



Secocho devastada por el huayco y por la informalidad

¿Cómo afrontar los desafíos de un país en emergencia permanente?



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 Marin
Lambayeque: Ing. Germán Mori Tuesta
Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo
Piura: Ing. Rosa Pérez Gutiérrez

EDITOR GENERAL

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

COORDINADOR DE EDICIÓN

MBA CEFA Edgardo Montero Sarmiento

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

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

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FECHA DE PUBLICACIÓN

Febrero 2023

FOTOGRAFÍA

INFOBAE

Editorial	4
Indicadores	
La venta de viviendas cayó 4% en el primer bimestre del 2023, resultado que se repetiría en el segundo.	
- Producto bruto de la construcción	7
- Inversión pública	9
- Inversión privada	11
- Vivienda	12
- Minería	14
- Empleo	15
- Precios de construcción	16
Crisis política y economía: La opinión ciudadana y la mirada desde afuera	16
La inversión pública en la encrucijada: ¿Un mega-ministerio de obras es la solución?	22
La «residencialidad» y la vivienda social	24
La emergencia permanente: ¿Cómo encarar con seriedad la amenaza de la naturaleza en un país inmerso en la informalidad?	26
Expectativas	
El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se retraería en 3.7% durante el primer bimestre del 2023	
- Nivel de operación en las empresas de construcción	32
- Indicadores del subsector infraestructura	38
- Indicadores del subsector inmobiliario	38
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	44
- Riesgos que afectarán a las empresas del Sector Construcción en los próximos 12 meses	47
- Conclusiones	48
Sustentabilidad	
Desafíos de la Construcción Sustentable en América Latina	
- Encuesta sobre Construcción Sustentable en América Latina	50
- Declaración sobre Construcción Sustentable en América Latina	58

¿Cómo afrontar los desafíos de un país en emergencia permanente?

El mortífero sismo que ha devastado partes de Turquía y Siria causando miles de muertos y la destrucción de cuantiosas edificaciones, ha coincidido con el inicio de la temporada de lluvias que ya ha cobrado sus primeras víctimas en la localidad arequipeña de Secocha. Ambos eventos recuerdan la vulnerabilidad de nuestro país frente a los embates de la naturaleza, potenciada por los altísimos niveles de informalidad – que en no pocos casos linda con la ilegalidad – de las actividades productivas y de los asentamientos humanos. El Perú es un país en emergencia permanente, por lo que se requiere poner énfasis en prevenir y mitigar los posibles impactos con anticipación y no en reaccionar cuando los desastres ya ocurrieron. Como respuesta a este desafío, CAPECO propone una Estrategia Integral con cinco líneas de acción para la modernización de las ciudades peruanas y la transformación del territorio nacional.

Pero el país también tiene otra emergencia todavía irresuelta: la derivada de la crisis política que se ha ido larvando desde hace varios años y que se agravó con el intento de golpe de estado que perpetró el señor Pedro Castillo, al que siguió una fuerte protesta social, que ha degenerado en actos vandálicos, acciones terroristas y muertes. En las últimas semanas, la intensidad de las manifestaciones y de la violencia se ha reducido, pero no el rechazo mayoritario al entrapamiento político como lo reflejan las encuestas de opinión, lo que exige acuerdos concretos y urgentes entre el legislativo y el ejecutivo, en cuya concreción debe participar la sociedad civil, idealmente a través del Acuerdo Nacional. De lo contrario se pueden causar mayores daños a nuestra democracia y profundizar el estancamiento económico. Ambos riesgos son percibidos por analistas internacionales, agencias calificadoras de riesgo y entidades multilaterales que hacen ver claramente que ya no es posible pensar en una estrategia de cuerdas separadas, al menos no en la coyuntura crítica que padece el país.

Luego de un 2022 en que la actividad económica, la inversión y el empleo tuvieron resultados ligeramente mejores a los que se esperaban, el año que recién ha empezado no

se presenta auspicioso, en tanto se mantengan el impase político y la conflictividad social. La construcción se habría contraído casi 12% en enero del 2023, de acuerdo con una estimación preliminar de CAPECO, pese a que la obra pública creció más de 16% en dicho mes, lo que implica que ha sido la construcción privada la más afectada. En efecto, las empresas de la construcción han reportado para este informe una caída de casi 4% en sus niveles de operación en el primer bimestre de este año y consideran que en el segundo prácticamente no crecerán.

