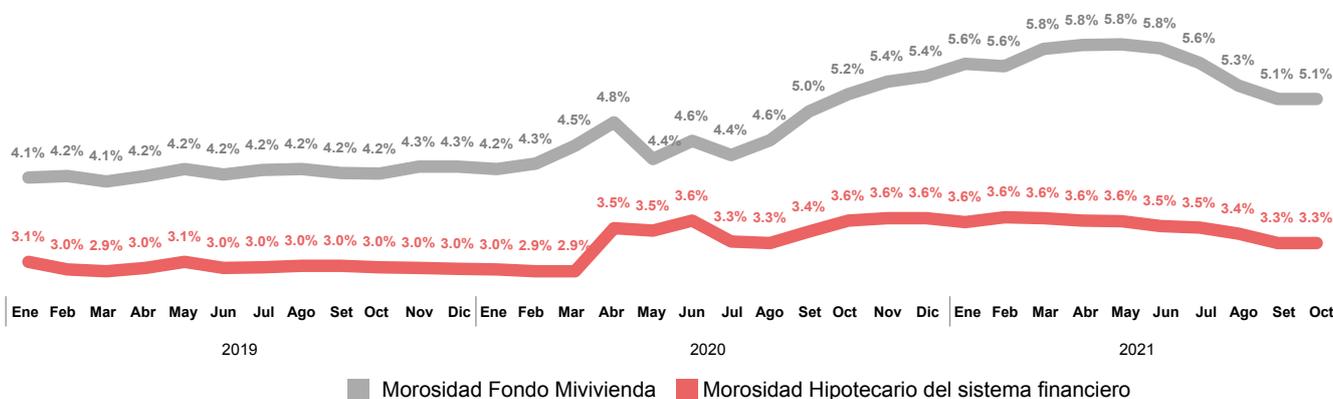


Fuente: SBS - Fondo Mivivienda

Respecto al retraso en el pago de créditos hipotecarios en el sistema financiero, este indicador se mantuvo en 3.6% entre octubre 2020 y mayo 2021, reduciéndose ligeramente a 3.5% en junio y julio, a 3.4% en agosto y 3.3% en setiembre y octubre. Por su parte, la morosidad en los créditos del Fondo Mivivienda también fue reduciéndose progresivamente desde la tasa pico de 5.8% entre marzo y junio hasta llegar a 5.1% en octubre (Figura

19). En el décimo mes del año, la morosidad de los créditos hipotecarios en el sistema financiero es en promedio 0.4 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 de créditos en el marco del Fondo Mivivienda es 0.8 punto porcentual adicional a la morosidad que se presentó en el último mes de la pre-pandemia.

Figura 19. MOROSIDAD DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – OCTUBRE 2021 (en %)

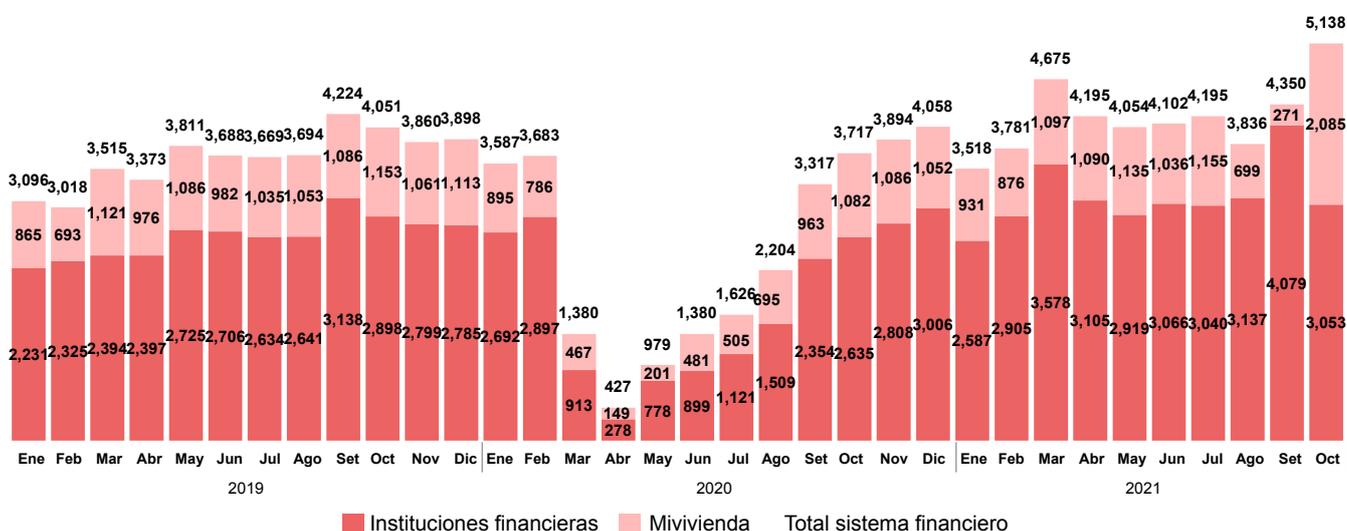


Fuente: Fondo Mivivienda

Como se precisó en la edición 47 del IEC, la colocación de créditos hipotecarios sufrió una fuerte retracción entre febrero y abril de 2020 -como producto de la pandemia- cayendo a un ritmo mensual de 66%. Posteriormente, durante el periodo abril-diciembre 2020, se experimenta una recuperación sostenida, creciendo el total créditos a un ritmo de 32.5% mensual promedio, 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 20**). En el décimo mes del año se experimentó un crecimiento de 38.2% comparado a igual mes del 2020 y de 26.8% frente a octubre del 2019. En el acumulado de los primeros diez meses del presente año, el número de desembolsos es 87.6% más alto que el logrado en el mismo periodo del 2020 y 15.8% más con respecto a enero-octubre 2019.

Figura 20. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS: ENERO 2019 – OCTUBRE 2021 (en número de créditos por mes)



Fuente: SBS - Fondo Mivivienda *estimación CAPECO

Después de haber logrado el récord histórico de desembolsos de créditos con recursos del Fondo Mivivienda en el mes de octubre (2,085), en noviembre se logró colocar 1,134 créditos, lo que significó una mejora de 4.4% respecto a igual mes del 2020 y de 6.9% frente a noviembre 2019 (**Figura 21**). Las colocaciones de créditos realizadas entre enero y noviembre del 2021 representaron un aumento de 57.4% en comparación a igual periodo del año 2020 y de 3.6% si se las contrasta con las que se concedieron los once primeros meses de 2019.

Los desembolsos del Nuevo Crédito Mivivienda en el undécimo mes del año alcanzaron la segunda cantidad más alta del año (1,027), cifra que implica un aumento de 4.5% si se le compara con noviembre del 2020 y de 5.9% frente a la conseguida en igual mes del 2019. El crecimiento de este tipo de operaciones en los primeros once meses del 2021 fue de 50.6% con respecto al mismo periodo del 2020 y de 6.0% en relación al de 2019. Sobre los desembolsos de créditos com-

plementarios Techo Propio, estos crecieron 3.9% en noviembre respecto a igual mes del 2020 y 17.6% si se les contrasta con los efectuados en noviembre del 2019. También se produce un incremento si se suma el total de desembolsos en el periodo enero-noviembre del 2021, resultando un alza de 125.4% con respecto a igual periodo del 2020 pero una caída de 9.9% si se compara con enero-noviembre del 2019.

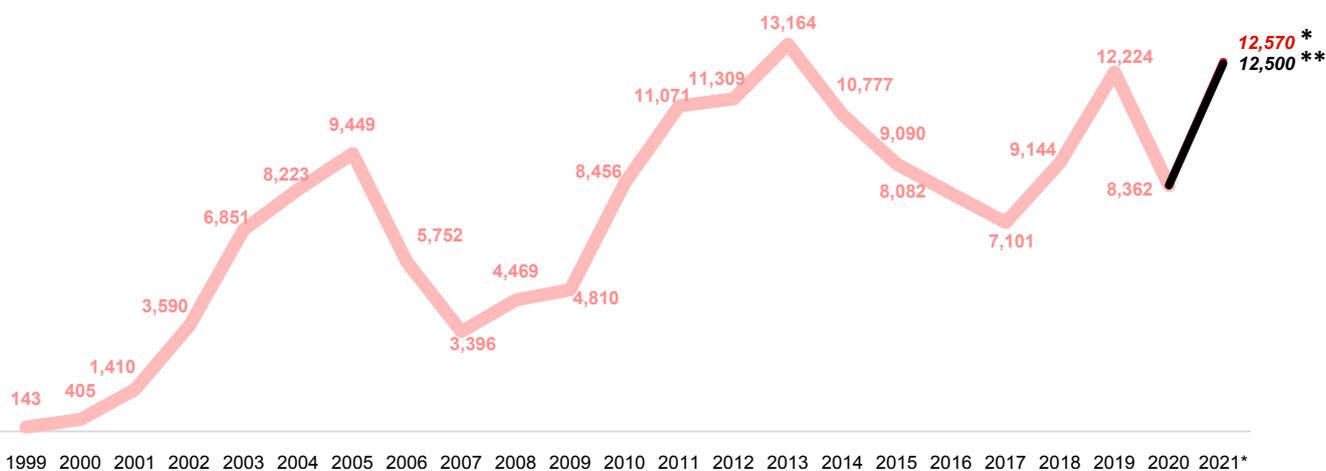
Se debe destacar el incremento de 57.4% del total de desembolso de créditos otorgados con recursos del Fondo Mivivienda durante los primeros once meses del año respecto al mismo periodo del 2020, alcanzando las 11,509 operaciones. Este resultado permite estimar que se podría alcanzar una colocación anual de 12,570 créditos al cierre del 2020 (**Figura 22**), cifra que superaría la meta que fijó el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a principios del año (12,500 créditos) y también a los 12,224 préstamos concedidos en el año previo a la pandemia, 2019.

Figura 21. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD 2017 –2021 (En número de créditos por mes)



Fuente: Fondo Mivivienda

Figura 22. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA (en número de créditos)

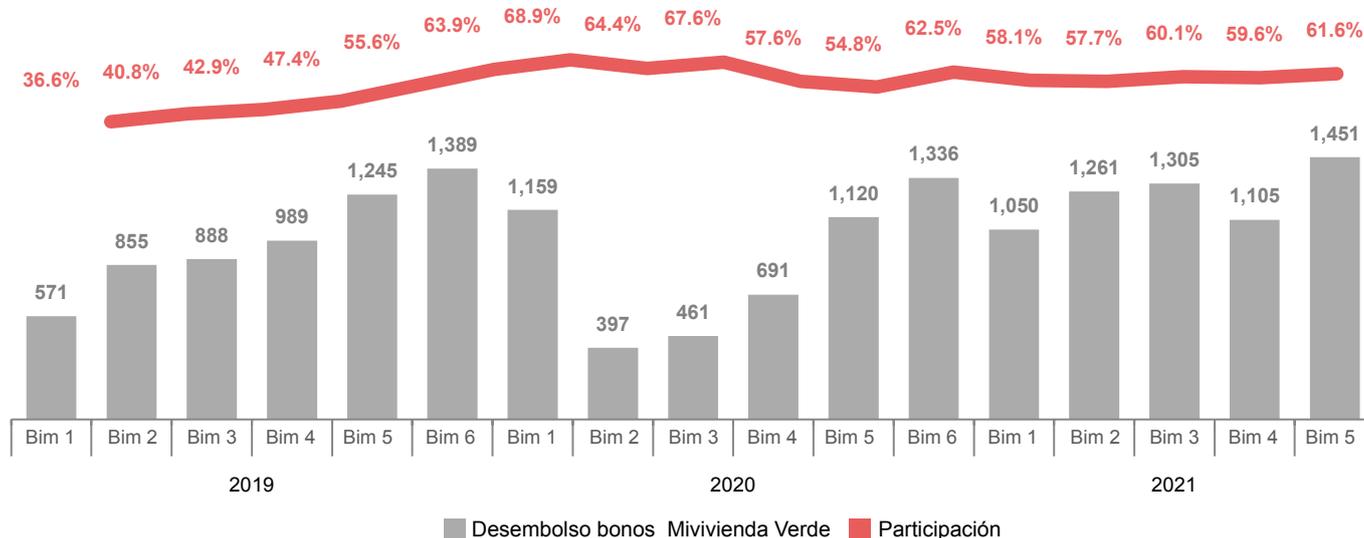


Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda últimos 10 años y resultados once primeros meses del 2021 | ** Meta del Ministerio de Vivienda

Desde que se lanzó el crédito Mivivienda Verde, en agosto de 2018, se han desembolsado 18,789 operaciones. Haciendo el análisis por bimestres se puede observar, en la **Figura 23**, que el número de desembolsos efectuados en el bimestre septiembre-octubre 2021 es 29.6% mayor que el alcanzado en igual bimestre del 2020, 16.5% adicional al quinto bimestre del 2019 y 31.3% más que el resultado del cuarto bimestre. La cifra agregada de desembolsos lograda entre

enero y octubre del presente año significa un alza de 61.2% respecto a la que se dio en los primeros diez meses del 2020 y de 35.7% a la del 2019. Respecto a la participación de Mivivienda Verde en el total de créditos Mivivienda, existe una relativa estabilidad en lo que va del año, aunque en el quinto bimestre se logró la mayor cuota bimestral en lo que va del año (61.6%).

Figura 23. DESEMBOLSO DE CRÉDITOS MIVIVIENDA VERDE Y PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DE CRÉDITOS MIVIVIENDA 2019-2021 (bimestres)

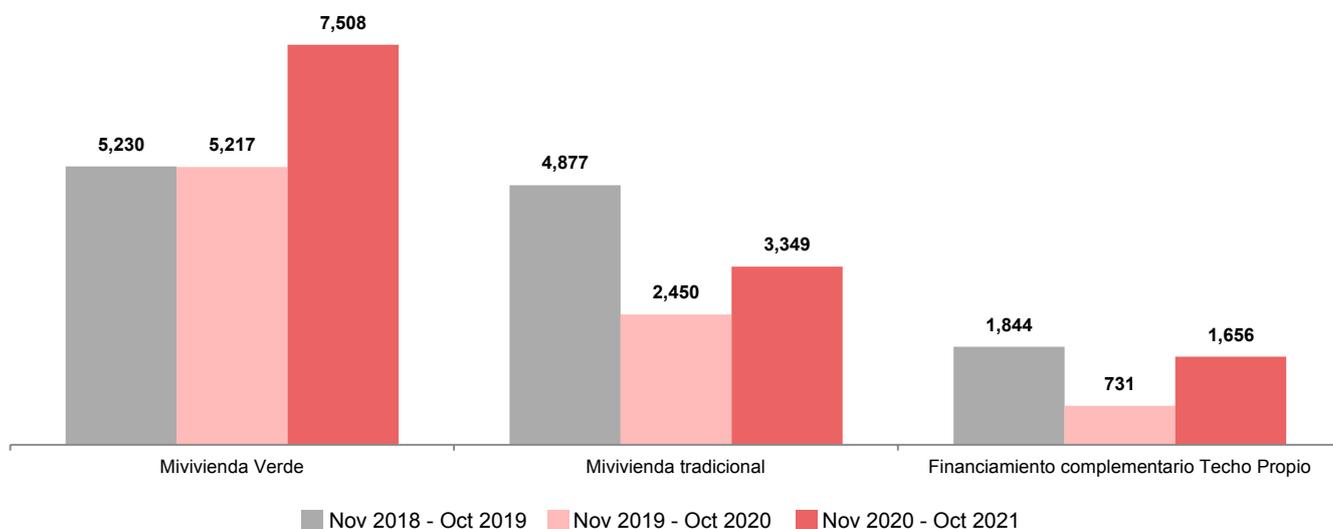


Fuente: Fondo Mivivienda

Entre noviembre del 2020 y octubre del 2021, las colocaciones de créditos en los tres productos del Fondo Mivivienda tuvieron un resultado positivo comparado con el resultado de noviembre del 2019 y octubre del 2020: +126.5% en el caso del financiamiento complementario Techo Propio, +43.9% en el de Mivivienda Verde y de +36.7% en el de Mivivienda

tradicional (Figura 24). Sin embargo, si se contrasta con el periodo que va de noviembre del 2018 a octubre del 2019, solo Mivivienda Verde presentó un aumento (43.6%), mientras que Mivivienda tradicional y el Financiamiento Complementario Techo Propio retrocedieron 31.3% y 10.2%, respectivamente).

Figura 24. DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO NOVIEMBRE 2018 – OCTUBRE 2021 (en número de créditos)

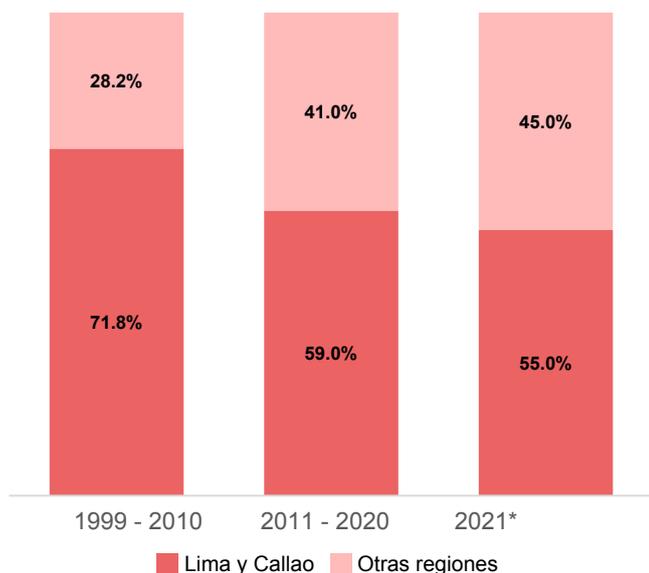


Fuente: Fondo Mivivienda

Como se visualiza en la **Figura 25**, siete de cada diez créditos desembolsados con recursos del Fondo Mivivienda durante el periodo 1999-2010, se concedieron en Lima y Callao, proporción que disminuyó a seis de cada diez entre el 2011 y el 2020. Transcurridos los diez primeros meses del presente año, Lima-Callao concentra el 55.0% de desembolsos, proporción que - de mantenerse al cierre del 2021 - sería la más baja desde el 2015 (52.7%).

La menor concentración de colocaciones de créditos Mivivienda en Lima - Callao, implica al mismo tiempo una mayor participación de las regiones del interior, aunque aquellas se

Figura 25. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN REGIONES

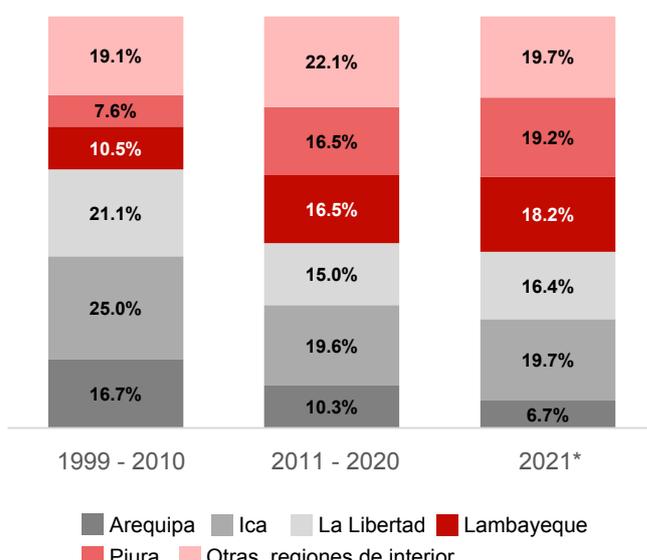


Fuente: Fondo Mivivienda *Enero-octubre

En otro orden de cosas, la participación de las entidades bancarias en el otorgamiento de créditos hipotecarios durante los primeros doce años de funcionamiento del Fondo Mivivienda llegó a ser 86.8%, para luego retroceder de manera sostenida hasta alcanzar su mínimo histórico de 60.2% en el 2018 y posteriormente recuperarse hasta llegar a 73.3% en 2020 (**Figura 27**). Entre enero y octubre del presente año, la concentración de las entidades bancarias llega a 72.3%, proporción que sube a 87.7% si se considera solo Lima y Callao y disminuye a 53.5% si se toma en cuenta únicamente las regiones del interior.

aglutinan en pocas circunscripciones. En efecto, durante el periodo 1999-2010, el 80.9% del total de créditos concedidos fuera de Lima - Callao se centralizaron en Ica, La Libertad, Arequipa, Lambayeque y Piura. Luego, en los diez años posteriores, los desembolsos acumulados en estas cinco regiones explicaron el 77.9% del total otorgado en el interior del país; y alcanzó el 80.3% en los diez primeros meses del 2021. Como se puede observar en la **Figura 26**, la distribución de los créditos al interior de estas cinco regiones se ha ido modificando a través del tiempo, incrementándose los concedidos en Lambayeque y Piura, mientras que los otorgados en las regiones de Arequipa Ica y La Libertad perdieron terreno.

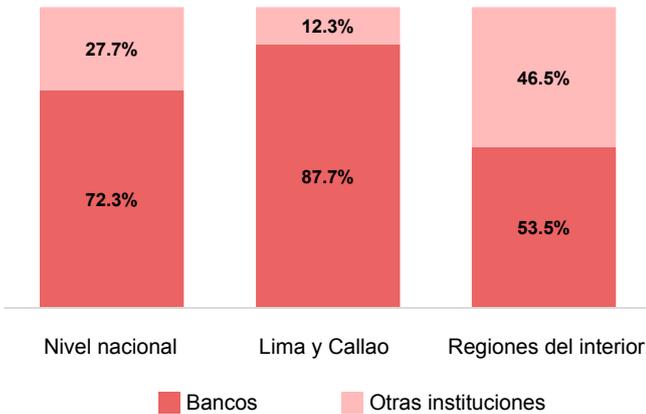
Figura 26. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA EN REGIONES DEL INTERIOR



Fuente: Fondo Mivivienda *Enero-octubre

Analizando solamente la participación de las entidades no bancarias en la colocación de créditos financiados por el Fondo Mivivienda a nivel nacional, en la **Figura 28** se observa que las Cajas Municipales representaron cerca la mitad de las operaciones efectuadas en los primeros diez meses del año; las financieras representaron el 23.9% y otras IFIs no bancarias el 28.1%. Como se vio en la figura anterior, las entidades no bancarias explican el 12.3% del total de desembolsos realizados en Lima y Callao y este grupo, a su vez, está representado mayormente por las financieras. Para el resto del país, la preponderancia la tienen las cajas municipales que llegan a representar el 61.2% de estas operaciones de créditos a cargo de entidades no bancarias.