A la drástica contracción de la inversión minera que se espera para este año (casi 17%, según el BCRP) y de la actividad constructora informal (el sub-empleo en construcción descendió 25% en el trimestre móvil noviembre 2022 – enero 2023), se suman las dificultades para alcanzar la recuperación del mercado inmobiliario residencial. CAPECO consideraba que este año, las ventas de viviendas en el segmento no social dejarían de caer – los créditos hipotecarios dirigidos a estos segmentos cerraron el 2022 con una retracción de 28% – y que los programas de vivienda social podrían alcanzar nuevos récords de operación si es que se les dotaba de recursos suficientes, para lo cual existe aparentemente voluntad del gobierno. Sin embargo, la venta de vivienda se contrajo en poco más de 4% en el primer bimestre del 2023 y disminuirían en una proporción similar en marzo-abril, según la encuesta de expectativas del presente IEC. La persistente incertidumbre política, el alza de las tasas de interés, el crecimiento de los precios de los materiales de construcción (3.4% en el semestre setiembre 2022 – febrero 2023, según la encuesta del IEC) pueden estar afectando la dinámica de este segmento del mercado de la construcción.

Sin embargo, la reticencia de un grupo creciente de municipalidades capitalinas hacia la vivienda social, bajo el pretexto de mantener la “residencialidad” en sus distritos constituye la principal barrera para el sector inmobiliario en el 2023 y además una inaceptable discriminación que perjudica incluso a parte de sus actuales vecinos. Las autoridades ediles pare-

cen ignorar que los proyectos inmobiliarios que combinan vivienda social con no social, permiten revitalizar sus circunscripciones y atender las nuevas necesidades habitacionales de hogares de ingresos altos o medios, derivadas de cambios demográficos y en los estilos de vida. Para CAPECO es urgente que el Ministerio de Vivienda actúe con apertura pero con firmeza, para evitar que las metas de sus programas habitacionales no se cumplan por causa de conflictos en la aplicación de la normativa promotora de la vivienda de interés social.

Otra de las reformas que deben emprenderse para que el país se reencamine hacia el crecimiento y la mejora de la calidad de vida de todos los peruanos, es la modernización del aparato estatal. La ineficiencia, la improvisación y la inmoralidad que caracterizan a la gestión pública en todos sus niveles, constituyen la causa fundamental del descontento de la ciudadanía con sus autoridades y con la democracia, y de la vulnerabilidad que pone en peligro la vida y el patrimonio de miles de familias frente a fenómenos naturales. En la edición anterior del IEC se plantearon propuestas para modificar radicalmente el modelo de descentralización, lo que no implica quitarles competencias a las regiones y a las municipalidades para restituírselas al gobierno central. Es un grave error suponer que se van a resolver estos problemas concentrando la ejecución de obras públicas en un mega-ministerio de Obras Públicas o encargándosela a gobiernos extranjeros.

Es amplia y compleja la agenda que se debe implementar para superar los desafíos políticos, sociales y económicos que han convertido al Perú en un país en emergencia permanente. Precisamente por ello, CAPECO considera que es perentorio que los actores políticos y sociales busquen un acuerdo para diseñar sus alcances y el proceso a seguir para llevarla a la práctica.

Estas preocupaciones no son únicas en el Perú. Son percibidas por analistas internacionales, agencias calificadoras de riesgo y entidades como la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción - FIIC, que reúne a cámaras nacionales de la construcción de dieciocho países de América Latina y que a través de sus análisis - como el artículo que presentamos en este IEC - nos dan una visión de la construcción en la región.

Ing. Guido Valdivia Rodríguez
Editor General



Indicadores

La venta de viviendas cayó 4% en el primer bimestre del 2023, resultado que se repetiría en el segundo.

El 2023 será un año desafiante para la construcción. El 2022 la economía, la inversión y el empleo tuvieron resultados ligeramente mejores a los que se esperaban. Pero el año que recién ha empezado no se presenta auspicioso, en tanto se mantengan el impase político y la conflictividad social.

Construcción se habría contraído casi 12% en enero, pese a que la obra pública creció más de 16%, lo que implica que la construcción privada es la más afectada.

Se preveía una drástica contracción de la inversión minera para este año (casi 17%, según el BCRP). También la actividad constructora informal caería: el subempleo en construc-

ción descendió 25% en el trimestre móvil noviembre 2022 – enero 2023.

A todo ello se suman las dificultades para alcanzar la recuperación del mercado inmobiliario residencial.

La venta de vivienda se contrajo algo más de 4% en el primer bimestre del 2023 y disminuirían en una proporción similar en marzo-abril, según encuesta del IEC.

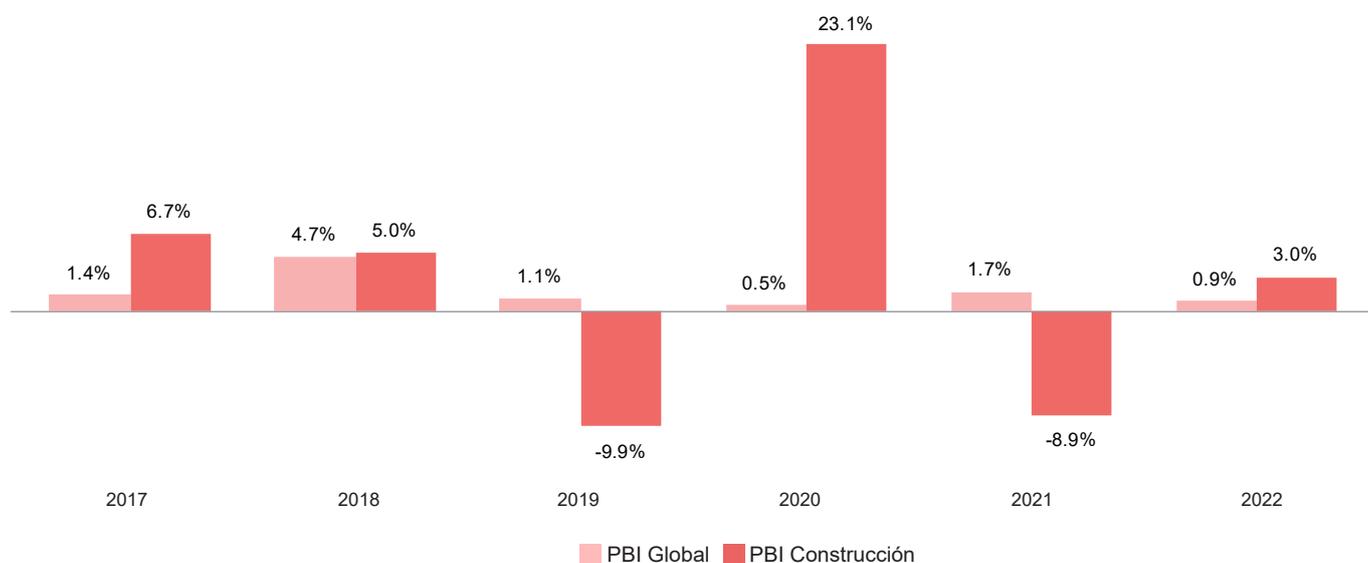
La incertidumbre política, alza de intereses, aumento de precios de materiales (3.4% en Set.22 – Feb.23), pueden estar afectando la dinámica en el segmento residencial.

I. Producción del Sector Construcción

El sector construcción terminó el 2022 con un crecimiento de 3% en comparación con el año precedente, acumulando

diez meses sucesivos en subida, de acuerdo con la reciente estimación del INEI. **(Figura 1)**

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2022 (Periodo: DICIEMBRE)