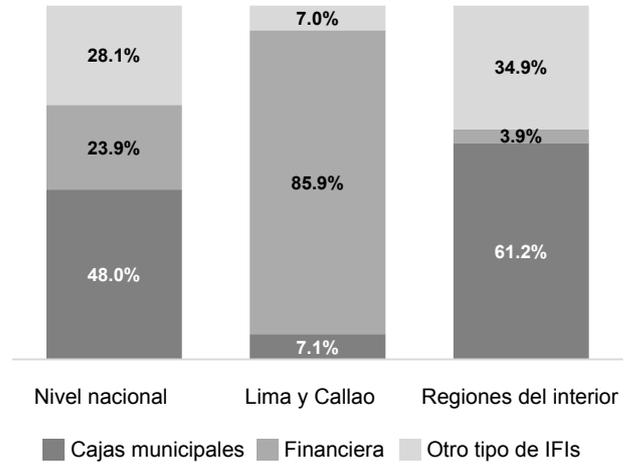
Figura 27. DISTRIBUCIÓN DE CRÉDITOS DESEMBOLSADOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA A NIVEL NACIONAL POR TIPO DE IFI: ENERO-OCTUBRE 2021



Fuente: Fondo Mivivienda

Por el lado de los desembolsos de Bonos Familiares Habitacionales (BFH), estos ya comenzaron un retroceso desde diciembre del 2019 hasta marzo del 2020 a un ritmo promedio mensual de 31.2%; y tuvo su momento más crítico en abril y mayo del 2020, los dos primeros meses de la emergencia por la pandemia del COVID-19, donde la colocación de bonos fue nula. A partir de junio se produjo una recuperación significativa que se extendió hasta noviembre, subiendo a una velocidad promedio de 49.8% por mes, para luego volver a retroceder hasta un mínimo en enero del presente año produciéndose un nuevo valle y una posterior recuperación hasta lograr récord de desembolsos en marzo, al

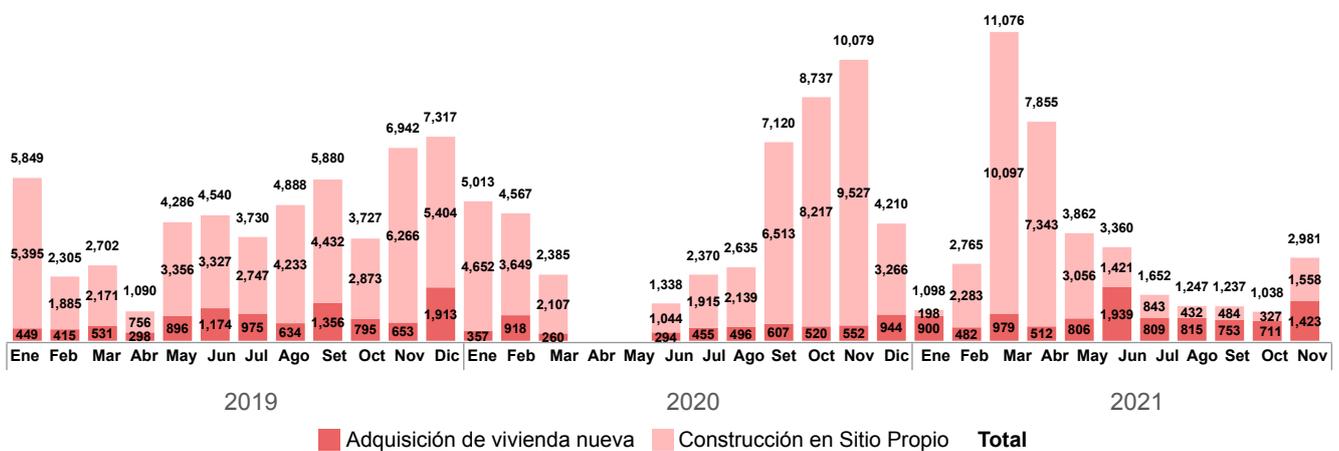
Figura 28. DISTRIBUCIÓN DE IFI NO BANCARIAS DE CRÉDITOS MIVIVIENDA: ENERO-OCTUBRE 2021



Fuente: Fondo Mivivienda

que siguió una nueva contracción. Desde marzo, la disminución fue progresiva, y alcanzó un ritmo promedio mensual de -28.7% hasta octubre. En noviembre se ha producido una nueva recuperación, representando 187.2% adicional a la cifra alcanzada en octubre aunque – si se compara con el undécimo mes de 2020, la segunda mayor cantidad histórica de desembolsos- se verifica un retroceso de 70.4% y de 57.1% en relación con igual mes del 2019 (**Figura 29**). La suma de los desembolsos en los primeros once meses del 2021, es de 38,171 subsidios, 13.7% menos comparado con el mismo periodo del 2020 y 16.3% menor con respecto a igual periodo del 2019.

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

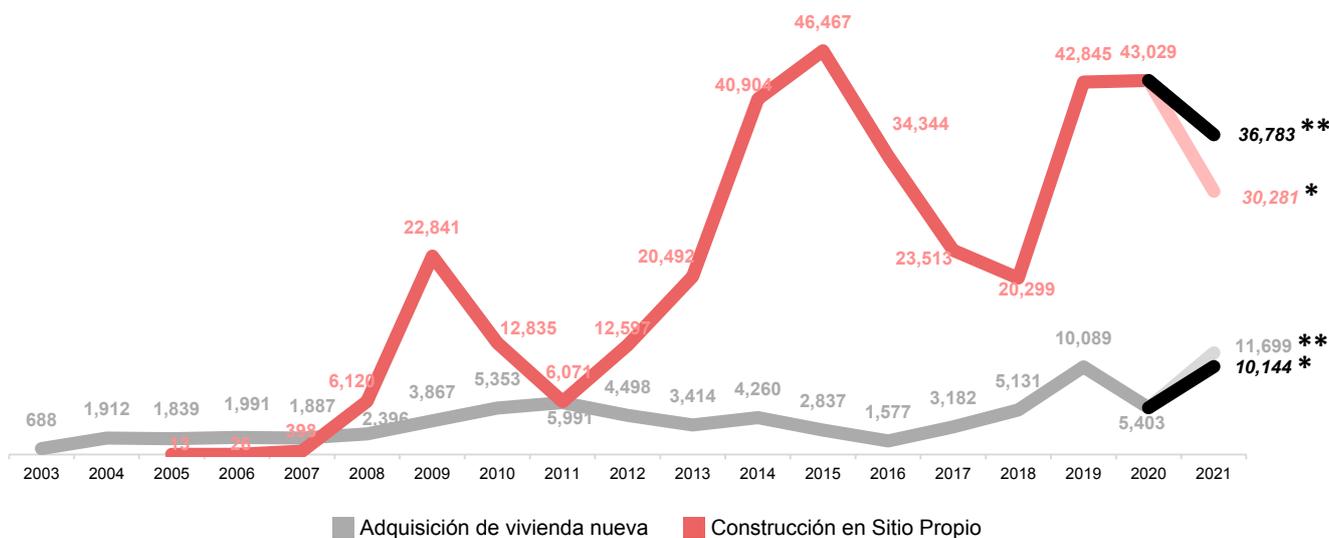


Fuente: Fondo Mivivienda

La recuperación de los desembolsos producida en noviembre, permitiría cerrar el año con un mejor desempeño del que se estimaba hasta octubre. Aún así, en la modalidad de Construcción en Sitio Propio, no se llegará a la meta de 36,783 bonos, que se esperaba alcanzar con la transferencia de recursos adicionales al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante el Decreto Supremo N° 255-

2021-EF del 24 de setiembre. Pero al final, a pesar de que se superaría la valla de los 30 mil bonos, ello significaría un retroceso de cerca de 30% respecto al resultado del año pasado (**Figura 30**). En cambio, por el lado de la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva, se rebasaría tanto la meta de 10,144 subsidios proyectada por el Ministerio de Vivienda para el 2021, como el récord histórico alcanzado en el 2019.

Figura 30. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS POR MODALIDAD: 2003-2021

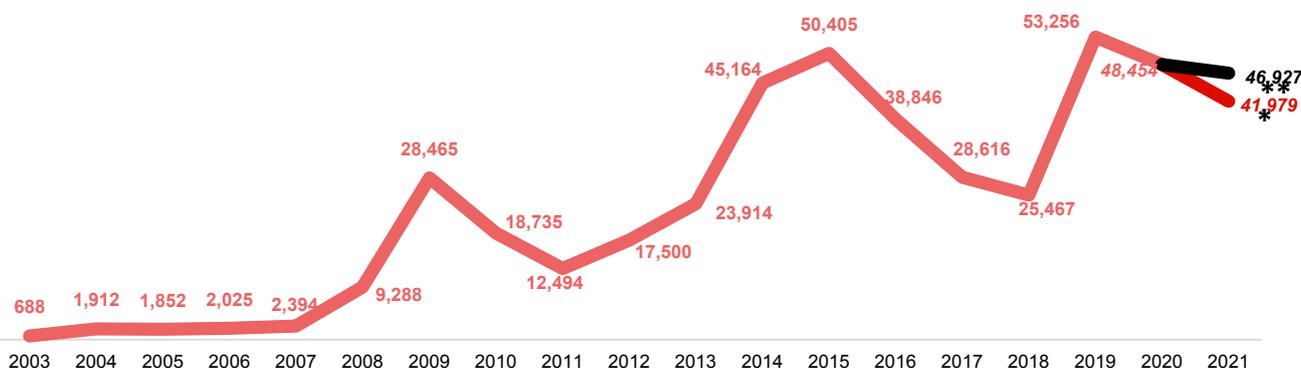


Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Meta actualizada del Ministerio de Vivienda

El resultado que se obtiene al sumar los desembolsos que se producirían en ambas modalidades bordea los 42 mil bonos familiares habitacionales al final del 2021, lo que implicaría una contracción de 13.4% en relación al obtenido en el 2020

y de 10.5% en comparación a la meta oficial para el presente año (**Figura 31**). De todas formas, se trataría de la quinta cifra más alta de desembolsos producida desde el año 2003 en que se creó el programa Techo Propio.

Figura 31. BONOS FAMILIARES HABITACIONALES DESEMBOLSADOS: 2003-2021



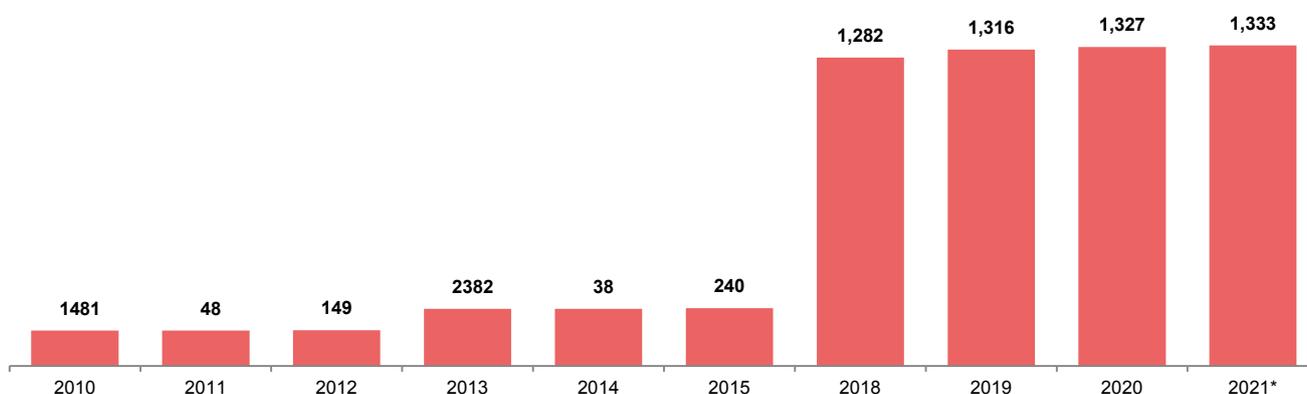
Fuente: Fondo Mivivienda * Estimación CAPECO en base a datos Mivivienda años electorales, ** Meta del Ministerio de Vivienda

V. Oficinas y locales comerciales

En el tercer trimestre del 2021 no han ingresado nuevos edificios corporativos de oficinas en la categoría subprime, por lo que el inventario en Lima Metropolitana se mantiene en un millón 333 mil metros cuadrados que se había alcanzado en el segundo trimestre del año, según lo reportado por la consultora Colliers (**Figura 32**). A diferencia de lo ocurrido en el segmento prime, el stock de oficinas subprime se incrementó

a un ritmo promedio anual de 10.2% entre el 2010 y el 2015, y se situó en alrededor de 1 millón 300 mil metros cuadrados en el último cuatrienio. Aproximadamente el 70% del inventario de oficinas sub prime disponible al tercer trimestre del 2021, se concentra solo en cuatro de trece zonas que ofrecen este tipo de oficinas en la capital: San Isidro Golf, Sanhattan, Miraflores y Nuevo Este.

Figura 32. INVENTARIO DE OFICINAS SUBPRIME EN LIMA METROPOLITANA (en miles de m2)

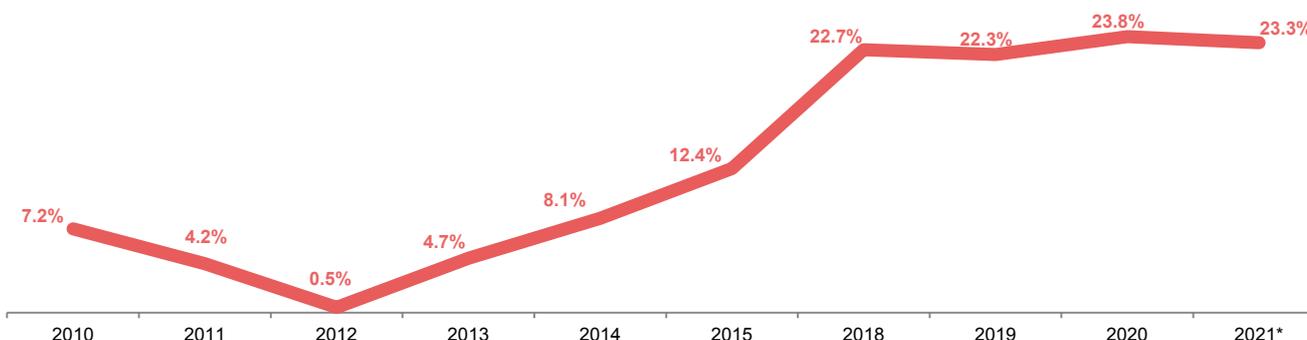


Fuente: Colliers * 3er trimestre

Por su parte, el ratio de disponibilidad en oficinas subprime – que relaciona la superficie disponible y la del inventario – fue de 23.3% durante el tercer trimestre de este año (**Figura 33**), una merma de 1.2 puntos porcentuales respecto al in-

dicador obtenido en el segundo trimestre y de 1.4 frente al del primero. Las zonas de Magdalena, La Victoria, Surquillo y Barranco obtienen ratios de disponibilidad superiores a 30%, mientras que la de Lince supera el 50%.

Figura 33. RATIO DE DISPONIBILIDAD DE OFICINAS SUBPRIME EN LIMA METROPOLITANA

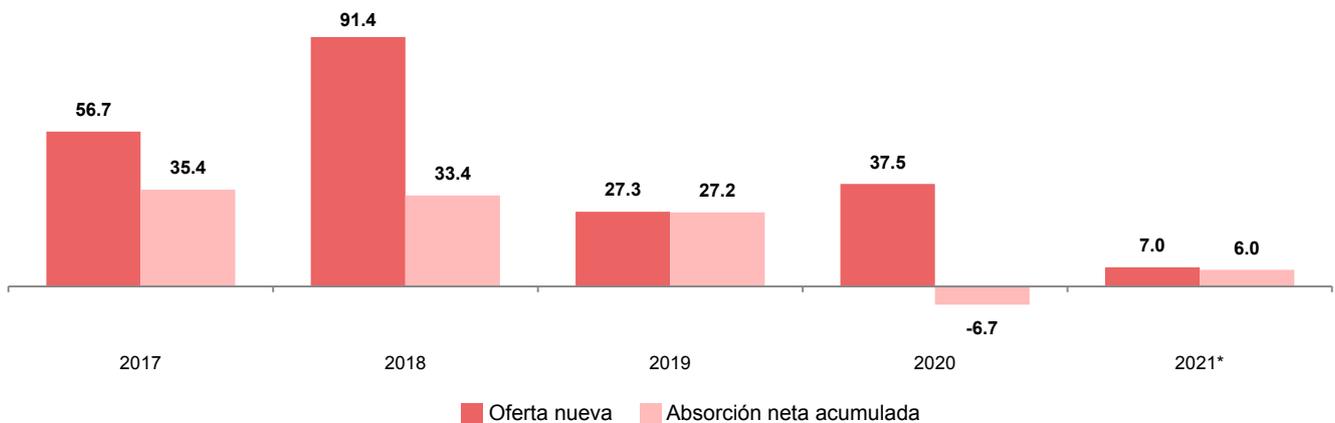


Fuente: Colliers * 3er trimestre

En la **Figura 34** se observa que, durante los últimos cuatro años, la entrada de metros cuadrados de oficinas nuevas al segmento de oficinas subprime siempre ha sido mayor que la absorción anual y, tal como ocurrió en el mercado prime, hubo un impacto negativo como consecuencia de la emergencia sanitaria, generando que la desocupación de oficinas sea mayor a la ocupación en el 2020. En el tercer trimestre del 2021, la absorción neta registrada es positiva (14,383

m2), logrando una absorción neta acumulada de 6,031 m2, recuperándose de la fuerte desocupación que se experimentó en el segundo trimestre. Colliers estima que la absorción neta se mantendrá positiva al término del año 2021, lo que se explica por la intensa actividad que están teniendo los procesos de negociación y búsqueda de oficinas. Asimismo, no se prevé que ingresen nuevos edificios en lo que resta del año, pero se prevé que ello sí se produzca en el 2022.

Figura 34. OFERTA NUEVA Y ABSORCION EN OFICINAS SUBPRIME EN LIMA METROPOLITANA (en miles de m2)

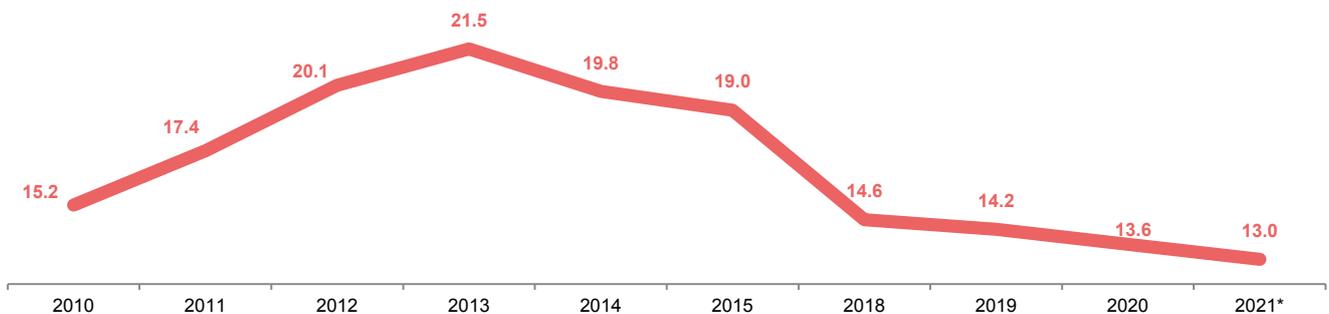


Fuente: Colliers * 3er trimestre

De otro lado, el precio promedio de renta de oficinas subprime ha venido disminuyendo desde el 2013 en que alcanzó el pico de los últimos doce años. Para el tercer trimestre del presente año, la renta promedio de las oficinas sub prime llegó a US\$13.0 el metro cuadrado (**Figura 35**), después de iniciar el año en US\$13.6. Las oficinas ubicadas en San Isidro Golf llegan a tener un precio de renta de US\$14.7, aunque en San Borja y Barranco también se ofrecen a precios

superiores a la media del mercado subprime. En el segmento prime, las oficinas que se localizan en San Isidro Golf y Miraflores se mantienen los precios de renta por encima del promedio de la ciudad (US\$17.8 y US\$17.4 el metro cuadrado, respectivamente), mientras que en la categoría subprime se dispone de algunas oficinas también en San Isidro Golf (a US\$15.7) y en San Borja (a US\$15.0), valores que también superan la media del segmento.

Figura 35. PRECIOS PROMEDIO DE RENTA DE OFICINAS SUBPRIME EN LIMA METROPOLITANA (en dólares por m2)



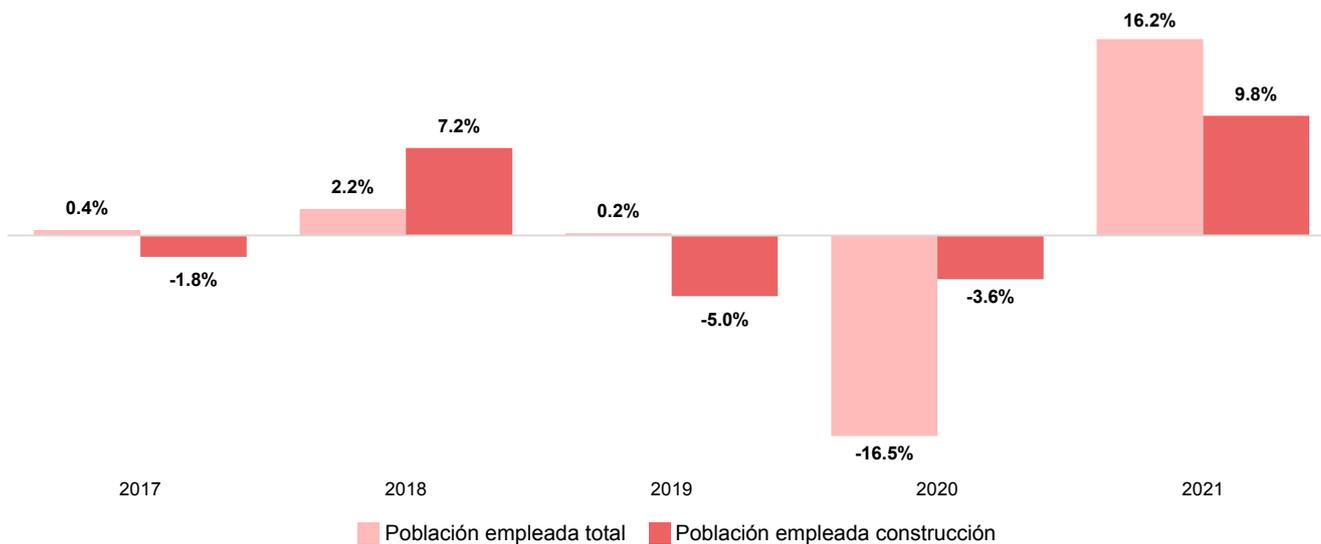
Fuente: Colliers * 3er trimestre

VI. Empleo

Durante el trimestre setiembre-octubre-noviembre 2021, el empleo en la actividad constructora registró un aumento de 9.8% en la capital respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que en el conjunto de actividades económicas al crecimiento fue de 16.2%, según se ha publicado en el último Informe Técnico sobre la Situación del Mercado Laboral en Lima Metropolitana elaborado por el INEI (**Figura 36**). Comparado con el mismo trimestre del

2019, la población empleada en el sector también se verificó un crecimiento (5.9%), mientras que el empleo global se contrajo en 3.0%. Por sexta vez en los últimos diez años, el empleo en construcción se encuentra en escenario positivo en el periodo setiembre-octubre-noviembre, mientras que para el empleo en el resto de sectores económicos significa retomar la senda del crecimiento interrumpida el año pasado.