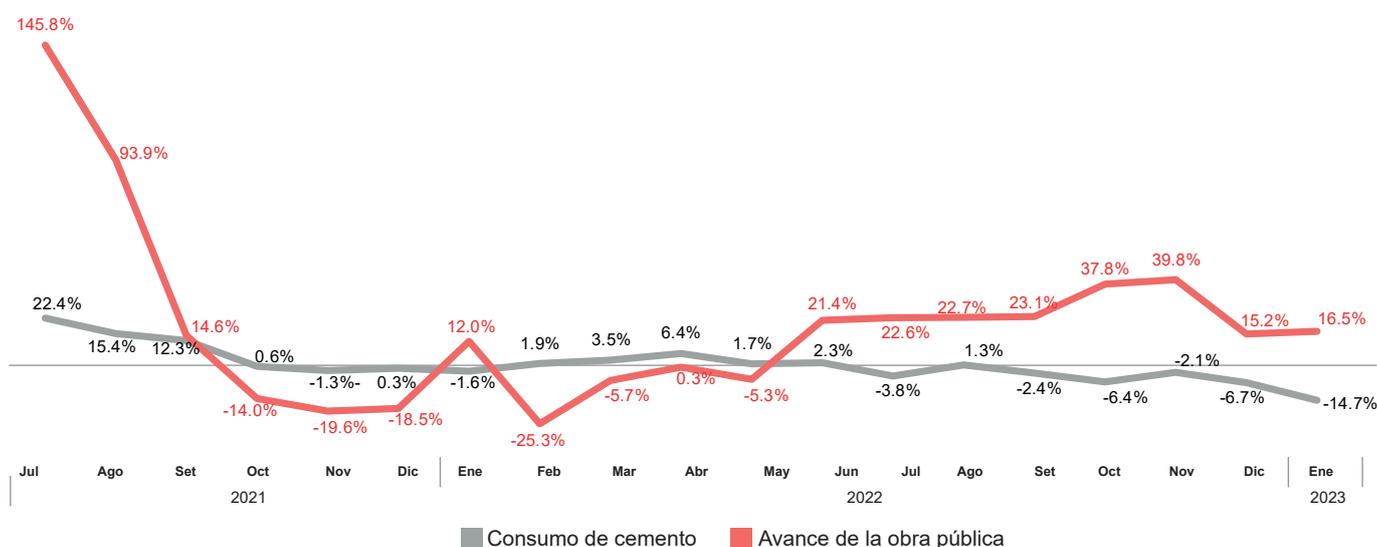


Fuente: INEI

El consumo nacional de cemento experimentó una contracción de 0.7% en tanto que el avance de obra pública subió en 15%. El resultado final del 2022 fue menor en algo más de un punto porcentual a la proyección efectuada por CAPECO, debido a que la actividad constructora se incrementó solamente en 3%, su menor performance de los últimos cinco meses, en lugar del 4.6% pronosticado en el IEC 61. Esta diferencia se explica sobre todo porque el avance de obra

pública en dicho mes aumentó 15.2% en lugar del 46.7% esperado (muy probablemente por los problemas derivados de las manifestaciones) y pese a que la caída del consumo de cemento fue algo menor a la estimada: -6.7% vs -8.5%. La tasa de variación de ejecución de la obra estatal en el último mes del 2022 fue la más baja de los últimos siete meses, mientras que el índice de consumo de cemento el peor desde junio del 2020 **Figura 2.**

Figura 2. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019 – 2022 (variación mensual interanual)



Fuente: INEI Estimación: CAPECO

Entre junio y diciembre del año pasado, el sector construcción creció más que la economía en general, aunque la brecha de diciembre (3% vs. 0.9%) fue sensiblemente menor a la que se presentó en noviembre (5.2 puntos porcentuales). El resultado global del sector en el 2022 también fue mejor que el del producto bruto total, aunque la diferencia entre ambos indicadores fue bastante más estrecha: 3% vs. 2.7%. La construcción se situó en la mitad del ranking del desempeño productivo en el 2022, siendo superado por las actividades de alojamiento y restaurantes (23.2%) y transporte, almacenamiento, correo y mensajería (10.2%), otros servicios (5.4%), agropecuario (4.3%), electricidad, gas y agua (3.9%) y comercio (3.3%).

De otro lado, las empresas del sector construcción entrevistadas para el presente reporte del IEC señalaron que sus niveles de operación se incrementaron 1.7% en el 2022, respecto al año precedente, siendo el segmento inmobiliario el que habría alcanzado el mejor resultado relativo (4.4%),

seguido del de proveedores (3.7%), en tanto que los constructores de infraestructura experimentaron una contracción de 3.3%.

Una estimación preliminar efectuada por CAPECO indica que, el PBI de la construcción se habría contraído 11.9% en enero del 2023 (la peor performance desde el -12.8% de julio 2020, producto de una fuerte caída en el consumo de cemento (-14.7%) y a pesar de que la obra pública tuvo un importante avance en términos porcentuales (+16.5%), debido a que la ejecución en enero 2022 fue mínima. Por su parte, las empresas del sector que han sido sondeadas por CAPECO han reportado una disminución de 3.7% en sus niveles de operación durante el primer bimestre del presente año, tendencia que han experimentado los tres segmentos en que se divide la actividad constructora: -4.8% en infraestructura, -4.3% en inmobiliaria y -1.9% en el de proveedores. Para el segundo bimestre, se espera una subida de apenas 0.2% en

promedio, previéndose una baja de 3.7% en el segmento inmobiliario mientras que en los otros dos se proyecta un incremento superior al 2%.

En la edición anterior del IEC, se indicó que era muy complicado estimar cual sería el comportamiento del sector construcción en el 2023, debido a la persistencia del conflicto social al que ahora se suma el entrapamiento en que se encuentra el Congreso de la República respecto a la fecha en que se llevarán a cabo las próximas elecciones generales, a las reformas políticas y electorales que finalmente se aprobarán y a la pretendida intención de convocar a una Asamblea Constituyente. En este contexto, el BCRP había

pronosticado un crecimiento de 1.3% en el 2023, estimación que contrastaba con las de consultoras privadas que preveían más bien una retracción de alrededor de 3.0%.

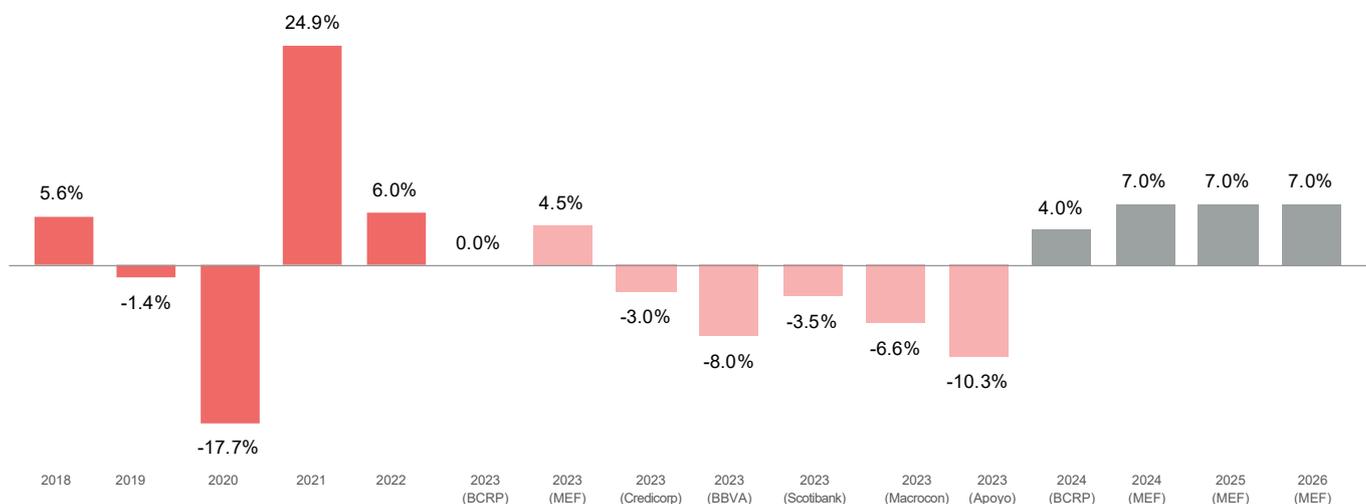
Por su parte, los empresarios de la construcción encuestados para esta edición del IEC son más optimistas – apostando a una rápida solución de la crisis política y social – y prevén un resultado favorable (+2.2%) en sus niveles de operación al cierre del presente año, siendo los constructores de infraestructura los que tienen mejores perspectivas (+5.2%), mientras que los promotores inmobiliarios esperan un crecimiento de 1.2% y los proveedores de materiales estiman un estancamiento en sus operaciones (+0.1%) para el 2023.