Figura 36. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2017 – 2021 (Periodo: setiembre-octubre-noviembre)



Fuente: Colliers * 3er trimestre

Con los resultados del último trimestre móvil, finalmente la brecha entre el empleo en la actividad constructora y el del conjunto de actividades económicas se redujo hasta invertirse, después de haber alcanzado un récord de 218.1 puntos porcentuales en el trimestre abril-junio del 2021 y de trece trimestres móviles consecutivos en que la diferencia favoreció al sector (**Figura 37**). Al margen de lo anterior, es necesario reseñar que ambos indicadores mantienen una propensión al crecimiento, aunque a un menor ritmo, y que - con el resultado logrado en setiembre-octubre-noviembre del 2021 – el empleo en la actividad constructora de Lima Metropolitana ha encadenado nueve trimestres móviles consecutivos al alza, en tanto que el empleo en el total de la actividad económica de Lima Metropolitana, ha sumado ocho trimestres.

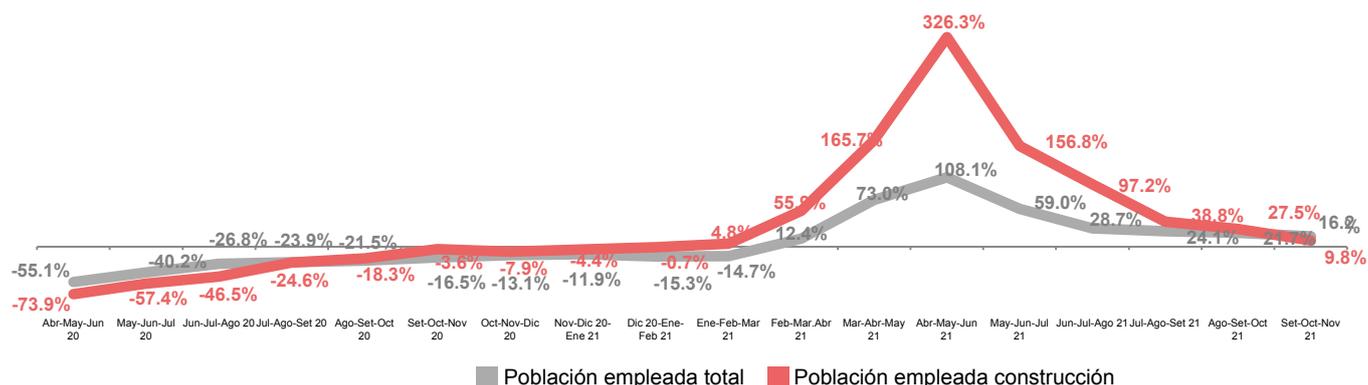
La ralentización del crecimiento de la población empleada en el sector construcción de Lima Metropolitana, se manifiesta tanto en el empleo adecuado como en el inadecuado (en sus dos modalidades). En el trimestre setiembre-octubre-noviembre 2021 el empleo adecuado fue 3.1% menor que en el trimestre móvil previo, mientras que en el subempleo resultó ser 6.4% inferior (**Figura 38**). Pero debe destacarse que la proporción de empleo inadecuado sobre el total en el último trimestre móvil es la menor de los últimos dieciocho.

En valores absolutos, el número de empleos adecuados en el trimestre setiembre-octubre-noviembre fue 8,800 menor que el existente en el trimestre móvil anterior, pero 8,200 mayor que el alcanzado en el último trimestre móvil previo al ini-

cio de la pandemia. El subempleo por insuficiencia de horas tuvo una reducción de 1,700 puestos que los que se tenían en el trimestre móvil anterior y de 10 mil en relación a los que había en el último trimestre móvil previo a la pandemia,

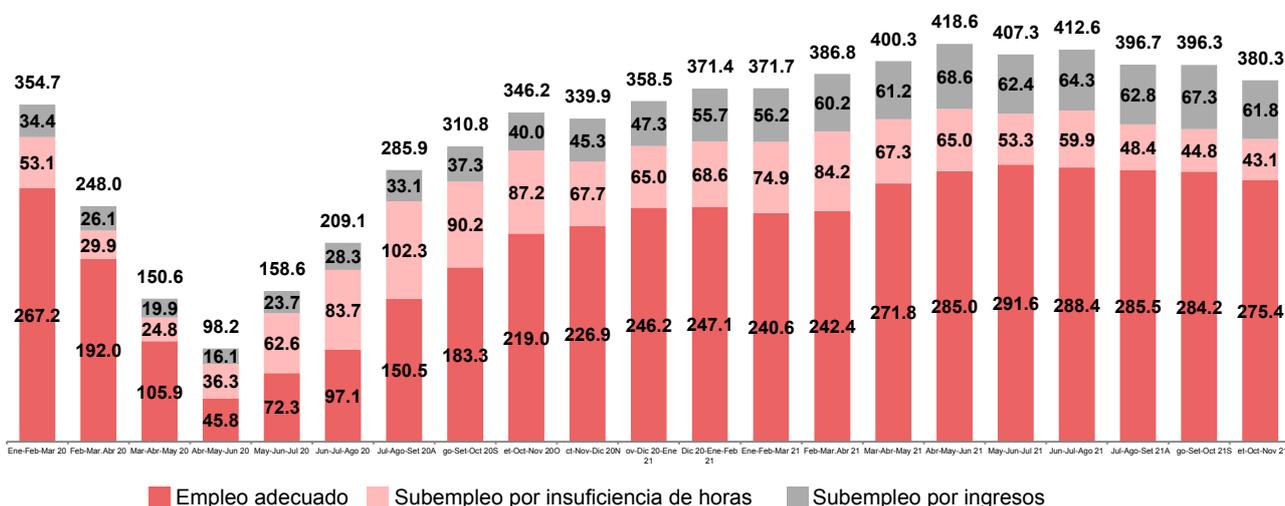
mientras que el subempleo por ingresos perdió 5,500 puestos respecto al trimestre móvil anterior, pero recuperó más de 27 mil en comparación con los que existían en el trimestre anterior a las restricciones producto del Covid-19.

Figura 37. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2020 – 2021



Fuente: INEI

Figura 38. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (en miles de personas)

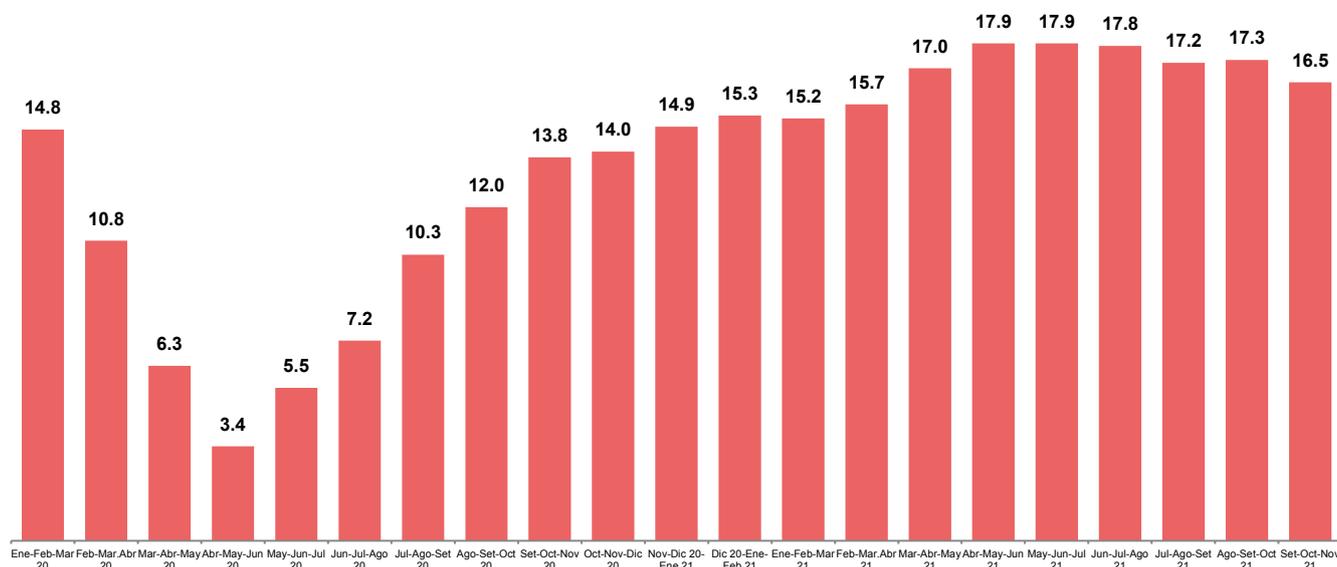


Fuente: INEI

En el trimestre móvil setiembre-octubre-noviembre 2021, el número de horas-persona trabajadas por semana en la actividad constructora localizada en Lima Metropolitana resultó ser de 16.5 millones (-4.6% respecto al trimestre móvil anterior inmediato), después de superar la valla de 17 millones en

los seis trimestres móviles previos (**Figura 39**). El número de horas laboradas que se alcanzó durante el trimestre setiembre-octubre-noviembre 2021, implicó un alza de 19.6% comparado con las trabajadas en igual trimestre del año anterior y de 5.1% en relación al mismo periodo del 2019.

Figura 39. NÚMERO DE HORAS TRABAJADAS EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA
(en millones de horas-persona por semana)

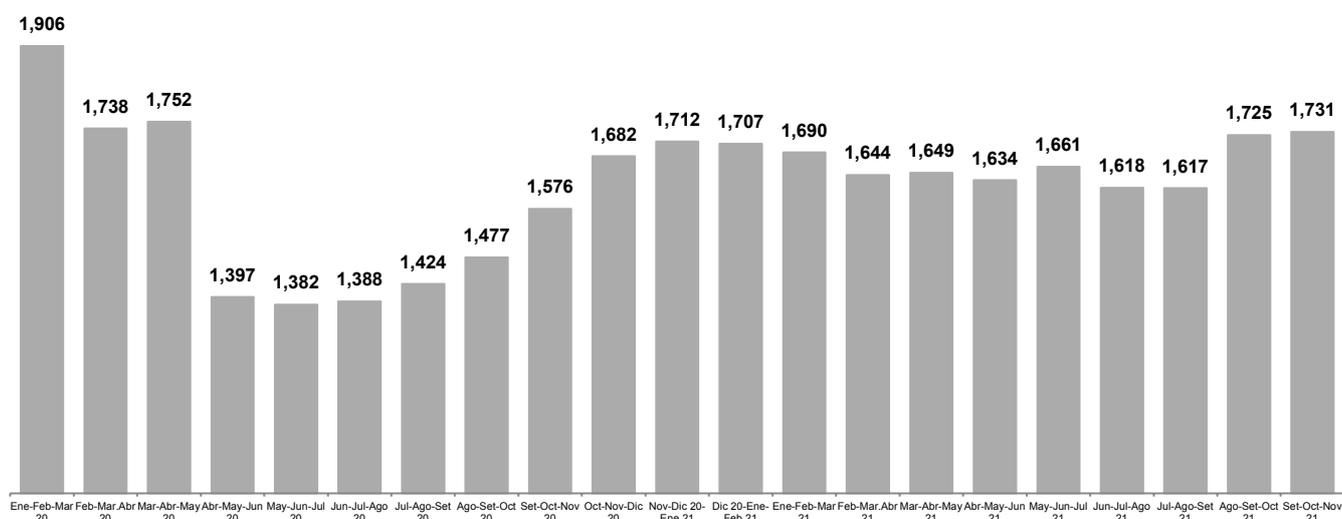


Fuente: INEI

El ingreso de los trabajadores de la construcción en la ciudad capital ha consolidado el crecimiento que se inició en el trimestre móvil anterior, siendo incluso 0.4% superior a éste y, además, resulta ser 9.9% mayor al ingreso del trimestre septiembre-octubre-noviembre 2020. Al mismo tiempo se sigue reduciendo la brecha con respecto al ingreso que se percibía en el último trimestre pre pandemia, que fue de -9.1% en

setiembre-octubre-noviembre 2021, seis puntos porcentuales menor que el que se presentó en junio-julio-agosto 2021 cuando se produjo la mayor diferencia. Por último, se comprueba que el ingreso todavía se encuentra 15.0% por debajo del nivel existente en el trimestre septiembre-octubre-noviembre 2019, el último comparable previo a la emergencia provocada por la pandemia del COVID-19. **(Figura 40).**

Figura 40. INGRESO PROMEDIO MENSUAL EN EL SECTOR CONSTRUCCIÓN DE LIMA METROPOLITANA (en soles)



Fuente: INEI

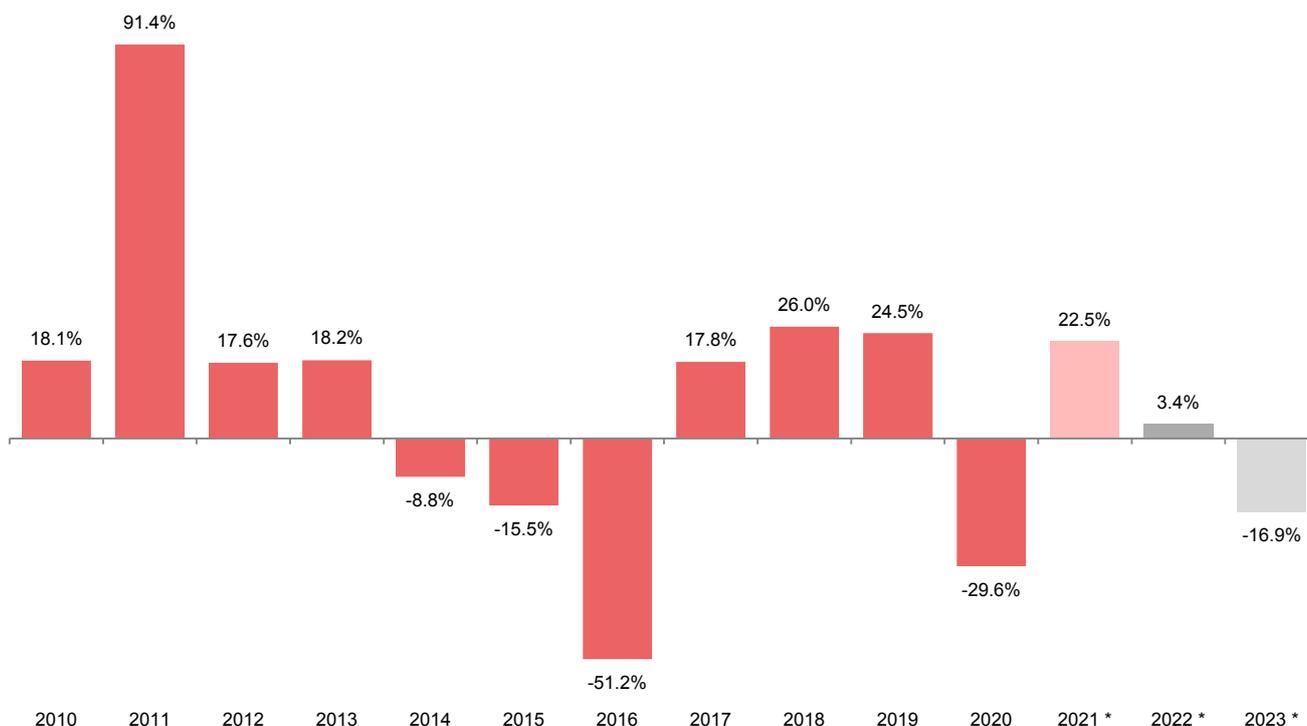
VII. Inversión Minera

En su más reciente reporte de inflación publicado en diciembre, el BCRP ha proyectado un incremento de la inversión minera de 22.5% para el 2021, mejorando en 4.5 puntos porcentuales la estimación que el mismo instituto emisor había difundido en su informe de setiembre. En cambio, se redujo el crecimiento esperado para el 2022, pasando de 8.3% (setiembre) a 3.4% (diciembre) (**Figura 41**). El BCRP precisa en su reporte que “[l]a proyección para el periodo 2021-2023 considera la culminación de la construcción de los proyectos Quellaveco (US\$

5,5 mil millones de inversión total) y Ampliación de Toromocho (US\$ 1,3 mil millones) en 2022. Adicionalmente, se espera que proyectos como Yanacocha Sulfuros (US\$ 2,1 mil millones) y San Gabriel (US\$ 0,4 mil millones) inicien su construcción en 2022 y Corani (US\$ 0,6 mil millones) en 2023.”

A pesar de las inversiones a desarrollarse en los próximos años, el ente emisor espera una importante caída en la inversión minera para el 2023, aunque en menor proporción que la que se experimentó el año pasado.

Figura 41. INVERSIÓN MINERA 2010-2023



Fuente: Ministerio de Energía y Minas | *BCRP – Reporte de inflación, diciembre 2021

Para el décimo mes del año, el Ministerio de Energía y Minas reportó que la inversión minera se incrementó en 21.1% con respecto al mismo mes del año 2020 (**Figura 42**), pero que representó una contracción de 8.5% frente a la inversión de setiembre y de 26.2% en relación a octubre del 2019. Considerando los primeros diez meses del 2021 la inversión total fue 21.2% superior a la que se obtuvo en igual periodo del año 2020, pero significó una caída de 15.4% frente a la del 2019.

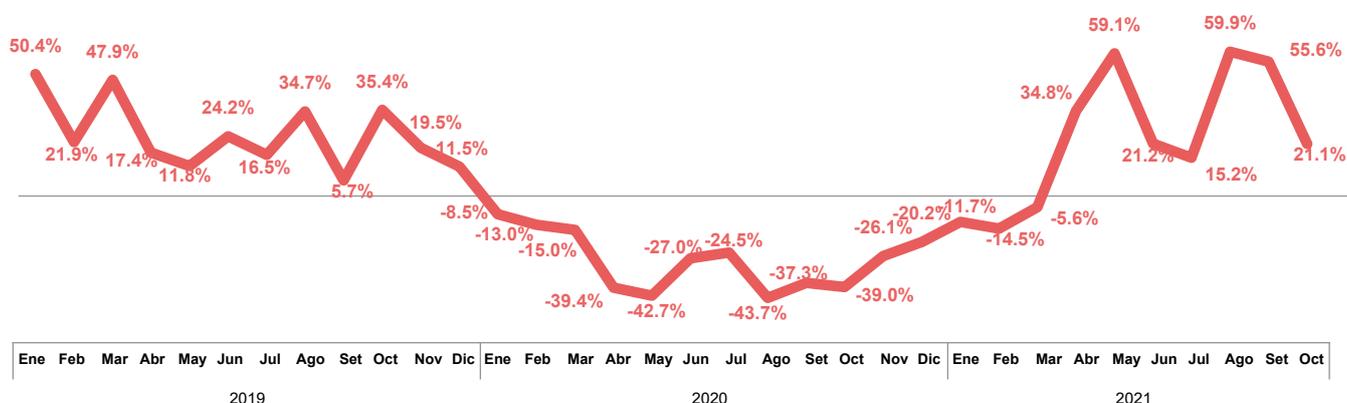
Como se señaló en ediciones anteriores del IEC, el rebote estadístico atribuible al desempeño negativo que la inversión minera experimentó durante el 2020 distorsiona los resultados alcanzados en los mismos meses del presente año. Desde que entró en escenario positivo (abril 2021), el crecimiento siempre se produjo a un ritmo de dos dígitos. Esta situación de partida, sumada a los últimos conflictos mineros que estarían afectando el desempeño de este sector en lo que resta del año, resultaría determinante para que se alcance la meta

de +22.5% en la inversión minera que ha sido propuesta por el BCRP, para el cierre del 2021.

Para alcanzar la meta antes indicada, sería necesario que en los dos últimos meses del año se realicen inversiones mensuales cercanas a los US\$ 664 millones mensuales, lo que significa un 66.8% más que la inversión mensual promedio de los primeros diez meses y un 32.1% más que la del mes de octubre (**Figura 43**). Asimismo, la inversión promedio

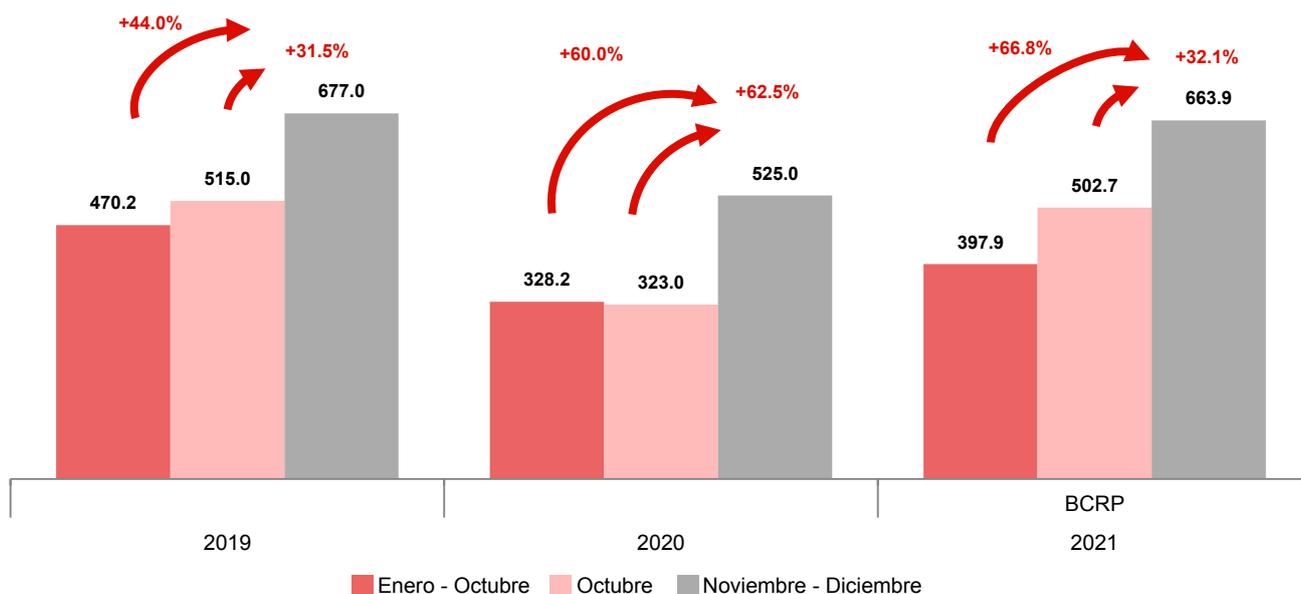
mensual en el último bimestre del año deberá ser 26.4% mayor que el promedio de los dos últimos meses del 2020, pero -a su vez- solo podría caer hasta 1.9% comparado al promedio mensual invertido en noviembre y diciembre del 2019. Este último escenario es crítico si se considera que la inversión en los primeros diez meses del presente año comparado con igual periodo del 2019 ha resultado un retroceso en promedio de 15.5%.

Figura 42. . INVERSIÓN MINERA (Variación mensual interanual)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Figura 43. ESCENARIOS PARA LA INVERSIÓN MINERA EN 2021 (en millones de dólares)

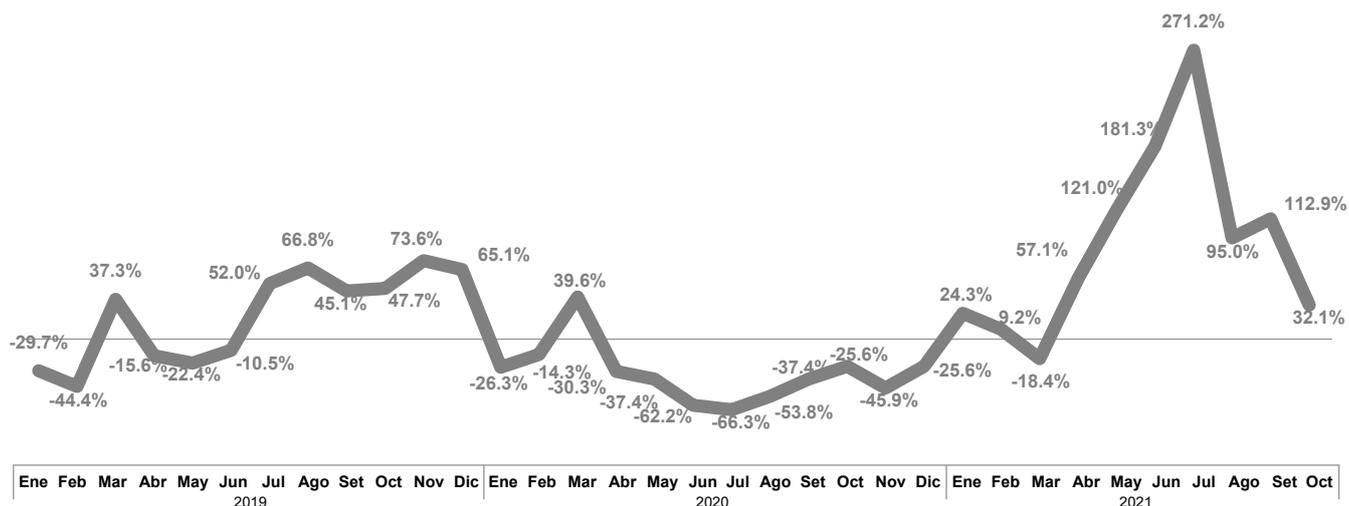


Fuente: INEI – Elaboración: CAPECO

El mismo efecto rebote está afectando a la inversión minera en sus diversos componentes, específicamente la destinada a la ejecución de obras de infraestructura (**Figura 44**). En efecto, en este componente, la inversión en octubre del 2021, fue 32.1% mayor que la del mismo mes

del año anterior, pero 21.6% menos contra septiembre y 1.8% menor que en octubre del 2019. En los primeros diez meses del año la inversión conjunta en infraestructura minera fue 70.3% adicional a la del mismo periodo del 2020 y 10.1% superior a la de enero-octubre 2019.

Figura 44. INVERSIÓN MINERA EN INFRAESTRUCTURA (Variación mensual interanual)

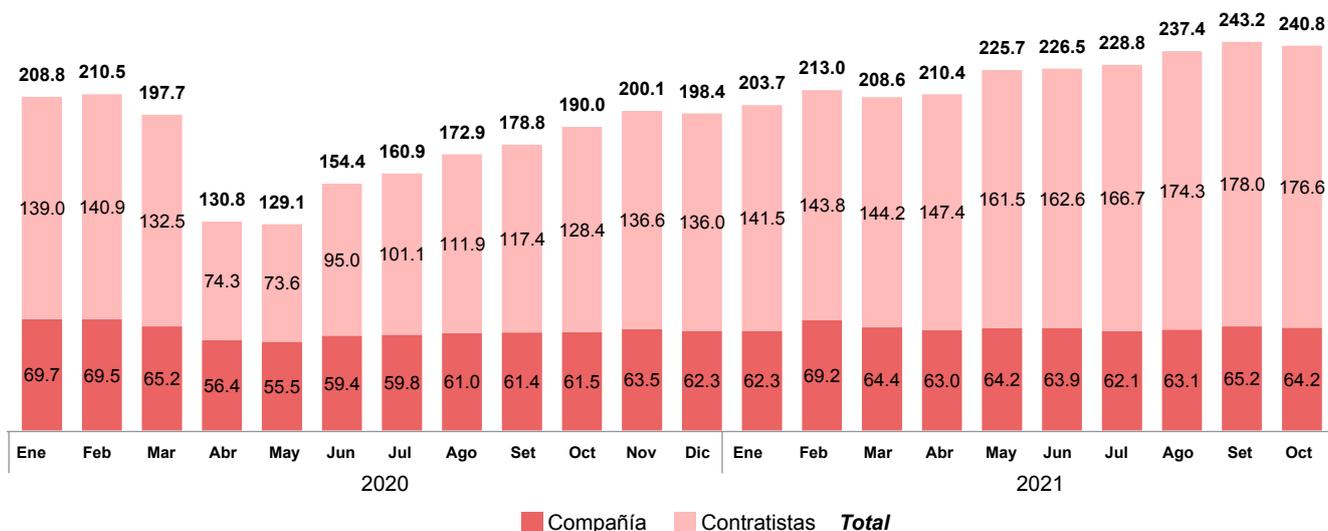


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Por último, el empleo en minería detuvo su crecimiento mensual en octubre, retrocediendo 1.0% respecto a setiembre (1.5% en puestos de trabajo en las propias compañías mineras y 0.8% del empleo a cargo de contratistas) como muestra la **Figura 45**. Aún así, la cifra alcanzada en el décimo mes

del presente año significa la recuperación de casi 112 mil puestos de trabajo (+86.5%) desde mayo del 2020 que fue el mes con menor empleo desde el inicio de la pandemia, y un aumento de 26.7% frente al mes de octubre del 2020 y de 14.7% comparado con igual mes del 2019.

Figura 45. EMPLEO DIRECTO DE LA MINERÍA ENERO 2020 – OCTUBRE 2021 (en miles de empleos)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VIII. Conclusiones y recomendaciones

Como se había pronosticado en la anterior edición del IEC, la actividad constructora sufrió una leve caída en su producción en el mes de octubre, después de trece meses consecutivos al alza, situación que CAPECO considera que se repetirá en noviembre y, probablemente, en diciembre. Sin embargo, la contracción del nivel de producción sectorial que se experimentará en el último trimestre no evitará que, al final del año, la construcción supere el nivel de actividad previo a la pandemia, termine siendo el sector económico con mejor desempeño durante el 2021 y contribuya de manera sustantiva a la reactivación productiva y a la recuperación del empleo en general.

Esta performance positiva de la construcción en el presente año, se sustenta en una notable recuperación de la inversión, tanto privada como pública, siendo especialmente llamativas la fortaleza de la edificación informal y en la recuperación del mercado inmobiliario residencial, expresada sobre todo en el fuerte incremento del desembolso de los créditos hipotecarios y en las importantes metas alcanzadas por los programas de vivienda social. Aunque la inversión minera también superó las cifras alcanzadas en el 2020, todavía no volvió a los niveles pre-pandemia.

Por su parte, la obra pública ha experimentado un significativo avance, aunque una parte importante de aquella corresponde a proyectos de idoneidad y sostenibilidad cuestionables como los incluidos en el “programa” Arranca Perú y a pesar del creyente número de obras detenidas por controversias entre contratistas y contratantes o por casos de corrupción (Figura 46), lo que revela la debilidad, ineficiencia y tolerancia con la corrupción que afecta al marco normativo y administrativo que rige la contratación de obras estatales, en particular, y la gestión de infraestructuras y equipamientos públicos, en general.

Para el año 2022, sin embargo, las previsiones sobre el sector construcción no son muy halagüeñas, existiendo inclusive el riesgo de una contracción en el PBI sectorial. El agravamiento de la crisis política sumado a algunos factores externos relevantes pueden afectar a los diferentes segmentos de la actividad constructora, muy especialmente al habitacional y al minero (Figura 47). Algunos indicadores parecen revelar además que se reducirá el dinamismo de la construcción informal. En el centro de esta difícil coyuntura se encuentra

la manifiesta debilidad del gobierno del Presidente Castillo, su incapacidad para abordar la problemática sectorial con eficacia y sentido de la oportunidad, y la pérdida de legitimidad que acarrea las denuncias de corrupción que afectan al entorno cercano de la Presidencia de la República.

Figura 46. CASOS DE CORRUPCIÓN AFECTAN LA GESTIÓN GUBERNAMENTAL



Fuente: larepublica.pe y caretas.pe

Figura 47. CRISIS POLÍTICA Y FACTORES EXTERNOS AFECTARÁN A LA CONSTRUCCIÓN EN 2022

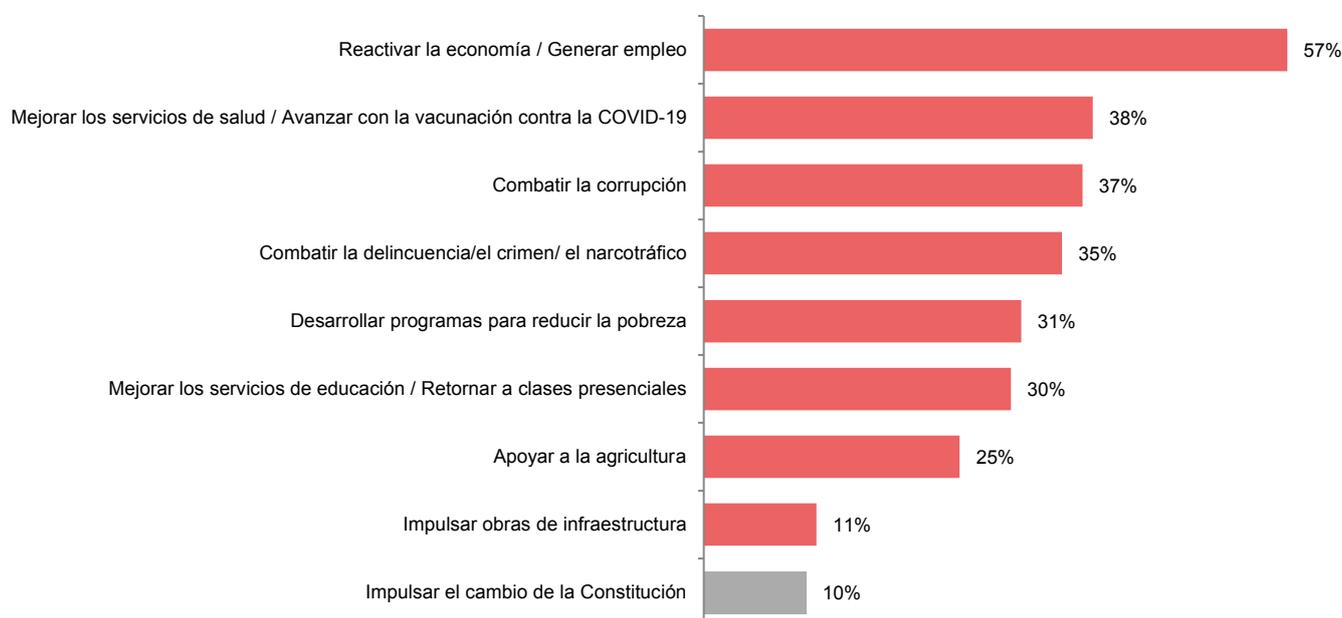


Fuente: desdeadentro.pe y elnuevosiglo.com.co

En este contexto, la desconfianza y la incertidumbre que el actual gobierno ha insertado en los agentes económicos – desde inversionistas hasta ciudadanos– hace prever que la inversión privada se estancará o incluso se retraerá en el 2022. Esta posición reticente se explica por la incapacidad mostrada por el gobierno nacional para abordar la violenta protesta de comunidades campesinas y autoridades locales que viene paralizándolo las operaciones en yacimientos mineros y energéticos;

la permisividad frente a invasiones de predios promovidas por traficantes de tierras; las marchas y contramarchas respecto a la prioridad que el gobierno le otorga a la iniciativa privada; la insistencia por impulsar un referendum que promueva la aprobación de una nueva constitución a pesar de que solo una pequeña parte de la ciudadanía lo considera prioritario (**Figura 48**); y la pretensión de cambiar el régimen tributario en pleno proceso de reactivación económica.

Figura 48. TEMAS QUE DEBEN SER PRIORITARIOS PARA EL GOBIERNO DURANTE LOS PRÓXIMOS MESES DE GESTIÓN



Fuente: IPSOS – Encuesta de opinión pública, Octubre 2021

En ediciones anteriores del IEC, se ha descrito una propuesta integral para abordar los desafíos que afectan a la construcción, que se concretaba en una agenda legislativa conformada por las siguientes normas:

1. 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
2. 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, y para lograr la adhesión de la población a su implementación (**Figura 49**).

3. Ley de Financiamiento Habitacional y Urbano, para asegurar el acceso de familias a la vivienda y entornos urbanos de calidad a través de la organización de 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.

4. Ley de reforma de la Tributación Municipal, para optimizar ingresos, sobre todo los provenientes del impuesto predial, 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.
5. 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.

6. 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.
7. Ley modificatoria de la Ley General de Desarrollo Urbano, para impulsar sobre todo la constitución de un Operador Público de Suelo independiente del Fondo Mivivienda, la articulación de inversiones en servicios públicos con los programas de desarrollo urbano y habitacional, así como el fortalecimiento del rol del Ministerio de Vivienda en la implementación y financiamiento de planes y catastros urbanos.

Figura 49. DESCENTRALIZACIÓN DEL CEPLAN PARA FACILITAR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL MACRO-REGIONAL



Fuente: explorperu.blogspot.com

De otro lado, en el IEC 48 se plantearon medidas de corto plazo para consolidar la recuperación que ha experimentado la construcción desde el cuarto trimestre del 2020 y para reducir el riesgo de estancamiento o de contracción del sector en el 2022. Como se ha mencionado anteriormente en este reporte, en los últimos treinta días la coyuntura política, económica y social se ha complicado, por lo que tales medidas resultan hoy más urgentes, siendo necesario además poner en marcha otras iniciativas. A continuación, se efectúa un análisis detallado y actualizado de todas estas propuestas.

a) La reforma fiscal

El Congreso Nacional no accedió a la solicitud del Poder Ejecutivo para que se le delegue facultades legislativas para emprender una reforma tributaria que buscaba modificar las tasas del impuesto a la renta en sus diferentes categorías, así como ampliar la base tributaria. CAPECO solicitó públicamente que, además de no conceder estas facultades, tampoco era conveniente que se las otorgue para aprobar una nueva Ley de Contrataciones del Estado (**Figura 50**).

Nuestra institución sustentó su posición contraria a que el Poder Ejecutivo reciba la facultad de implementar un nuevo marco legal para las contrataciones públicas por considerarlo inconveniente, precipitado e inoportuno. En primer lugar, se indicó que tal delegación era inconveniente porque, como ha señalado reiteradamente CAPECO, es indispensable modificar radicalmente el actual modelo de contratación del Estado que no permite seleccionar las propuestas de mejor calidad, no protege adecuadamente los recursos estatales, otorga una excesiva discrecionalidad a los funcionarios encargados de los procesos de licitación y es absolutamente permeable a la corrupción.

No debía soslayarse el hecho de que, en los últimos años, esta normativa ha sido constantemente modificada, lo que no solamente no ha resuelto estos problemas, sino que los ha agravado sistemáticamente. En realidad, una de las principales razones por las que se ha llegado a esta situación de ineficiencia y baja calidad de las inversiones públicas está relacionada con el hecho de que todas estas iniciativas legislativas han sido promovidas casi de manera exclusiva por el Ministerio de Economía y Finanzas, con muy poca participación de los agentes públicos y privados que intervienen en la contratación estatal.

En segundo lugar, resultaba muy precipitado conceder al Poder Ejecutivo la facultad de aprobar esta ley en un plazo máximo de 90 días, claramente insuficiente para discutir e implementar los cambios radicales que se requieren para que el Estado contrate bien y gestione más eficientemente los bienes, servicios y obras que adquiere.

En tercer término, llevar a cabo esta reforma en este momento es inoportuno, porque una vez aprobada la Ley, deberá ser reglamentada, por lo que empezará a regir justo en el momento en que las autoridades regionales y municipales se encontrarán en los últimos meses de gestión, postergando los procesos de contratación y afectando los niveles de ejecución presupuestal. Debe tenerse en cuenta que los gobiernos regionales y locales han tenido a su cargo más del 60% de la inversión en obras de infraestructura y equipamiento entre el 2020 y el 2021. Queda claro que es más apropiado que la nueva normativa comience a aplicarse una vez que asuman las autoridades sub-nacionales que se elijan en noviembre del 2022, y luego de un extendido proceso de inducción.

Para alcanzar una reforma de esta magnitud se necesita propiciar un amplio consenso que incluya al Poder Ejecutivo, al Legislativo y a instituciones de la sociedad civil vinculadas a las compras y contrataciones públicas, para lo cual es indispensable constituir una instancia de diálogo institucionalizado que debe ser liderada por el Congreso de la República. De lo contrario, se corre el riesgo de aprobar una norma que refleje una visión unidimensional de este complejo asunto que -como en los casos anteriores- solo terminará profundizando los problemas.

b) La ejecución de obras públicas

Independientemente del esfuerzo de gran calado para modernizar la contratación y gestión de infraestructuras y edificaciones públicas, es indispensable incrementar

Figura 50. CAPECO SE OPUSO A LA DELEGACIÓN DE LA FACULTAD DE APROBAR UNA NUEVA LEY DE CONTRATACIONES DEL ESTADO



Fuente: rpp.pe

sustantivamente los niveles de ejecución del presupuesto asignado a inversiones públicas; asegurar la selección de los contratistas más competentes y de las propuestas técnicas más apropiadas; e impulsar mecanismos eficientes de gestión y supervisión que garanticen la continuidad de los procesos constructivos y la culminación oportuna de las obras ya convocadas y por concursar en corto plazo.

Para cumplir con estos objetivos es urgente modificar disposiciones reglamentarias o administrativas emitidas por el Poder Ejecutivo que permitan abordar eficientemente los problemas más urgentes que afectan a la contratación pública, entre las que se encuentran:

1. Eliminar el requisito de presentación de cartas de líneas de crédito bancarias como factor de demostración de la capacidad financiera de los postores en licitaciones públicas, debido a que no garantizan que éstos posean dicha capacidad; son innecesarias en razón de que las entidades contratantes solicitan fianzas bancarias, constituyen fideicomisos o retienen un Fondo de Garantía; y no siempre son fáciles de ob-

tener, debido a la desconfianza de las instituciones financieras respecto a la falta de previsibilidad de las condiciones en que se desarrollan las obras públicas lo que no permite una adecuada determinación y acotación de riesgos.

2. Impulsar el funcionamiento de las Juntas de Resolución de Disputas, mecanismo que ha sido incorporado excepcionalmente a la normativa de contratación pública, pero cuya adopción requiere de un compromiso mayor del MEF, de OSCE y de la Contraloría General de la República para extender su uso.
3. Modificar los índices de actualización de precios de insumos de construcción que elabora mensualmente el INEI y que han quedado retrasados por el fuerte incremento de precios de materiales, en razón de la devaluación, del aumento de los costos de transporte y de los precios internacionales de algunos materiales clave.
4. Implementar mecanismos que permitan a contratistas superar las dificultades para obtener fianzas en las instituciones financieras, debido a la imprevisibilidad de los flujos de recursos y de los plazos de ejecución que se presentan en las obras públicas. En esta línea, resulta urgente disponer la ampliación del Decreto de Urgencia N° 063-2021, cuyo artículo 8 contempla como medio alternativo la retención equivalente al fondo de garantía de las valorizaciones de obra. También es importante contemplar la posibilidad de constituir fideicomisos para la gestión integral de la obra y no solo para administrar los adelantos.
5. Reiniciar las obras aun paralizadas (**Figura 51**) y reanudar los pagos pendientes a contratistas, que se han producido por desacuerdos respecto a la ampliación de plazos e incremento de presupuestos, tal y como lo disponen el Decreto Legislativo N° 1486 y la Directiva N° 005 - 2020- OSCE.
6. Facilitar la libre disponibilidad de los terrenos sobre los que se deben ejecutar las obras o donde se ubican los depósitos de material excedente (DME), las canteras, las áreas auxiliares para campamentos y las plantas industriales.
7. Sustituir los criterios de selección de contratistas de obras y de consultores para formulación de expedientes de obra basado en el menor precio por otro en el que se ponderen las propuestas técnicas con las económicas.
8. Desarrollar un estudio del mercado de servicios profesionales, incluyendo aquellos que se efectúan para el sector privado, con la finalidad de establecer rangos de honorarios por la formulación de expedientes

Figura 51. OBRAS PARALIZADAS POR MÑAS DE 18 MIL 400 MILLONES DE SOLES



competitivos y diferenciados en función de la experiencia de los especialistas.

9. Evaluar las implicancias y contingencias que generan a la entidad contratante los mayores costos y plazos de ejecución derivados de las deficiencias en los expedientes técnicos, así como la conveniencia de implementar mejores procedimientos de control de calidad de los expedientes.
10. Establecer mecanismos que aseguren la igualdad de condiciones para empresas nacionales y extranjeras en procesos de contratación pública y que éstas tengan la capacidad técnica y económica para ejecutar las obras que les son adjudicadas. De esta manera terminaría con la discriminación que experimentan los contratistas peruanos, que deben cumplir con tener capital mínimo y pagado además de solvencia económica y capacidad financiera, requisitos que no son exigidos a las empresas no domiciliadas.
11. Definir criterios objetivos para el empleo de los acuerdos de gobierno a gobierno, los que solo deben ser utilizados en proyectos que exijan innovaciones técnicas relevantes y asegurándose que éstas puedan

ser incorporadas a la ingeniería nacional a manera de legado.

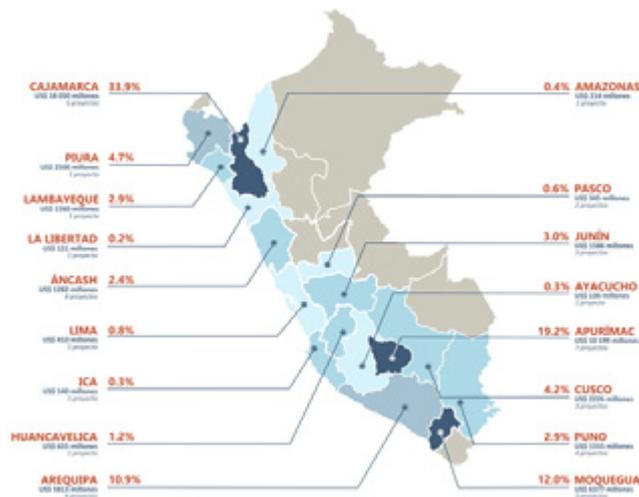
12. Optimizar el proceso de supervisión de obras, en particular en aquellas de menor dimensión y complejidad que ejecutan los gobiernos sub-nacionales que, muchas veces no cuentan con supervisores o inspectores debidamente capacitados.
13. Continuar con la implementación del Plan BIM Perú, a cargo del Ministerio de Economía, por ser un instrumento que favorece una gestión más eficiente de infraestructuras y equipamientos, un seguimiento durante toda su vida útil y la reducción de la corrupción. Debe evitarse, sin embargo, que este instrumento se convierta en una barrera de acceso a la contratación pública para empresas medianas y pequeñas.
14. Vigilar el cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad derivadas de pactos colectivos por rama de actividad que negocian la FTCCP y CAPECO, en todos los procesos de contratación de obras, en particular en las ejecutadas por los gobiernos sub-nacionales tanto por contrata como por administración directa.
15. Trasladar la responsabilidad por la toma de decisiones operativas en las obras al supervisor, evitando las demoras injustificadas en la ejecución y la sobrecarga de trabajo en las entidades contratantes.
16. Reducir costos administrativos que cobra el OSCE por la prestación de servicios a proveedores y contratistas.

CAPECO propone discutir estas propuestas en una Mesa Técnica liderada por el Ministerio de Economía y que cuente con la participación de representantes de gremios empresariales y profesionales.

c) Una solución integral para los proyectos mineros

La paralización de explotaciones mineras en marcha y la creciente oposición al desarrollo de nuevos proyectos puede afectar no sólo el desarrollo de esta actividad primordial para el crecimiento económico del país sino también el equilibrio fiscal, por la importante contribución que este sector ofrece al Estado en términos de divisas y de tributos. Además, existe una importante cartera de 43 proyectos mineros que implican una inversión que bordea los 53 mil millones de dólares (**Figura 52**) cuya concreción está en duda por la incapacidad del gobierno para contener las protestas violentas y para procesar oportuna y apropiadamente las necesidades de las poblaciones aledañas a estos megaproyectos. El retraso en

Figura 52. CARTERA DE PROYECTOS MINEROS A NOVIEMBRE 2021



Fuente: MINEM

la implementación, o la eventual cancelación, de estos proyectos impactará negativamente en el sector construcción, puesto que la inversión minera equivale aproximadamente a un 15% del PBI del sector.

En la edición anterior se puso una propuesta integral para lograr la adhesión de la población y de las autoridades locales al desarrollo de mega-proyectos productivos y de infraestructura que tienen impactos territoriales y poblacionales significativos en las circunscripciones en las que se ubican. Esta propuesta partía del entendimiento de que 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.

Un planteamiento de este tipo sólo puede implementarse en las etapas iniciales de estos proyectos, idealmente apenas culmina la fase de exploración. Bajo esta óptica, resulta indispensable identificar -dentro de la cartera de proyectos futuros- aquellos que se encuentran en esa etapa y, seleccionar aquellos que por su magnitud, complejidad e impacto territorial pueden ser parte de un programa de intervenciones piloto, cuyos objetivos son prevenir posibles conflictos con la población o las autoridades locales y sistematizar la experiencia para poder

luego extender el modelo a todos los proyectos que se lleven a cabo en los próximos años.

Sin embargo, la solución a los graves conflictos ya desencadenados requiere otra estrategia. En el corto plazo, es indispensable que el gobierno tome una actitud más proactiva para impulsar el diálogo tripartito (Población, Estado, Empresa Minera) y el restablecimiento de la paz social que facilite la continuidad de las operaciones productivas, logísticas y de construcción en los yacimientos. Para ello, es indispensable formalizar Mesas de Diálogo y Desarrollo en las provincias en que se localizan los proyectos mineros paralizados o amenazados, que deben depender de la Presidencia del Consejo de Ministro, tener carácter permanente y estar bajo la responsabilidad de funcionarios de alto nivel, con capacidad de decisión y con presencia permanente en la zona.

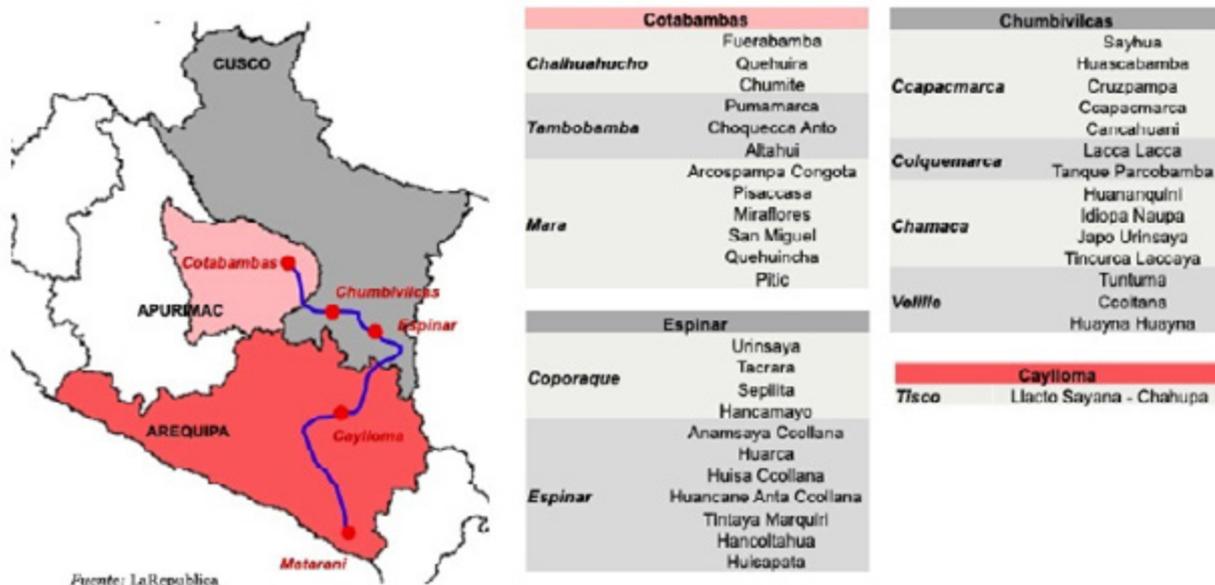
En el caso del estratégico Corredor Minero que involucra a numerosos proyectos mineros (**Figura 53**) y que se extiende por tres regiones del sur del país (Apuímac, Cusco y Arequipa) se necesita previamente crear una entidad autónoma para formular e implementar un único Plan de Desarrollo para todo el ámbito territorial del

corredor y pueda tener a su cargo la priorización, evaluación, ejecución y operación de los proyectos de desarrollo económico y social que se acuerde emprender. De esta manera, se dará un tratamiento integral y articulado de las necesidades de la población, abandonando la fallida estrategia de planificación e inversión de escala distrital o provincial. Esta entidad deberá estar a cargo de un representante del Poder Ejecutivo con rango de Viceministro, que resida en la zona de manera permanente. Los gobernadores regionales y los alcaldes de las provincias que forman parte de la zona de influencia directa de los complejos mineros formarán parte del Consejo Directivo. Idealmente, para su conformación y para la etapa inicial de operación se debería contar con el asesoramiento de una entidad multilateral, con la finalidad de garantizar un nivel de excelencia en la gestión.

Este modelo de gobernanza se inspira en experiencias internacionales relevantes como la Autoridad del Valle del Tennessee, creada en 1933 para promover la generación de energía eléctrica y el manejo de la cuenca del río Tennessee, abarcando seis estados. En la actualidad, se trata de la mayor empresa pública de energía de los Estados Unidos. Algo similar se planteó para la gestión

Figura 53. ÁMBITO TERRITORIAL DEL CORREDOR MINERO DEL SUR

Comunidades campesinas a lo largo del Corredor Minero del Sur



Fuente: Diario La República

de todo el ámbito territorial de la Presa de las Tres Gargantas sobre el río Yangtzé, la más grande del mundo. En nuestro país, es muy significativa la actuación de la Corporación Peruana del Santa (**Figura 54**) creada en 1943 con el propósito de impulsar el desarrollo de varias provincias del departamento de Ancash y fue responsable de la ejecución de importantes proyectos como la Central Hidroeléctrica del Cañon del Pato, la primera de su tipo en nuestro país; la Empresa Siderúrgica de Chimbote, la modernización del Puerto de Chimbote y del ferrocarril de esta ciudad a Huallanca, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chimbote, entre otros.

Aparentemente, implantar este modelo de gestión integral demanda un importante esfuerzo de organización. Sin embargo, es imprescindible romper este divorcio entre los objetivos y alcances de una actividad productiva tan relevante como la minería en este amplio corredor, 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 la actividad minera y además se deteriorarán las condiciones territoriales de tal área, por la ocupación informal de población y la implantación de actividades productivas ineficien-

tes, contaminantes y/o ilegales. La riqueza que se genera por una gestión apropiada de un territorio influenciado por la minería puede ser similar o hasta mayor que la que se espera obtener de esta actividad.

d) Incremento de presupuesto para subsidios de vivienda

Es urgente asegurar mayores recursos presupuestales para incrementar las metas de colocación y los valores de los subsidios habitacionales para los programas Techo Propio y Mivivienda, con el propósito de consolidar la recuperación del mercado de vivienda social y de cubrir los mayores costos derivados del aumento de precios de materiales de construcción, así como de una probable alza de las tasas de interés. El Presupuesto General de la República para el 2022, ha considerado un total de 614 millones de soles para el otorgamiento de Bonos Familiares Habitacionales (BFH) del Programa de Techo Propio por 539 millones y Bonos del Buen Pagador (BBP) del Programa el Crédito Mivivienda por 75 millones.

Sin embargo, en las Disposiciones Complementarias Finales de la Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2022, establece en la Centésima Sexta Disposición que durante el año 2022 se autorice el uso de los

Figura 54. ÁMBITO TERRITORIAL DEL CORREDOR MINERO DEL SUR



Foto: politico.com



Central del Cañon del Pato
 Imagen: youtube.com



Siderúrgica de Chimbote
 Foto: desarrolloperuano.blogspot.com



Plan Director de Chimbote – Lister y Sert
 Imagen: habitafair.blogspot.com

Fuente: IPSOS – Encuesta de opinión pública, Octubre 2021

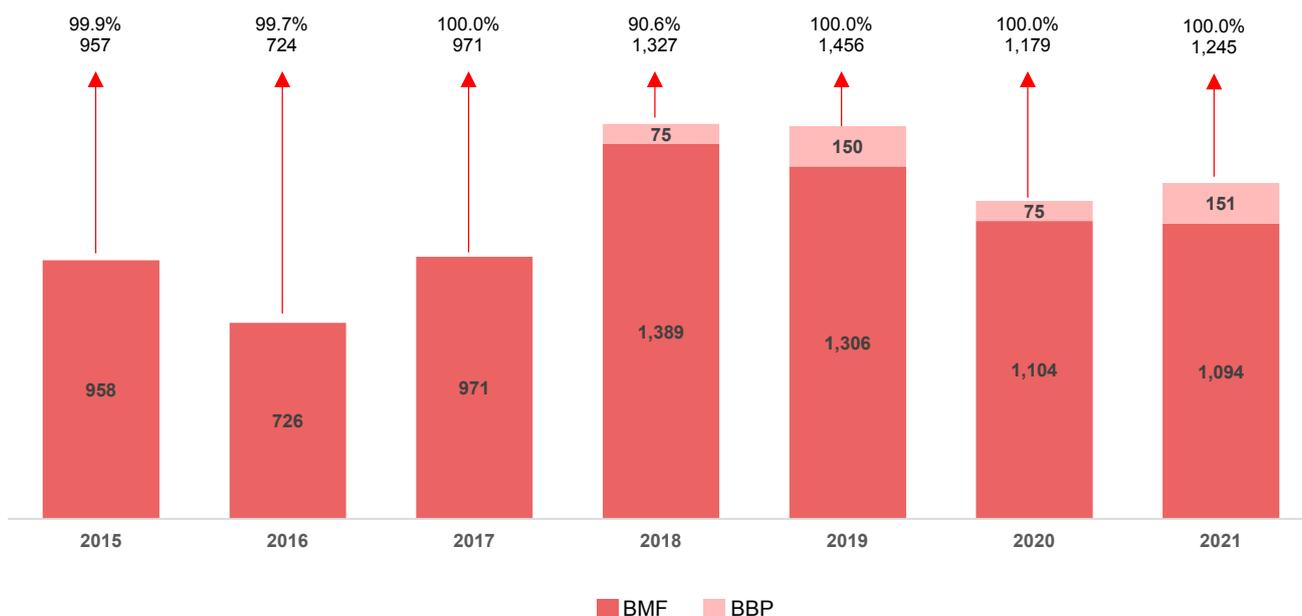
saldos no ejecutados por Decretos de Urgencia, Decretos Supremos y Resoluciones Ministeriales de los años 2017, 2018 y 2019 para la ejecución del Bono Familiar Habitacional, estimándose saldos presupuestales ascendentes a 300 millones de soles. Además, mediante Proyecto de Ley N° 1008-2021-PE, del 16 de diciembre de 2021, Ley que autoriza crédito suplementario en el presupuesto del sector público para el año fiscal 2021 destinado a financiar intervenciones en el marco de la reactivación económica, la incorporación de recursos vía Crédito Suplementario por 376 millones de soles para financiar el Bono Familiar Habitacional en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva. Con ello se sumaría aproximadamente 1,290 millones de soles. Si en el 2022 se pretende incrementar en 15% el desembolso promedio de subsidios en los últimos cuatro años (**Figura 55**) y considerando que -como se determinó en el IEC anterior – se necesita elevar en 25% el valor de los bonos para cubrir el aumento de precios de las viviendas y de la tasa de interés, el nuevo presupuesto bordearía los 1871 millones, por lo que habría necesidad de unos 581 millones de soles adicionales.

Lamentablemente, la insuficiencia de recursos, así como el retraso en los precios de viviendas y de valores de sub-

sidios 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 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.

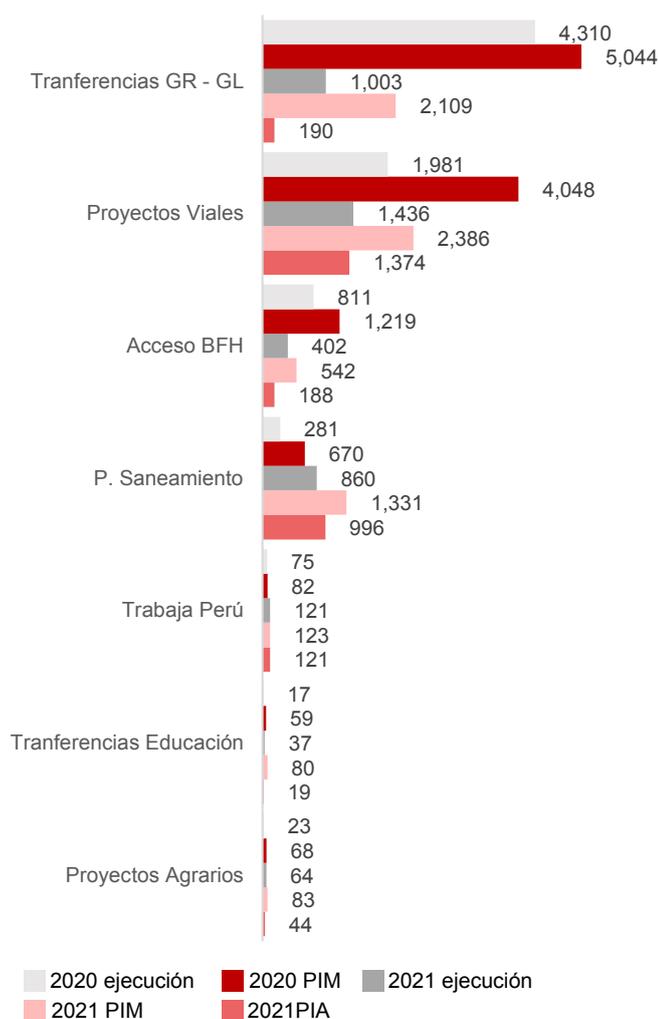
Figura 55. EJECUCIÓN DE BONOS DE VIVIENDA BFH - BBP 2015 A 2021 Y NECESIDAD DE MAYORES RECURSOS PRESUPUESTALES PARA EL 2022 (en millones de soles)



Fuente: Información Consulta Amigable – MEF y proyección de CAPECO

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 56** 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.

Figura 56. SEGUIMIENTO DE COMPONENTES DE ARRANCA PERU 2020 – 2021



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

e) Solución a 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 más 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 Moderna 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.

An aerial photograph of a residential development, possibly a housing project or a new neighborhood. The image shows a central road or driveway leading through a cluster of modern, multi-story buildings. The buildings are arranged in a somewhat grid-like pattern. In the background, there are rolling hills or mountains under a clear sky. The entire image has a strong red color cast, giving it a monochromatic appearance. The word "Inmobiliario" is overlaid in white text in the center of the image.

Inmobiliario

Propuesta que promovería el desarrollo urbano formal al sur de Lima

“Entre Olas y Lomas”: más de 4,000 hectáreas para nuevo suelo urbano en Punta Negra

A continuación, se resume la narrativa de una experiencia urbana en proceso desde la óptica de la sociedad civil empresarial y de los gobiernos locales, respecto del manejo o gestión del suelo de propiedad mayoritariamente privada para su uso con fines residenciales y productivos de gran escala. Este proceso se fundamenta en lo establecido por la Ordenanza N° 1862- MML, que define como principios

orientadores del desarrollo urbano en Lima Metropolitana: la prevalencia del bien común sobre el interés particular; la participación y consulta ciudadana; la sostenibilidad y Calidad de vida. Esta propuesta ha sido desarrollada por un equipo técnico liderado por el licenciado Carlos Carcheri Costa y el arquitecto Luis de las Casas Orozco¹.

I. Introducción

“Entre Olas y Lomas” es la denominación del Plan Específico para el área de expansión urbana del distrito de Punta Negra, provincia y departamento de Lima, que alcanza una superficie de aproximadamente 4 168 hectáreas (**Figura 1**), superficie que resulta siendo igual o mayor que la de 24 distritos de la provincia de Lima, pese a que no incluye el área de protección ecológica aledaña (2 096 hectáreas de lomas). En aquella, podrían tener cabida los distritos de Barranco, Breña, Jesús María, Lince, Magdalena del Mar, Pueblo Libre, Miraflores y San Borja que, en conjunto, suman 4 160 hectáreas.

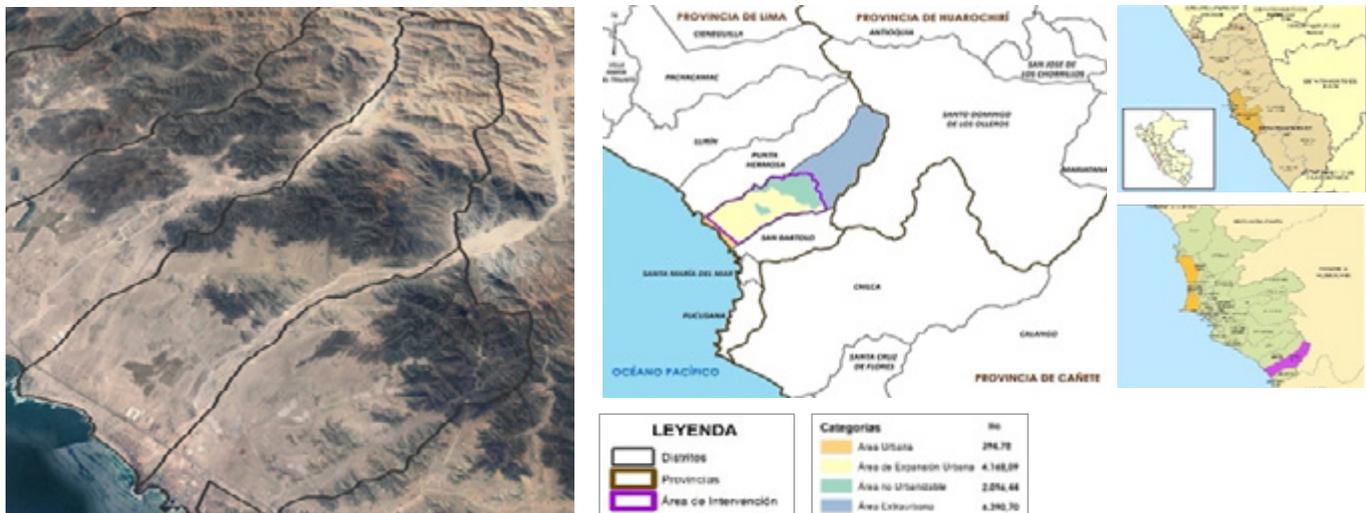
Este plan contribuirá a incorporar igual número de hectáreas de suelo urbano a la ciudad de Lima para la futura construcción de edificios e instalaciones para actividades sociales (vivienda), productivas (industria, comercio, servicios, etc.), de equipamiento urbano (cultural, educativo, sanitario, deportivo, etc.), así como espacios públicos para las personas y servicios de infraestructura.

El área incluida en el plan podría albergar, cuando menos, a 140 000 habitantes, proveer 35 000 viviendas a igual número de hogares y demandar una inversión en obras de habilitación urbana de 1 875 millones de dólares y un mínimo de 5 420 millones en edificaciones e instalaciones a construir sobre aquella producción urbana resultante (lotes urbanizados). Es decir, se promovería una inversión inmobiliaria total, para financiar intervenciones de producción urbana primaria y secundaria, de aproximadamente US\$ 7 294 millones de dólares a corto, mediano y largo plazo.

Se trataría, probablemente, de la mayor inversión inmobiliaria a realizar no solo en Lima Metropolitana sino en todo el país e impulsada inicialmente por el sector social (sociedad civil), privado empresarial y gobiernos locales. Cabe precisar que el ejercicio de aproximación al monto de inversión para la producción inmobiliaria total, no considera el valor de los terrenos. La presente actuación inmobiliaria tiene dos particularidades, una, casi la totalidad del suelo es de propiedad

(1) Carlos Carcheri Costa, Presidente del Instituto Terramar, ha ocupado diversos cargos en la administración pública vinculados a asuntos habitacionales y el desarrollo urbano, habiendo sido Asesor Principal en el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en dos oportunidades. Por su parte, Luis de las Casas Orozco fue Viceministro de Vivienda y Construcción. Ambos profesionales tienen además una nutrida experiencia en la consultoría privada. CAPECO agradece su disposición a compartir esta singular experiencia de planificación y gestión urbanas con los lectores de la presente edición del Informe Económico de la Construcción.

Figura 1. IMAGEN SATELITAL, UBICACIÓN Y LÍMITES DEL DISTRITO DE PUNTA NEGRA



Fuente: Instituto Terramar

privada, otra, la mayor superficie de suelo carece de zonificación.

¿Será posible hacer realidad este Plan? No será una tarea fácil, pero tampoco es imposible. La oferta de suelo existe como existe la demanda por ocuparlo con fines inmobiliarios.

El estar ad-portas de presentar el estudio del Plan Específico “Entre Olas y Lomas” a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través del Instituto Metropolitano de Planificación, pese a las actuales condiciones sociales, económicas y políticas que experimentan la ciudad y el país, es un avance grande, significativo e importante.

II. Crecimiento urbano de Lima

El Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima 2012 – 2025, documento vinculante, considera que “[e]n los últimos años, el crecimiento de la ciudad de Lima se dio bajo dos modalidades: por expansión urbana utilizando nuevo suelo o por densificación del área ya ocupada”. Precisa, además, que “[e]l crecimiento extensivo se refiere al crecimiento urbano de baja densidad que se da preferentemente en el área periférica.....Este proceso genera un consumo irracional de suelo urbano, ocasionando además una baja densidad y un alto costo en la dotación de infraestructura urbana.....Así se produjo la utilización del suelo agrícola para el proceso de urbanización tanto formal como informal y el consumo del escaso suelo eriazo con procesos de ocupación informales...”. Asimismo, calcula que “[c]omo consecuencia, el área urbana se incrementó en 11,800 Has en los últimos 14 años y más de 20,000 Has en los últimos 30 años. En efecto, el área urbana pasa de 63,950 Has en 1981 a 72, 208 en el año 1993 y 84,000 Has en el año 2007.... y, de acuerdo a la tendencia descrita..., la ciudad de Lima requeriría de

aproximadamente 23,300 Has para la expansión urbana al 2021 a razón de 1,650 Has por año” .

No obstante lo manifestado hace casi una década atrás, Lima Metropolitana continúa creciendo mayoritariamente de manera expansiva y con relativo orden y concierto hacia la parte Norte, Centro y Sur. De alguna manera, las dos primeras, por razones físico-geográficas, pudieran dejar de ser zonas de expansión urbana. En cambio, la parte Sur aún presenta condiciones para la ocupación de suelo eriazo de manera espontánea o estudiada, informal o formal, ilegal o legal, con edificaciones de relativa calidad, insuficientes espacios públicos para las personas, servicios de infraestructura y equipamiento urbano.

INICIATIVA TERRAMAR. En el contexto de lo antes mencionado y con el propósito de adoptar medidas previsoras respecto de la ocupación espontánea, informal e ilegal con consecuencias negativas sociales, económicas y ambientales para personas, familias, hogares y sociedad en su conjunto derivadas de

estos procesos, el Instituto Terramar decide llevar adelante una investigación aplicada que, por analogía, podría ser replicable.

El ámbito inicial de la investigación correspondió a los distritos que conforman la zona de Bañerios del Sur, para circunscribirse, finalmente, al distrito de Punta Negra por los siguientes criterios: disponibilidad de suelo urbanizable en gran escala; inexistencia de conflictos limítrofes de difícil solución a corto plazo; tenencia de suelo mayoritariamente de propiedad privada; voluntad política y ciudadana manifiesta (expresada en el Plan de desarrollo local concertado); bajas densidades urbanas (poblacional, habitacional, empresarial); graves amenazas en ciernes como el efecto sumidero, la ocupación informal y el deterioro de ecosistemas. Este último criterio, es común a todos los distritos Bañerios del Sur.

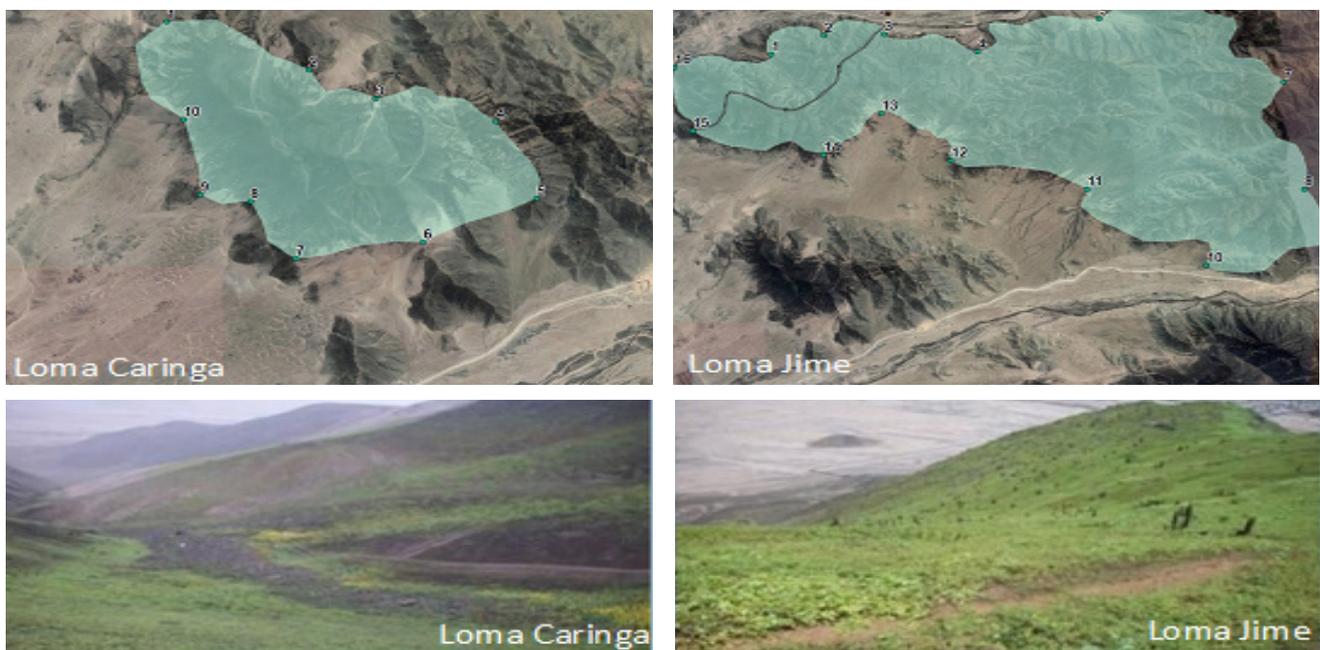
Una vez seleccionado el distrito de Punta Negra, en el mes de febrero del año 2020, el Instituto Terramar presentó a la Municipalidad Distrital de Punta Negra una **iniciativa** para formular una propuesta de Plan Específico (PE), sin costo alguno para la comuna, que involucraría al área potencialmente urbanizable (Sector Este) o área de expansión urbana (AEU) del distri-

to. Esta iniciativa se formalizó mediante un Convenio de Cooperación Interinstitucional entre ambas Instituciones, que fue aprobado por unanimidad a través del Acuerdo de Concejo N° 032-2020/CMDPN de fecha 31 de agosto del 2020 y que fue suscrito el 4 de setiembre del mismo año. Por la singularidad de la propuesta, se trató de una **tarea nada sencilla**.

Dicha iniciativa, que forma parte del Programa Planificación y Gestión en modalidad Investigación aplicada o Laboratorio urbano: Estudios y Realizaciones (LUER), postula convertirse, sino en un modelo, cuando menos en un esquema referencial replicable en otros lugares de la ciudad de Lima o de otras ciudades del país.

Al PE, se le ha denominado “Entre Olas y Lomas” debido a que el área de actuación se encuentra inmersa entre dos ecosistemas costeros, uno marino costero (aunque el PE no le alcanza), y otro de lomas (**Figura 2**). La Iniciativa se fundamenta en la premisa “*Pensar y hacer las ciudades de manera diferente*” y hace parte de la misma, **el relieves el contexto u entorno de la actuación**, sea bajo la modalidad de nuevo desarrollo urbano y/o la de transformación del tejido urbano existente.

Figura 2. DELIMITACIÓN Y VEGETACIÓN EXISTENTE DE LAS LOMAS DE PUNTA NEGRA



Fuente: Instituto Terramar

(2) Plan Regional de Desarrollo Concertado de Lima (2012 – 2025) Municipalidad Metropolitana de Lima, Ordenanza N° 1659, 19 de febrero de 2013. Pág. 182, Lima Perú.

(3) Asociación civil de derecho privado sin fines de lucro que tiene como Misión contribuir a mitigar inequidades territoriales y reducir brechas de habitabilidad en centros poblados para mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural.

III. Plan específico y derechos de propiedad

El Plan Específico “constituye un instrumento derivado de detalle del proceso de planificación urbana de la metrópoli orientado a facilitar la actuación urbano-funcional y la operación urbanística en áreas específicas del territorio de la Ciudad de Lima, que por sus dimensiones, características particulares de orden físico, ambiental, social y/o económico, ameritan un tratamiento urbano integral en donde se puedan aplicar disposiciones reglamentarias especiales para mantener o mejorar un proceso urbano” (Ordenanza N° 1862 - MML, art. 22). La aprobación del PE implica la asignación de zonificación general del uso del suelo, la aprobación de integración vial con el entorno inmediato como las normas de reglamentación especial para el Área de Expansión Urbana.

Por su parte, la zonificación regula el derecho de propiedad, permitiendo que propietarios de suelo puedan ejercer a plenitud los atributos del mismo: usar, disfrutar, disponer y recuperar. Sin embargo, no es un derecho absoluto, debe ser ejercido dentro de los límites de la ley y en armonía con el

bien común. Sin contar con una zonificación adecuada, cuya asignación es competencia de la Municipalidad Metropolitana de Lima, no es posible ejercer tal derecho.

Los “aspectos” que deben contener los PE, son siete: (i) Objetivo del Estudio; (ii) Estado de la propiedad predial del área de estudio; (iii) Evaluación de la problemática específica del área de estudio con relación al entorno inmediato; (iv) Orientaciones y Criterios de Base que fundamenten la propuesta del Plan; (v) Propuesta integración vial con el entorno inmediato; (vi) Propuesta de Zonificación General del Uso del Suelo y Reglamentación Especial ad hoc que corresponda; (vii) Etapas de Desarrollo de la Visión Integral. Para este proyecto, cada uno de los aspectos se ha desarrollado según contenidos definidos por Terramar, en tanto y en cuanto, los mismos son solamente enunciados generales. En las secciones siguientes del presente artículo, se reseña lo más significativo de todos los “aspectos” requeridos por la Ordenanza N° 1862 MML.

IV. Área de actuación y estudio

El Área de actuación es el espacio territorial sobre el cual interviene el PE de manera directa respecto de su integración vial hacia y dentro del AEU, así como de la localización de actividades económicas y sociales (incluye equipamiento y espacios públicos para las personas); e indirecta en el Ecosistema Lomas de Punta Negra. En total, 6 264 hectáreas. El Área de estudio incluye además las 394 hectáreas del Área urbana (Figura 3). A continuación, se detalla esta información sobre estas áreas:

- Ubicación

Al Sur de la provincia de Lima, Balnearios del Sur, altura kilómetros 44 y 50 de la Autopista Panamericana Sur – Tramo B, parte Este del distrito de Punta Negra.

- Área de Estudio

Área urbana (AU)	394 has
Área de expansión urbana (AEU)	4 168 has
Área de protección (AP)	2 096 has

- Área de Actuación Directa (D) e Indirecta (I)

Área de expansión urbana (D)	
más Área de protección (I)	6 264 has.

Figura 3. ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN ESPECÍFICO



Fuente: Instituto Terramar

V. Problemática específica del área de actuación

El análisis de la situación del Área de actuación, en términos de factores y elementos del Entorno Natural como del Entorno Urbano, concluye que ésta resulta siendo idónea para llevar a cabo un nuevo desarrollo urbano, puesto que encaja territorialmente con las características del medio físico. Sin embargo, presentan situaciones específicas que el PE debiera poder contribuir a reducir riesgos, enfrentar retos, superar limitaciones y activar potencialidades:

- Área de expansión urbana: Desaprovechamiento territorial, Potencialidades desactivadas y/o subutilizadas, De-

sarrollo urbano desintegrado, Afectación de infraestructuras energéticas.

- Entorno natural: Paisaje natural desértico de baja calidad visual, Patrimonio natural en proceso de deterioro, Desarticulación funcional entre ecosistemas, Patrimonio arqueológico desprotegido, Susceptibilidad a movimientos en masa.
- Entorno urbano: Insuficiente masa crítica de población, Ausencia de sectores económicos relevantes, Insuficiencia de equipamientos urbanos.

VI. Objeto, finalidad, resultados

Conocida la idoneidad del Área de actuación y la problemática de la misma como de su entorno urbano, se procede a definir el qué y el para qué del PE. Esto último resulta siendo lo resaltante, desde el punto de vista de la sostenibilidad de la presente actuación inmobiliaria.

- **Objeto:** “Planificar el desarrollo urbano del Área de Expansión Urbana de manera sostenible determinando su integración vial con el entorno inmediato, la zonificación general de los usos del suelo y reglamentación especial”
- **Finalidad:** “Contribuir a mejorar la calidad de vida de la población de Punta Negra: mayor bienestar social, crecimiento económico, acceso y participación cultural (incluye convivencia ciudadana), protección ambiental y fortalecimiento institucional”
- **Resultados:**
 - Articular física, social, económica, cultural y ambientalmente el Área de Expansión Urbana con el Área de Protección y el Área Urbana, y viceversa.
 - Posibilitar un desarrollo autosuficiente, sin perder lazos con la ciudad, con identidad e imagen física propias.
 - Facilitar la implantación de actividades sociales y productivas de manera ordenada, armónica e integral, favoreciendo la integración y proximidad de las que resulten compatibles.
 - Alcanzar niveles de masa crítica poblacional residente y flotante que garantice la existencia de equipamientos urbanos colectivos y espacios públicos para las personas, que sean diversificados, de categoría y calidad.
 - Introducir la naturaleza (área verde plantada) en el

Área de Expansión Urbana propiciando la mejora de la calidad visual del paisaje natural.

- Propiciar la creación de espacios de integración social y convivencia ciudadana cotidiana.
- Contribuir a la preservación, articulación y complementariedad tanto del ecosistema costero (litoral y lomas) como del patrimonio arqueológico.
- Sentar las bases para la implantación de formas de desplazamiento más sostenibles hacia y dentro del Área de Expansión Urbana.
- Garantizar la seguridad de personas, edificaciones e infraestructuras frente a eventuales riesgos naturales y antrópicos (**Figura 4**).
- Desempeñar el rol de centralidad urbana interdistrital.

Figura 4. OCUPACIÓN INFORMAL EN LA LOMA CARINGA



Fuente: Instituto Terramar

VII. Orientaciones y criterios de base que fundamentan la propuesta

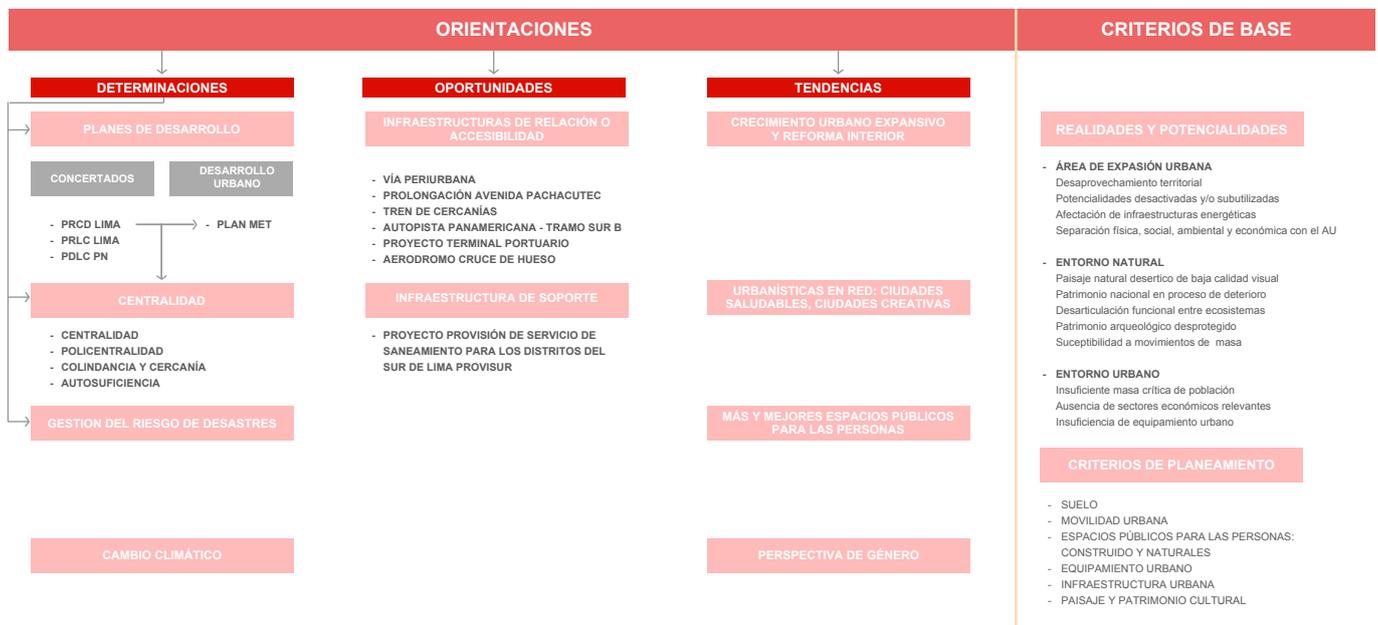
Para alcanzar el objetivo, la finalidad y los resultados que permitan revertir la problemática específica, ha sido necesario revisar y tomar en consideración las Determinaciones, Oportunidades, Tendencias y Criterios de planeamiento sostenible que - en conjunto - han contribuido a conceptualizar, fundamentar y desarrollar de mejor manera la propuesta del PE (**Figura 5**), tal y como se detalla a continuación:

- **Determinaciones.** Planes, políticas, resoluciones y decisiones como los siguientes: Planeación concertada y urbana vigente; Centralidad interdistrital: colindancia, cercanía y autosuficiencia; Gestión del riesgo de desastres y de Cambio climático. Estas determinaciones se dan en los ámbitos nacional y metropolitano.
- **Oportunidades infraestructurales.** Inversiones en proceso de operación, desarrollo o previstas desarrollar: De relación: Vía Periurbana, Prolongación de la Avenida Pachacútec, Tren de Cercanías, Autopista Panamericana – Tramo Sur B, Terminal Portuario Pucusana, Aeródromo

Cruz de Hueso; De soporte: Proyecto para la Provisión de Servicios de Saneamiento para los Distritos del Sur (como proyecto testigo). Estas oportunidades corresponden al nivel metropolitano.

- **Tendencias.** Variables con capacidad de afectar positiva o negativamente el desarrollo presente y futuro: Crecimiento urbano expansivo y reforma interior; Urbanísticas (Ciudades saludables: enfermedades, epidemias, pandemias. Ciudades creativas: cultura, conocimiento, innovación); Más y mejores espacios públicos para las personas; Incorporación de perspectiva de género. Entre estas tendencias las hay de carácter metropolitano, nacional e internacional.
- **Criterios de planeamiento urbano sostenible:** Suelo, Movilidad urbana, Espacios públicos para las personas, Equipamiento e Infraestructura urbana, Paisaje. Se postula acreditar la sostenibilidad del nuevo desarrollo urbano según estándares internacionales. Se trata de criterios que se presentan en el ámbito mundial.

Figura 1. ORIENTACIONES Y CRITERIOS DE BASE PARA FORMULAR LA PROPUESTA



Fuente: Instituto Terramar

VIII. Integración vial con el entorno inmediato

El Sistema Vial Metropolitano aprobado por la Ordenanza N° 341 - MML y sus modificatorias, define tres niveles jerárquicos de vías metropolitanas: las vías expresas, las vías arteriales y las vías colectoras. Asimismo, establece las secciones viales normativas, las cuales se respetan a cabalidad en el PE (**Figura 6**).

En dirección longitudinal, Norte-Sur y viceversa, discurren dos vías expresas: la Panamericana Sur y la Perurbana y

dos vías arteriales: la Antigua Panamericana Sur y la Prolongación Av. Pachacútec. Actualmente existen en el área urbana del distrito, la Antigua Panamericana Sur, recién rehabilitada y dotada con ciclovia y paraderos de transporte público, así como la Autopista Panamericana Sur- Tramo B, actualmente concesionada a la empresa Rutas de Lima. Por su parte, en el AEU figuran proyectadas la Prolongación de la Av. Pachacútec (arterial) y la futura autopista Periurbana (vía expresa).

Figura 6. ÁREA DE ESTUDIO DEL PLAN ESPECÍFICO



Fuente: Instituto Terramar

En dirección opuesta, es decir transversal, existe por el Norte una vía arterial proyectada con su respectiva intersección con la autopista Panamericana Sur, denominada **“Avenida B”**, aprobada mediante Ordenanza N° 2147 MML y que se ubica en la zona limítrofe con Punta Hermosa. Esta vía proyectada termina en la intersección con la Av. Pachacútec,

razón por la cual se proyecta su prolongación hasta la intersección con la autopista Periurbana.

Adoptando el mismo patrón de jerarquización, sección vial, intersección y distanciamiento, se consideran dos vías arteriales transversales de penetración. Una de ellas en la zona

límite Sur, que corre paralela a la faja marginal de la quebrada seca Cruz de Hueso. Se inicia en la intersección con la autopista Panamericana Sur, donde en la actualidad existe un intercambio vial, a desnivel, tipo diamante, que resuelve mediante cuatro orejas las salidas y entradas, así como los retornos en ambos sentidos de la autopista Panamericana Sur. Asimismo, se interconecta con la Antigua Panamericana Sur, constituyéndose en el nodo vial de mayor jerarquía tanto para Punta Negra como para San Bartolo; y finaliza en la intersección con la vía colectora que discurre sobre la planicie entre ambas lomas, siendo su futura prolongación en dirección Este, una vía de penetración hacia las zonas altas de las serranías del distrito de Puente Piedra y del distrito de San Juan de los Olleros, provincia de Huarochiri.

Entre estas dos **vías arteriales transversales** se propone una central con intercambio a desnivel allí donde ya existe un puente con una sola oreja de retorno con dirección al Norte. Esta avenida se inicia en la intersección con la autopista Panamericana Sur, interseca la prolongación de la Av. Pachacútec y finaliza en la intersección con la autopista Pe-

riurbana. Este conjunto de vías arteriales conforma una **red primaria** o cuadrante de **cuatro anillos viales primarios** que resuelven los principales flujos de transporte de carga y pasajeros, en todas las direcciones.

Al interior de estos cuatro anillos se ha propuesto una **red secundaria** compuesta por vías colectoras interdistritales, en dirección Norte-Sur y viceversa, para descongestionar las autopistas, así como vías **colectoras distritales** en dirección opuesta, Oeste- Este y viceversa, para reforzar el sentido de penetración hacia el nuevo tejido urbano.

Un caso especial lo constituye la vía colectora que corre paralela a la autopista Panamericana Sur, en tanto que resulta siendo interdistrital del tipo Separadora Industrial, con una franja arborizada y sección idéntica a la aprobada para el distrito de Punta Hermosa. Esta red secundaria mantiene el mismo patrón de anillos internos secundarios al interior de los anillos primarios, generando una trama vial racionalmente lógica y jerarquizada.

IX. Zonificación general de los usos del suelo

El presente numeral considera el desarrollo de tres apartados: Consideraciones específicas, Oportunidades Inmobiliarias Estratégicas y Propuesta de zonificación general del uso del suelo.

A. Consideraciones Específicas

Zonificación vigente. La Ordenanza N° 1086 - MML aprueba el Plano de Zonificación de los Usos de Suelo de los distritos Balnearios del Sur, entre ellos Punta Negra. Sin embargo, éste solo zonifica la parte urbana tradicional, es decir, la porción Oeste comprendida entre la Autopista Panamericana y el mar, mas no así la parte Este del distrito, que es materia de tratamiento del PE "Entre Olas y Lomas".

Población de referencia. En términos generales, el tamaño de la poblacional influye sobre el dimensionamiento de los componentes físicos de una ciudad o de un sector de ella. Este tamaño está referido al posible número de personas de uno u otro sexo que residen o podrían residir en un área en un momento de tiempo determinado; por sí mismo, este tamaño no puede considerarse grande o pequeño, es nece-

sario relacionarlo con una medida territorial, para el caso, la densidad urbana.

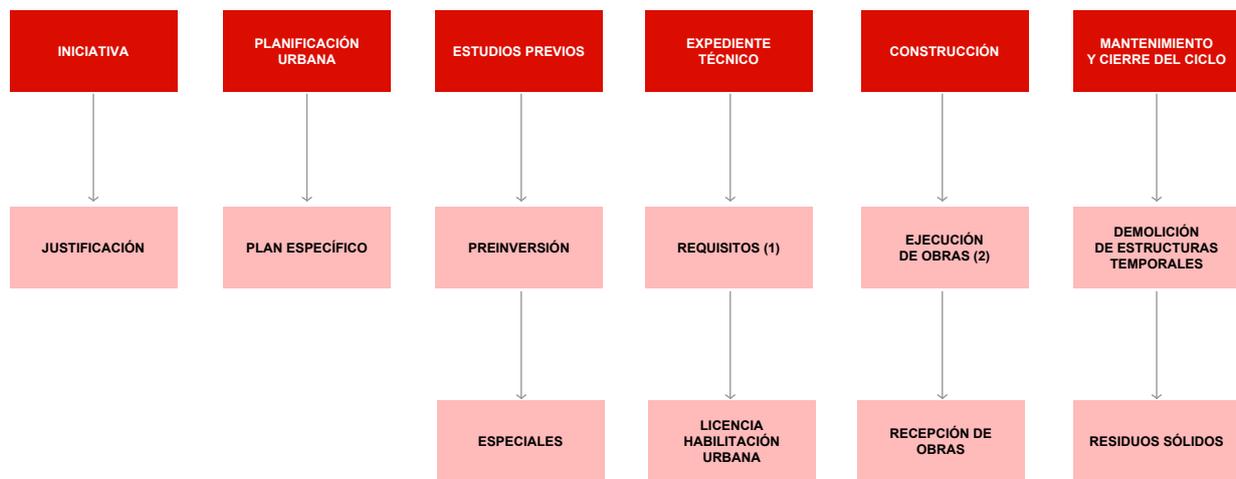
No existe una densidad urbana ideal. Sin embargo, resulta altamente conveniente contar con un tamaño poblacional de referencia que permita tener un acercamiento cuantitativo sobre ciertos componentes físicos. En este sentido, con el propósito de estimar la densidad urbana para el AEU que pudiera servir como primer punto de referencia o de partida a ser desarrollado en etapas posteriores al PE, se ha tomado en consideración lo siguiente:

- Aplicación de Cuestionario en Línea a propietarios de predios en el AEU, con el propósito de conocer cuál pudiera ser una densidad urbana razonable a largo plazo.
- Densidad urbana promedio de Lima Metropolitana, 30 habitantes por hectárea.
- Comparando los resultados derivados de la aplicación del Cuestionario con la densidad promedio de Lima Metropolitana se encuentra cierta similitud.
- Aplicando el resultado similar, 30 habitantes por hectárea, el AEU podría albergar, conservadoramente, cuando menos, a 140 000 habitantes.

Urbanismo versus urbanización. El PE, “Entre Olas y Lomas”, no es un plan para urbanizar el AEU sino un plan para el desarrollo urbano integral de su dimensión física. Se constituye en punto de partida de un ciclo virtuoso (Figura 7) para su urbanización (convertir suelo eriazos en urbano) y, posteriormente, en un primer eslabón de la cadena de valor inmobiliario (urbanización – edificación – operación).

Como puede verse más adelante, el PE considera usos del suelo para el desarrollo de diferentes actividades (residenciales, económicas, sociales, culturales, recreativas, de infraestructura, equipamientos) que tienen un común denominador: responder a una visión global o de conjunto, aún cuando los propietarios de predios sean diferentes.

Figura 7. ETAPAS DEL CICLO DE URBANIZACIÓN



- (1) R.I.H.U; DS 029 -2019 VIVIENDA, ART. 24: certificado de factibilidad de servicios, declaración Jurada de inexistencia de feudatarios. Documentación técnica, certificación ambiental, certificado de inexistencia de restos arqueológicos, Estudio de mecánica e suelos.
(2) R.N.E Norma G.040 Definiciones: Obras de accesibilidad, Saneamiento, Distribución de energía eléctrica e iluminación pública... Redes para la instalación de gas y comunicaciones.

Fuente: Instituto Terramar

Una particularidad de los PE, como las de los Planes Parciales de Colombia, México y España, es que se trata de un proceso de desarrollo urbano que fomenta la construcción armónica de la ciudad o sectores de ella mediante la ejecución de proyectos urbanos que conciben al territorio como un “todo” y no “predio a predio”, previendo sus necesidades de equipamiento y espacios públicos para las personas en consonancia con sus funciones urbanas. A ello contribuye que “Entre Olas y Lomas” parte de casi cero y comprende grandes superficies con módulos de aproximadamente 600 hectáreas cada uno.

Centralidad interdistrital. Concepto íntimamente ligado a la policentralidad. Tiene su origen en la Teoría de lugar central, entendiéndose como tal, a la posición geográfica central y/o grado de influencia que un asentamiento ejerce sobre su área de atracción. **La centralidad se sustenta en la accesibilidad** a través de distintos medios de locomoción y en

la **concentración de funciones específicas**, que suelen girar en torno a la existencia y diversidad de actividades urbanas residenciales, industriales, comerciales, de servicios, así como de equipamientos de salud, educación, cultura, recreación, seguridad, administración, entre otros. Las centralidades no se crean por norma, algunas lo hacen por el juego de la oferta y la demanda.

Uno de los resultados esperados del PE es que el distrito de Punta Negra (AU + AEU+ AP) desempeñe el rol de centralidad urbana interdistrital. Son conceptos concomitantes de este rol, la **colindancia y la cercanía** con otros distritos (incluido el de Santiago de los Olleros, en la provincia de Huarochirí); **la autosuficiencia**, mediante la cual se mantiene una relativa independencia, social, económica y cultural, con relativos niveles de traslado diario en función del soporte propio en materia de bienes y servicios urbanos colectivos, pero sin perder lazos con la ciudad.

B. Oportunidades Inmobiliarias Estratégicas (OEI)

Las OEI son aquellas posibles inversiones inmobiliarias que pudieran tener cabida y ser llevadas a cabo por propietarios de predios que aún no han definido el destino de los mismos; o que, habiéndolo hecho, pudieran complementarlo con otros y/o ser transferidos o puestos en venta a terceros para un destino específico.

Las OIE surgen del análisis de las características del medio físico, las potencialidades locales, tendencias, percepciones de mercado, la vocación productiva, entre otras. Tal identificación resulta coherente con el enfoque estratégico del PE, formulado para la acción, como el cumplimiento de uno de los objetivos básicos de la Zonificación (**“Estimular la inversión pública y privada”**). Las OEI son apreciaciones más o menos subjetivas del equipo Terramar.

En el estudio, a las OIE se les están denominando parques, que en todos los casos parecen contener conceptos contradictorios. Parque se asocia con la recreación y áreas verdes, en cambio, la naturaleza de cada uno de los “parques económicos” se asocia al trabajo. Contradicción que se quiere resaltar o relevar con el propósito de construir una imagen propia para el AEU asociada a áreas verdes, paisaje natural, descontaminación.

Actividades sociales – Viviendas. Si bien se hace referencia a la vivienda como unidad habitacional o espacio para, como es tradicional, estar, dormir, cocinar, comer, lavar, asearse, entretenerse; también está asociada a su producción, edificación o construcción inmobiliaria (casa o departamento) para residir en ella de manera relativamente permanente.

Asumiéndose un promedio de cuatro (4) personas por hogar (unidad de consumo social), un hogar por cada vivienda y una población de referencia de 140 000 habitantes, en el AEU podrían construirse 35 000 viviendas, casi 2.5 veces mayor al número de viviendas particulares censadas en el año 2017 en los cinco distritos que conforman los Balnearios del Sur.

La edificación de viviendas se constituye en una OIE para el AEU no sólo por la fuerte carencia de suelo con fines residenciales y el marcado déficit de vivienda que existe en Lima Metropolitana, sino fundamentalmente porque se parte de casi cero en materia de habilitación y edificación, en consecuencia, se desarrollaría un diseño ad hoc en relación con los atributos deseados por la demanda po-

tencial en términos de **“unidad habitacional y entorno urbano”**, que se acentuarán aún más en la post-pandemia del COVID-19: seguridad, salubridad, mayor amplitud y confort, proximidad a equipamientos y servicios públicos comunitarios, facilidad para caminar, aire limpio, contacto con la naturaleza (mar y montaña), áreas verdes y recreativas, entre otros.

Las pandemias mundiales del pasado y la presente han motivado y motivan la mudanza “hacia la periferia de las ciudades en búsqueda y contacto con la verde naturaleza”, el aire limpio y las viviendas más grandes y confortables.

Actividades económicas – productivas. La problemática del distrito de Punta Negra evidencia que su actual base económica no resulta siendo suficiente ni la más adecuada para contribuir a mejorar la calidad de vida, a través de la generación de mayores ingresos tanto a su población permanente como a su gobierno local. Debe tenerse en cuenta que las actividades sociales – vivienda y las actividades económicas – productivas suelen ir juntas o complementarse, en el sentido de que unas arrastran a las otras, y cuando esto no se da, se producen “urbanizaciones-dormitorio”, infraestructuras productivas industriales y/o comerciales relativamente exitosas, grandes distancias y recorridos entre residencia y trabajo, desaprovechamiento de economías externas (de urbanización), entre otras.

La base económica, independientemente de las particularidades de las actividades que la componen, es la resultante de la existencia de un **tejido empresarial** conformado por establecimientos o unidades económicas que combinan materias primas, insumos intermedios, mano de obra, bienes de capital y otros factores utilizados de manera directa o indirecta, con la finalidad de producir bienes y servicios.

Punta Negra requiere una base económica diferente, diversificada, innovadora, sostenible y sustentable en el tiempo que, adicionalmente, pueda impulsar una nueva relación de complementariedad y cooperación productiva con distritos colindantes o cercanos, capitalizando su ubicación geoestratégica; las oportunidades que se presentan como consecuencia de la infraestructura de relación o accesibilidad que se prevé construir en la zona; y la posibilidad de que el AEU se constituya en un eslabón de la cadena del Corredor económico Lima – Chilca – Pisco.

La base económica del AEU podría estar conformada por un tejido empresarial relacionado con la manufactura, la logística, el comercio, y los servicios:

- Manufactura: Parques industriales, no necesariamente un área ni zona industrial.
- Parque científico y tecnológico con enfoque de clúster: orientado a la salud, la moda/textil, el software, entre otras actividades.
- Centros o parques logísticos: aprovechando su ubicación geoestratégica y la disponibilidad de infraestructura de relación o accesibilidad multimodal.
- Otras OIE: relacionadas con los Grandes Grupos de Consumo que conforman la canasta familiar a la que se destina el 84% de los gastos de las familias.

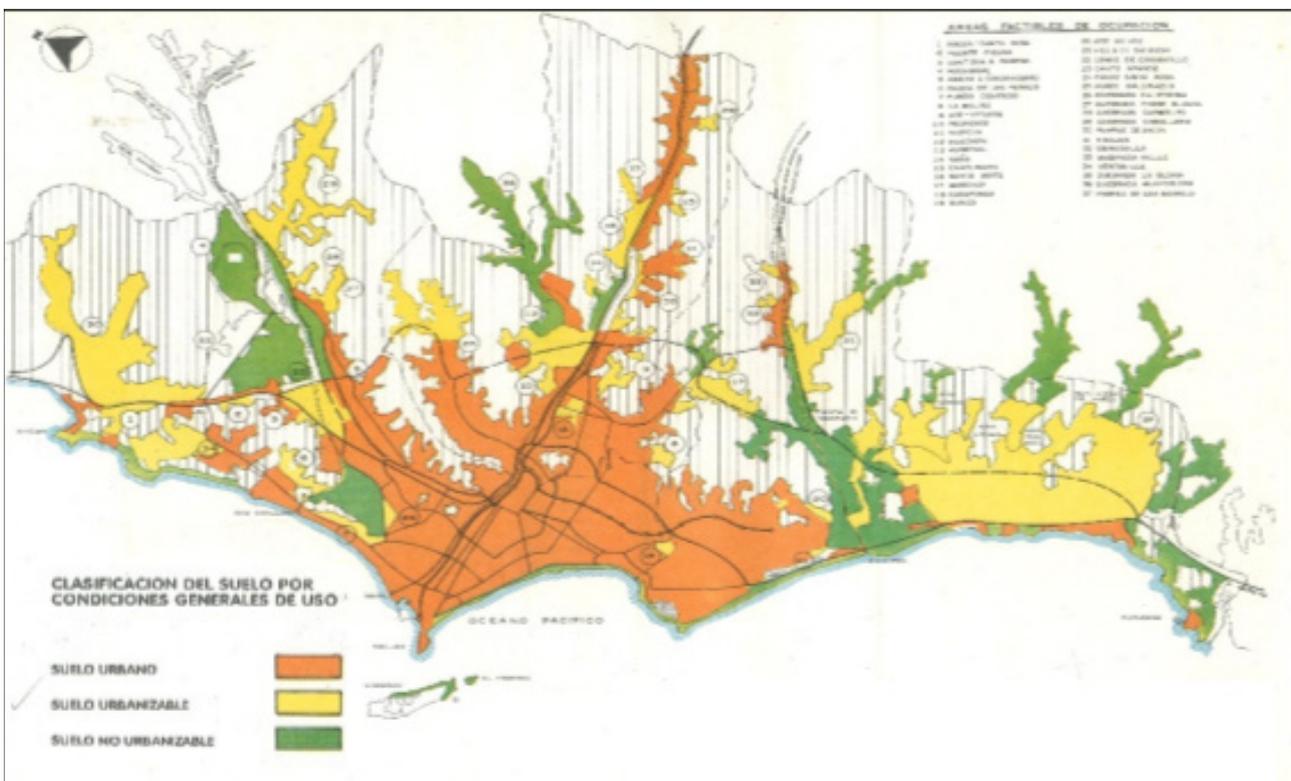
C. Propuesta de Zonificación General del Uso del Suelo

Estructuración y modulación urbana. A pesar de que el Plan MET (**Figura 8**), aún vigente, no considera a la Estructuración Urbana por Áreas de Tratamiento Normativo - ATN contenida en el PLANDEMET-72 como instrumento de planificación, los procesos de Reajuste Integral de Zonificación - RIZ, sí han mantenido esa condición. En tal sentido, considerando las ATN vigentes que se incluyen en el Plano de Zonificación N°01 aprobado por la Ordenanza N°1086-

MML-2007, se observa que, en relación con el área urbana de Punta Negra, el ATN-I corresponde a la zona de la margen derecha de la vía expresa Panamericana Sur mientras que el ATN-IV concierne a la zona del litoral que compromete al ecosistema marino. En consecuencia, a la zona localizada en la margen izquierda de la autopista Panamericana Sur se le ha asignado el ATN-I en la propuesta de estructuración urbana, en atención a su vocación de desarrollo logístico e industrial con alto grado de heterogeneidad de actividades urbanas; mientras que a la zona de cerros que compromete el ecosistema de Lomas se le ha otorgado el ATN-IV, quedando entre ambas, el ATN-II en virtud de la predominancia del uso residencial mixto, compatible con otros usos, a fin de contar con mayor flexibilidad y cobertura de actividades urbanas contenidas en los Índice de Usos de Suelo vigentes.

En tal sentido, se ha desarrollado una propuesta de modulación urbana (Figura 9) que se deriva de las Áreas de Estructuración Urbana de manera tal que el Módulo N°1 corresponde a la ATN-I de la Zona Industrial; los Módulos N° 2,3,4,5 al ATN-II de la Zona Residencial Mixta, la que se divide en cuatro cuadrantes delimitados, de Norte a Sur, por la franja

Figura 8. CONDICIONES GENERALES DE USO DE SUELO EN EL PLAN MET



Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación

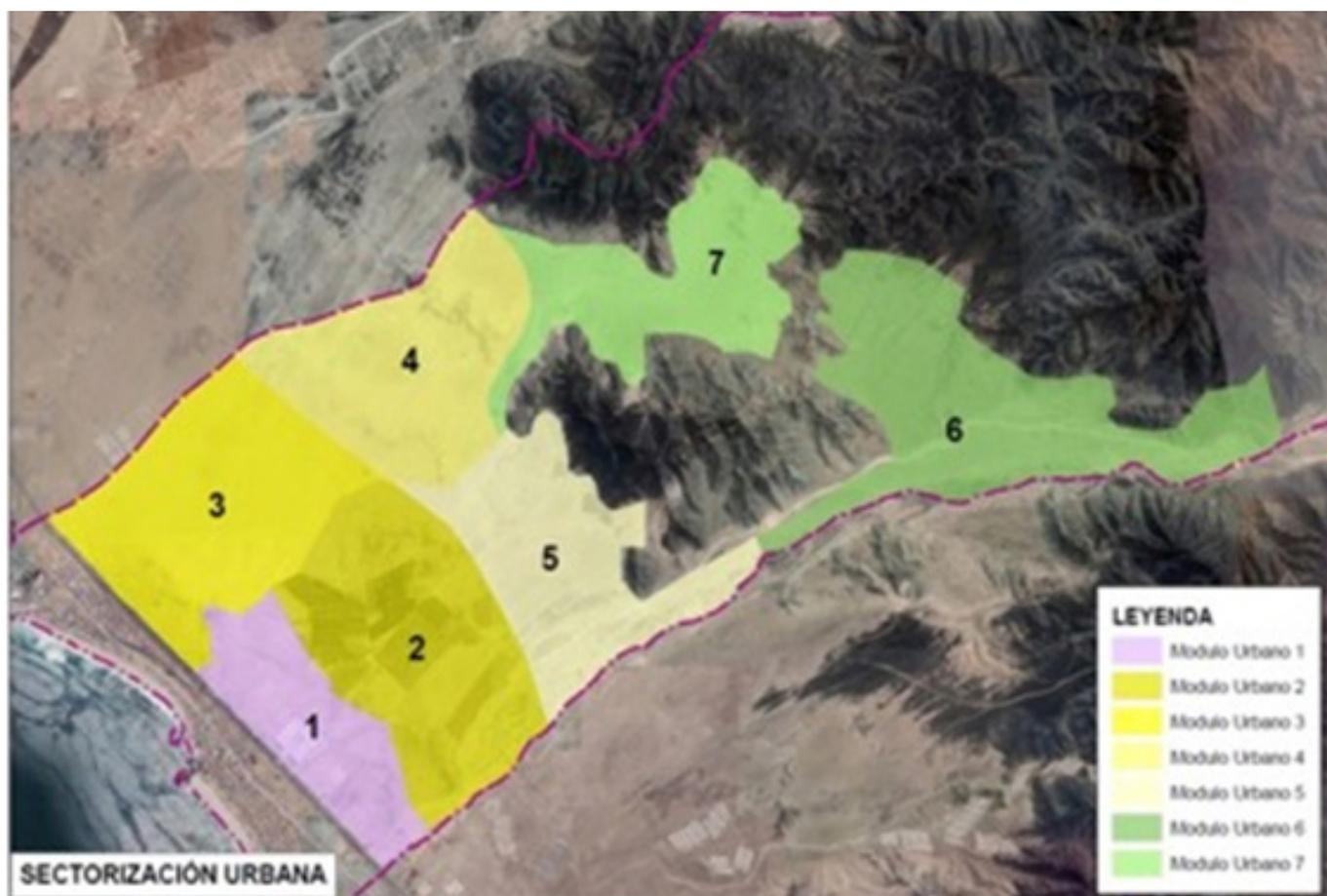
de reserva del ducto soterrado del gas natural y, en sentido perpendicular (Oeste-Este), por una vía arterial de penetración que conecta la actual autopista Panamericana Sur con la futura autopista Periurbana, mediante intercambios viales; y los restantes dos módulos N°6 y 7 corresponden al ATN-IV de la zona urbanizable de la planicie que discurre entre las lomas Jime y Caringa. Considerando que la densidad en la Zona Industrial y en la de Lomas será más baja que en la Zona Residencial Mixta, se ha estimado una población de referencia no menor de 140,000 habitantes para fines del cálculo de dotaciones de servicios públicos y equipamientos urbanos a nivel interdistrital.

Equipamiento urbano y espacios públicos para las personas (EPP). La dotación del equipamiento urbano se ha calculado y ubicado con base en dos criterios: el primero, de carácter funcional, como centralidad interdistrital (Centro de Servicio

Integral- CSI, denominación vigente hasta la aprobación del nuevo Plan) respecto al subgrupo de distritos balnearios de Lima Sur; y el segundo, de carácter demográfico, en función de la población de referencia.

La mayor concentración de equipamientos urbanos de nivel interdistrital se localiza en la dirección Norte -Sur, a lo largo de tres ejes: uno peatonal y dos vehiculares. El primer eje vehicular, constituido por la prolongación de la Av. Pachacútec, es mixto en la medida que contiene en su sección el Transporte Rápido Masivo de nivel metropolitano (Línea 1 Metro de Lima). El segundo eje vehicular, constituido por la proyectada autopista Periurbana; en tanto que el tercer eje - de carácter peatonal - incluye una ciclo vía interdistrital que discurre por la superficie de la franja de reserva del ducto soterrado de gas natural (**Figura 10**).

Figura 9. CONDICIONES GENERALES DE USO DE SUELO EN EL PLAN MET



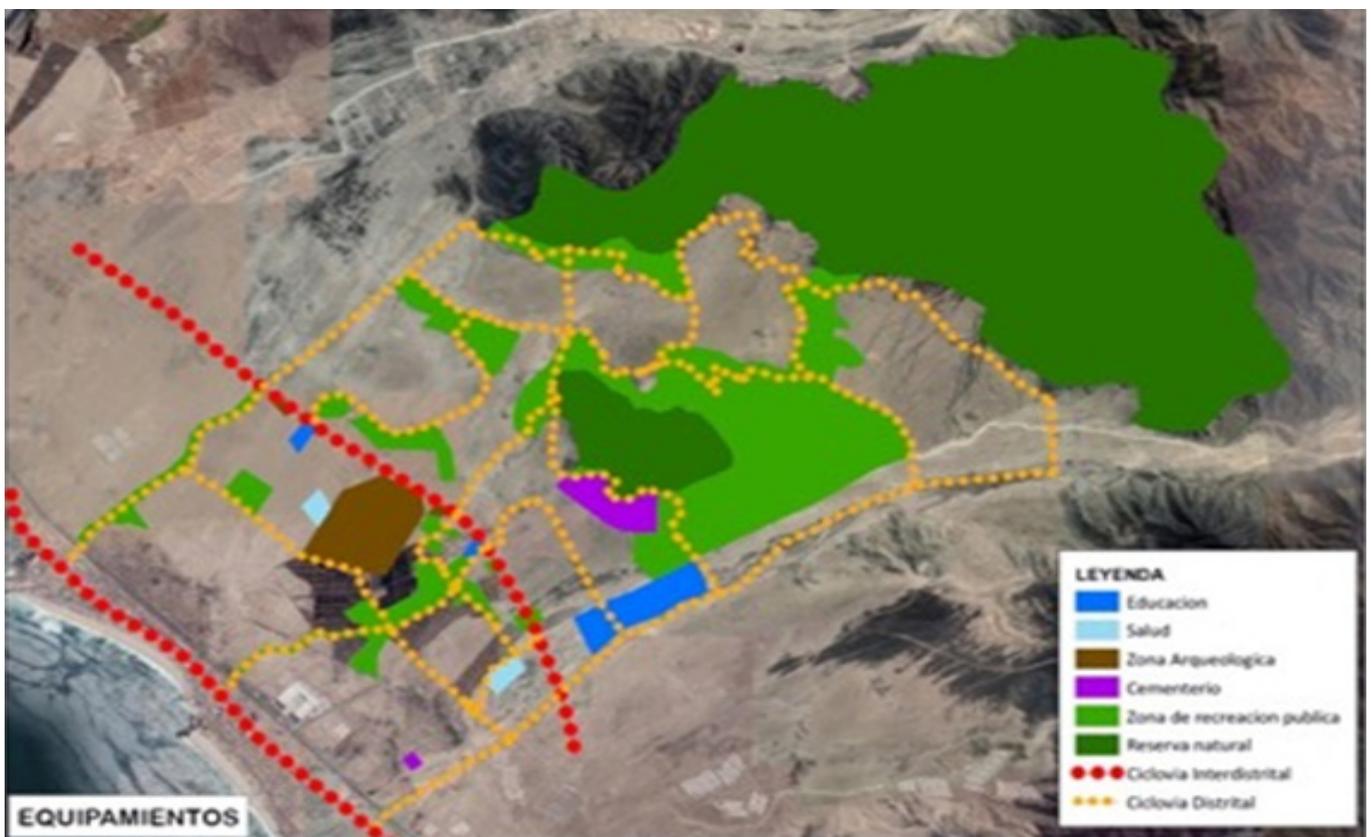
Fuente: Instituto Metropolitano de Planificación

En el caso de la Av. Pachacútec y la franja de reserva para el gas natural, ambos ejes se entrecruzan formando en el AEU una gran superficie que resulta, geoméricamente, un segmento circular donde la mencionada avenida resulta siendo la cuerda de dicho segmento que se inicia en el lugar donde se produce la triple intersección entre las vías arteriales Pachacútec (longitudinal Norte-Sur) y la denominada "avenida B" (transversal Oeste-Este) con el arco de la ciclovia interdistrital. En esta ubicación, donde existirá un intercambio vial a desnivel y una estación de Metro, se ha previsto la Cabecera Norte del Sistema de Equipamientos complementada con una potente Zona Comercial de nivel interdistrital (CZ). De igual manera, se ha considerado una Cabecera Sur, a la altura de la quebrada Cruz de Hueso. Entre ambas cabeceras, se ha previsto un núcleo central de mayor jerarquía, compuesto por un Centro de Salud (nivel II), un Parque Cultural (Zona Arqueológica), un Centro Cívico, un Parque Zonal y un Establecimiento de Educación Básica o Técnica.

Respetando el mismo criterio, otros equipamientos interdistritales han sido ubicados también en dirección Norte-Sur, y viceversa, pero a lo largo del trazo proyectado para la Av. Periurbana que discurre paralela al eje de la prolongación de la avenida Pachacútec, pero más próximo a la Zona de Lomas, es decir más al Este. En la cabecera Norte, se sitúa un Parque Zonal complementado con una Zona Comercial que proveerá a los residentes del Módulo Urbano N°7 de la Zona de Lomas; y en la cabecera Sur, un gran Establecimiento de Educación Superior y/o de Post Grado.

Cabe señalar que todo este conjunto de equipamientos urbanos de nivel interdistrital cuenta con accesibilidad mediante una red multimodal, tanto vehicular, ciclovia como peatonal. El planeamiento ha discriminado los recorridos de manera tal que las pendientes de las ciclovías y los paseos peatonales sean las reglamentarias y discurren por vías locales vehiculares o exclusivamente peatonales, para evitar accidentes y promover el uso de estos medios no motorizados.

Figura 10. EQUIPAMIENTO URBANO Y CICLOVÍAS EN EL ÁREA DEL PLAN ESPECÍFICO



Fuente: Instituto Terramar

Mención especial merece la incorporación de vastas **Zonas de Recreación Pública (ZRP) y paseos peatonales exclusivos de penetración transversal**, Oeste-Este y viceversa. Esta determinación responde al concepto general de la visión de la propuesta, a fin de obtener un alto indicador de área verde por habitante, así como fortalecer la relación entre el AU y el AEU del distrito conectando de una manera funcional y paisajística el frente litoral con el frente de Lomas. Para esto último, se han previsto tres ejes: norte, centro y Sur. El **Eje Norte** está compuesto por una franja de Recreación Pública (ZRP) determinada en el Anexo 1 Plano de Zonificación aprobado por Ordenanza N° 2147 - MML, correspondiente a la anexión de parte del AEU de Punta Hermosa; el **Eje Central** que discurre sobre el fondo de un paleo cauce seco que cruza la Zona Industrial y conecta el malecón de playas (ecosistema marino) con la Loma Jime (ecosistema de lomas), interconectando en su recorrido el Parque Zonal del Centro Financiero con otros de menor jerarquía; y el **Eje Sur**, compuesto por la franja marginal de la quebrada seca de Cruz de Hueso que fuera determinada por el Estudio de Evaluación de Riegos-EVAR aprobado por el CENEPRED, que permite desafectar una gran superficie de territorio urbano y de expansión urbana que fuera indebidamente calificada como de Riesgo Geotécnico (RG), en el Plano de Zonificación N°01 aprobado por la Ordenanza N°1086-MML vigente, ya que tal calificación se impuso sin haber efectuado ninguna evaluación de riesgos, tal y como lo demostró el más reciente estudio efectuado al investigar los antecedentes que motivaron dicha asignación de zonificación.

La creación de múltiples Parques Zonales responde al concepto de mejorar la percepción del paisaje desértico, convirtiendo las lomadas y pequeños cerros en bosquetes urbanos arborizados que contrasten con el tejido edificado como hitos urbanos que, por su ubicación aleatoria, configuran un paisaje armónico con las lomas Jime y Caranga. Si bien existe una delimitación de estas dos lomas por parte del SERFOR, su superficie intangible resulta insuficiente ya que se restringe a delimitar el núcleo del ecosistema excluyendo su correspondiente zona de amortiguamiento. Por ello, se propone rodearlas de una Zona de Recreación Pública (ZRP) y no de Zonas de Protección o Tratamiento Paisajista (PTP), para involucrar a la autoridad municipal en su manejo, administración, conservación y protección, y evitar así las invasiones, tal y como viene ocurriendo en otros distritos de Lima Sur.

Con relación a la dotación, jerarquía, tamaño y nivel de cobertura de los equipamientos urbanos, se ha estimado una

Población Residente de 140,000 habitantes en el AEU, que podrían corresponder a unas 35,000 unidades de viviendas, aproximadamente. Asimismo, se ha considerado atender la Población Flotante compuesta por los habitantes del AU del distrito, así como los de los demás distritos balnearios que se irán densificando progresivamente.

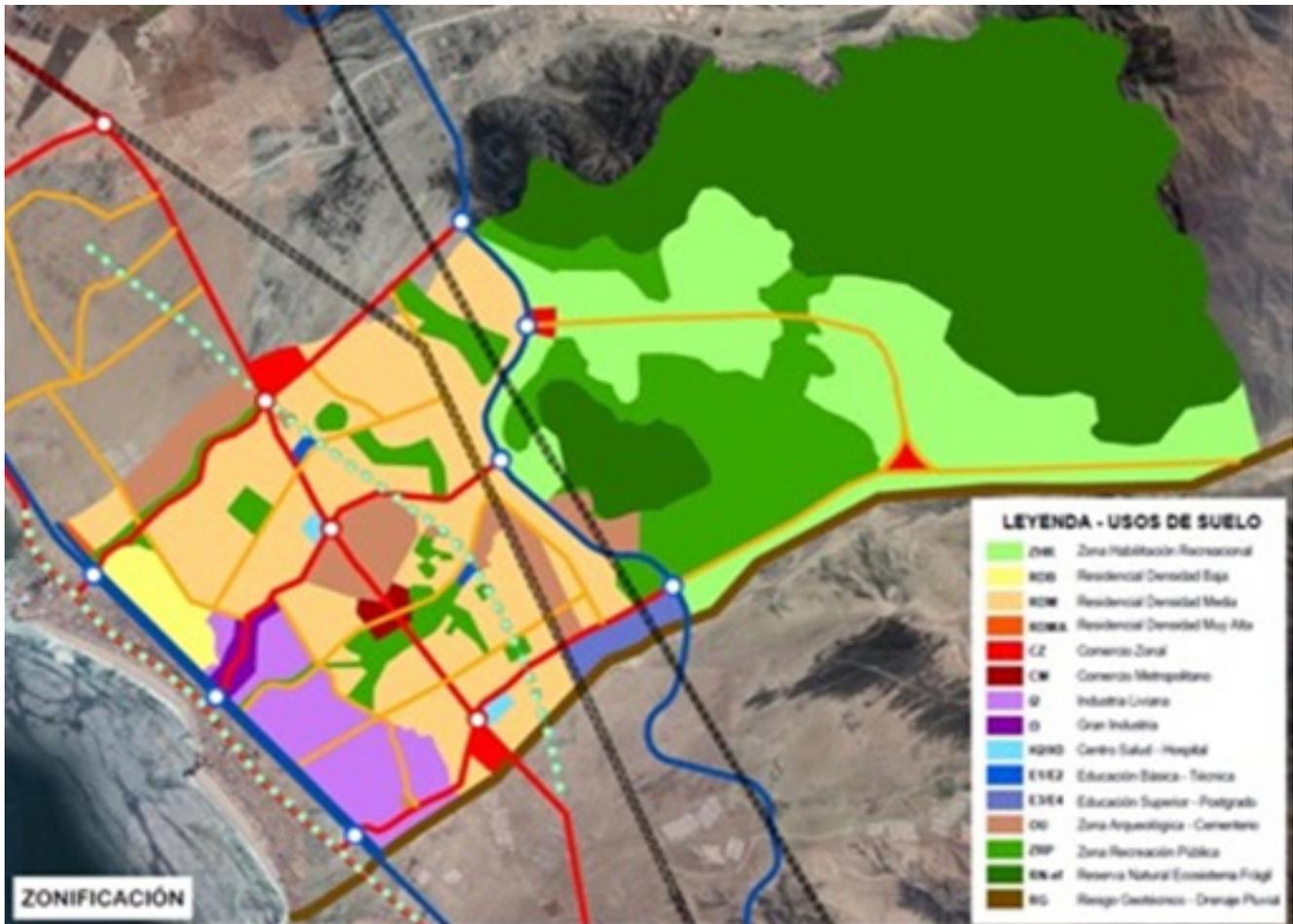
Zonificación por usos de suelo. El principal objetivo específico del Plan de Desarrollo Local Concertado de Punta Negra pretendía lograr la zonificación del AEU del distrito, para aumentar el stock de suelo urbano y con ello regular los precios de los terrenos aptos para vivienda, mediante un mecanismo de mercado.

Los usos de suelo reflejan la vocación productiva y social del suelo con base en la demanda de actividades económicas generadoras de empleo, la demanda residencial para los distintos niveles socio-económicos, así como la necesidad de proteger los ecosistemas frágiles costeros.

La vocación de uso industrial se observa sobre el eje de la autopista Panamericana Sur, entre el intercambio vial central y el de la quebrada Cruz de Hueso. La mayoría de los predios cuenta con Zonificación Industrial I2 (Industria Liviana) salvo la correspondiente a la empresa COMASA que tiene asignada I3 (Gran Industria), en mérito a Planeamientos Integrales aprobados mediante dictámenes favorables de la Comisión Técnica Distrital de Habilitaciones Urbanas y resoluciones gerenciales emitidas por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la municipalidad distrital de Punta Negra. La mayor parte del territorio del AEU presenta una vocación de Uso Residencial -Comercial, razón por la cual se ha establecido una Zonificación Residencial de Densidad Media- RDM, compatible con el uso comercial (CZ) en los futuros lotes con frente a las vías arteriales y colectoras **(Figura 11)**.

Los Módulos Urbanos N°6 y 7 ubicados en la planicie delimitada por las lomas Jime y Caranga conllevan un tratamiento especial, debido a su interacción físico espacial con el ecosistema frágil de Lomas. Por tal razón, y con el objetivo de disminuir la intensidad de uso del suelo, se ha propuesto una calificación como **Zona de Habilitación Recreacional- ZRH**. Esta zonificación permite el uso para Vivienda Vacacional o tipo Club, así como para Centros de Esparcimiento, Clubes, Parques de Diversiones, Hoteles Vacacionales tipo Resort, Centros de Convenciones, Restaurantes turísticos, Centros Deportivos, Zoológico, Jardín Botánico, Museo, Centro Cultural y Playas de estacionamiento.

Figura 11. ZONIFICACIÓN Y USOS DE SUELO EN EL ÁREA DEL PLAN ESPECÍFICO



Fuente: Instituto Terramar

X. Visión y etapas de desarrollo

A. Visión Integral

La visión Integral es sinónimo de imaginación de futuro. Para el PE se han construido dos visiones: una para el Área Urbana (Impactos generales derivados) y otra para el Área de Expansión Urbana (Resultados físicos logrados))

Visión del Área Urbana al 2032. Área que, conjuntamente con el Área de Expansión Urbana y el Área de Protección, funciona como una centralidad interdistrital autosuficiente

que cuenta con una base económica diversificada y generadora de riqueza y de puestos de trabajo decentes, altos niveles de calidad de vida, segura en términos jurídicos, físicos y sociales, clima de negocios favorable, ambiente saludable y utilizado sosteniblemente.

Visión del Área de Expansión Urbana al 2032. Sector urbano de la ciudad de Lima en funcionamiento de manera habitable, productiva e integrada de manera multidimensional al área urbana actual del distrito de Punta Negra. Re-

conocido como un ambiente de vanguardia en materia de desarrollo urbano, debido a su integración con el entorno natural, que se mantiene en una situación de equilibrio entre residencia y actividades productivas; que cuenta con equipamientos urbanos de alta calidad y jerarquía equitativamente distribuidos; que dispone de espacios públicos naturalizados que fomentan biodiversidad, integración social, recreación cotidiana, construyen paisaje e identidad; que privilegia medios de transporte sostenibles; que dispone de servicios públicos de infraestructura avanzados; que es accesible y se conecta con el sistema vial metropolitano y nacional.

B. Etapas de desarrollo de la Visión Integral

La aprobación del estudio del PE por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima, se constituirá en el paso previo para dar inicio a las Etapas de Desarrollo de la Visión Integral. Se estima que dicha aprobación se pueda dar durante el primer trimestre del año 2022, según trámite establecido por Ordenanzas N° 1862 MML y N° 2288 MML. Se prevén tres (3) Etapas de desarrollo: Preparatoria, de Ejecución, de Seguimiento y Evaluación. De estas, la primera es la que se desarrolla con cierto nivel de detalle por lo novedoso del tema, en cambio, las otras dos son de uso y tratamiento frecuente.

Etapas preparatoria. Etapa que puede darse antes o después de la aprobación del PE. Se constituye en base para su implementación de manera eficaz (uso óptimo de recursos), eficiente (logro de objetivos), oportuna (en ocasión favorable) y armónica (correspondencia entre sus partes).

Se trata de una etapa que constituye una especie de **punto de enlace entre la planificación urbana física (PE) y la planificación urbana estratégica** en el sentido de estar pensada para la acción o para que lo previsto se haga realidad, a partir del compromiso de diversos actores e instituciones orientado impulsar y lograr el objetivo, la finalidad y los resultados; vale decir: pasar o facilitar el tránsito de la propuesta a la acción. Punto de enlace que se asienta en cuatro (4) pilares: (i), Grupo de gestión; (ii), Catálogo de alternativas de apoyo para la ejecución; (iii), Promoción de inversiones; (iv), Fortalecimiento institucional que a continuación se delinea.

Grupo de Gestión del PE (GGPE). Los retos por superar, sean de naturaleza económica, financiera, técnica, política u otras, para implementar, hacer realidad o ejecutar el PE - y, por ende, para alcanzar la Visión Integral - son de tal magnitud que parece que superan los esfuerzos que pudieran realizar los propietarios de predios existentes en el

AEU, de manera individual. Por ello, se requiere contar con un **Grupo de Gestión**. Así lo considera la mayoría de los propietarios de predios en el AEU que, ante la siguiente reflexión propositiva incluida en el Cuestionario en Línea “[p]oner en marcha el PE requiere de un modelo u organismo de gestión permanente a lo largo del tiempo, independientemente de la participación del Gobierno Local que cambia cada cuatro años” respondieron: 57%, de acuerdo; 43%, no opina.

A nivel nacional e internacional existen diversas estructuras institucionales de gestión urbana (instrumentos, modalidades, mecanismos) que pueden ser tomadas como referentes. La denominación (grupo, comité o similar); naturaleza (privada empresarial, privada social, mixta); alcances (operativos, de financiamiento, promoción, etc.); deberes y derechos, entre otros aspectos inherentes, quedarían a criterio de los actores que pudieran participar en él.

Catálogo de alternativas de apoyo para la ejecución del PE. La aprobación del PE garantiza el ejercicio de derechos de propiedad predial derivados de la Zonificación de los Usos del Suelo a los propietarios de predios en el AEU. Se trata, por tanto, del paso previo para su aprovechamiento particular (mínimo o máximo); sin embargo, éste no se dará si no va acompañado de inversiones iniciales en producción urbana primaria, urbanización o habilitación urbana y, posteriormente, en producción urbana secundaria, edificaciones e instalaciones.

Uno de los grandes retos para la implementación del PE es el financiamiento. De asumirse un costo promedio de US\$ 35 dólares por metro cuadrado de habilitación urbana o producción urbana primaria del AEU, el monto de inversión por este concepto ascendería a 1 875 millones de dólares americanos. Monto que podría equivaler, conservadoramente, a una quinta parte de la inversión requerida para la producción urbana inmobiliaria total (primaria y secundaria), que llegaría a aproximadamente 7 294 millones de dólares americanos. Si se toma como horizonte temporal válido, el período de vigencia normativo de los PE, diez años, la inversión anual rondaría los 730 millones de dólares americanos.

En el Cuestionario en Línea mencionado, se preguntó sobre cuál sería el destino de los predios: Venta o Aprovechamiento propio-Inversión. La primera opción considera la venta del predio para que un segundo inversionista, distinto al primero, construya o edifique lo que considere de su interés; la segunda, se refiere a lo que el propietario del predio haya “decidido” construir sobre el predio con recursos propios y/o financiamiento de otras fuentes; la tercera, es una opción

mixta. El resultado es como sigue: Venta, 14%; Aprovechamiento propio – inversión, 29%; Venta y aprovechamiento propio – Inversión, 57%. En materia de uso futuro del predio, los propietarios, manifiestan lo siguiente: Industria, 28%; Logística, 28%; Mixto (residencia, industria, servicios y/u otros usos), 44%.

Las opciones para el uso futuro de los predios señaladas por propietarios, aunque pueden variar en el tiempo, se traducirán en lotes urbanizados (producción urbana primaria) y en edificaciones varias (producción urbana secundaria), incluyendo equipamientos de diferente naturaleza. Todas ellas demandarán recursos financieros propios o de terceros que bien podrían apalancarse con fuentes de financiamiento directas e indirectas o apoyarse en políticas promotoras y de fomento sectoriales y municipales que contribuyan, faciliten, financien, cofinancien, aceleren y/o dinamicen su ejecución con probables efectos racionalizadores y multiplicadores en materia de financiamiento, según principios de eficacia, eficiencia, oportunidad y armonía, además del de concurrencia. **Identificarlas, sistematizarlas y socializarlas, es un pilar fundamental por desarrollar.**

Promoción conjunta del PE. Como se ha manifestado anteriormente, el resultado final de la implementación del PE son lotes urbanizados, salvo para aquellos propietarios, los menos, que cuentan con zonificación aprobada y edificación construida. En el primer caso, “productos nuevos”; en el segundo, “productos existentes potenciados” por la generación de externalidades positivas derivadas de la implementación progresiva del Plan Específico.

El desarrollo de estos productos, como el de todo bien o servicio, debería ser objeto de promoción. Una modalidad podría ser, promover la colocación de lotes con proyectos, por ejemplo, las OEI, lo que iría agregando valor. Otras opciones son diseñar y poner en marcha campañas de incidencia y relaciones institucionales; promover la creación de marca; desarrollar foros de promoción de inversiones inmobiliarias, entre otras.

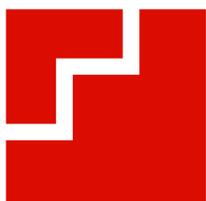
Fortalecimiento institucional. Según el Censo Nacional de Población y Vivienda 2017, el municipio de Punta Negra con-

taba con una población total de 7 074 habitantes, 1 956 hogares y 1,884 viviendas y una superficie urbana de 394 hectáreas. Por otro lado, los ingresos municipales, en el 2018, ascendían aproximadamente a 9 millones 380 mil soles por todo concepto (corrientes, de capital, transferencias, financiamiento), mientras que los gastos (corrientes, de Capital y servicio de la deuda) sumaron ocho millones 100 mil soles, en el mismo año.

La implementación del PE podría alcanzarse en un plazo de 10 años, igual a su periodo de vigencia normativo, lo que significaría que la población pudiera incrementarse en 140 mil habitantes (población de referencia, en tanto que el número de hogares y viviendas aumentarían en 35 000 unidades. Los ingresos municipales, fundamentalmente corrientes (Impuestos a la propiedad) también crecerían significativamente y de manera progresiva cada año. Se trata de magnitudes que la Municipalidad no se encuentra preparada para manejar, así como tampoco lo está para gestionar los servicios públicos tradicionales a la comunidad actual y a la prevista, menos aún, para emprender los procesos de conservación, mejoramiento y protección urbana. Situaciones que indefectiblemente demandan fortalecer al gobierno de la Municipalidad Distrital e incluso a la sociedad civil puntanegrina, en la medida que este pilar resulta siendo la garantía para alcanzar y mantener óptimos niveles de calidad urbana en la nueva área del distrito que se conformaría con la integración del AEU y el AU.

C. Cronograma Referencial

El Cuestionario en Línea, en lo concerniente a la reflexión propositiva planteada: “La envergadura del AEU en términos de Área Urbanizable conlleva desarrollar el PE por Etapas según horizontes temporales. Con el propósito de dimensionar la posible proyección temporal del mismo, agradeceremos efectuar un ejercicio de aproximación en relación con los Usos futuros de las actividades consideradas en el numeral 1.8. Tiempos posteriores a la aprobación del PE por el Concejo Metropolitano de Lima”, se obtuvieron los siguientes resultados: Corto plazo, 2 años, 43%; Mediano plazo, 5 años, 29%; Largo plazo, 10 años, 0%; No opina, 28%.



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