II. Inversión pública

Luego del monto récord que se alcanzó en el año 2022 en los proyectos estatales, la inversión pública no empezó bien en el presente año. En efecto, en enero solo se han podido gastar 911 millones de soles, lo que equivale a una contrac-

ción de 54.7% respecto al primer mes del 2022. Se trata del peor nivel de ejecución desde el año 2017 en que se invirtió únicamente 877 millones **(Figura 3)**.

Figura 3. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA

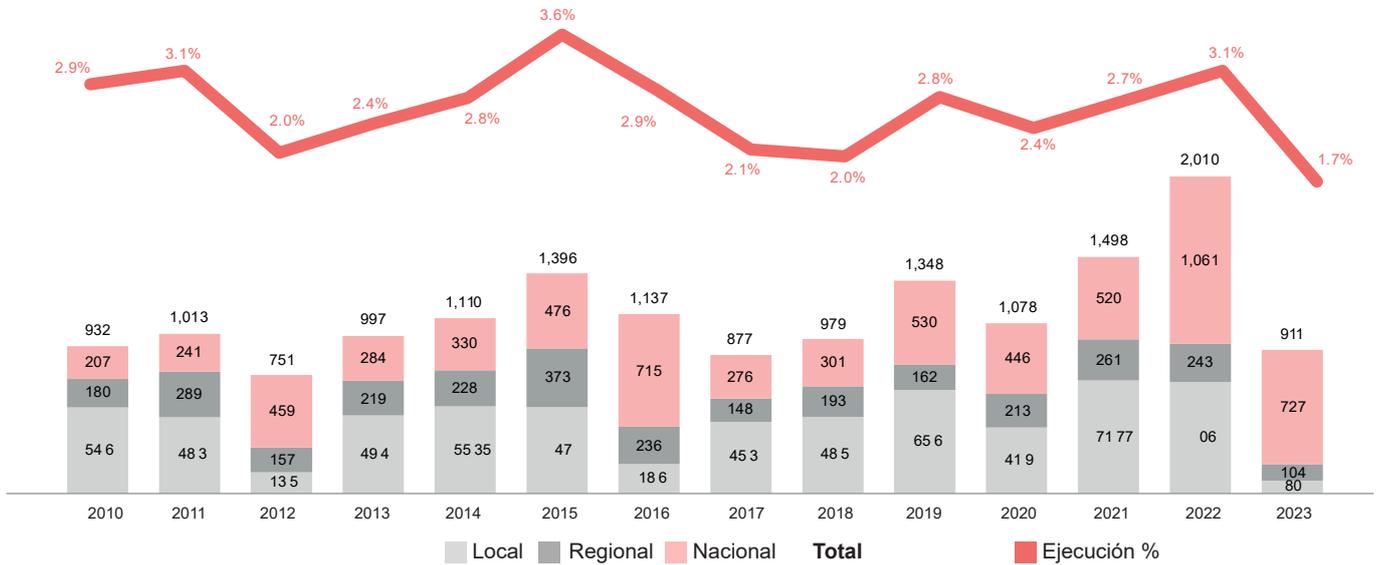


Fuente: INEI, BCRP, MEF, BBVA, Macroconsult, CAPECO, APOYO.

Apenas el 20.2% del monto invertido correspondió a los gobiernos subnacionales, que experimentaron una drástica caída en la ejecución durante el mes de enero, en relación con el mismo mes del 2022: -88.7% en el caso de las municipalidades (llegando apenas a los 80 millones de soles) y -57.1% en el de las regiones, alcanzando solo 104 millones. El gobierno nacional, también experimentó una fuerte contracción, pues

apenas pudo invertir 727 millones de soles, lo que significa una disminución de 31.4% respecto a enero de 2022. En el primer mes del 2023, sólo se ha podido ejecutar el 1.7% del Presupuesto Institucional Modificado – PIM consolidado de los tres niveles de gobierno, el menor porcentaje de los últimos catorce años **(Figura 4)**.

Figura 4. EVOLUCIÓN DE LA EJECUCIÓN EN INVERSIÓN PÚBLICA POR NIVELES DE GOBIERNO ENERO - SETIEMBRE (millones de soles)



Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Tal y como se preveía en las anteriores ediciones del IEC, la eficiencia en la ejecución de la obra pública se está viendo afectada por la asunción de nuevas autoridades en los tres niveles de gobierno, a lo que se ha sumado los bloqueos de carreteras que fueron muy extendidos en el mes de enero

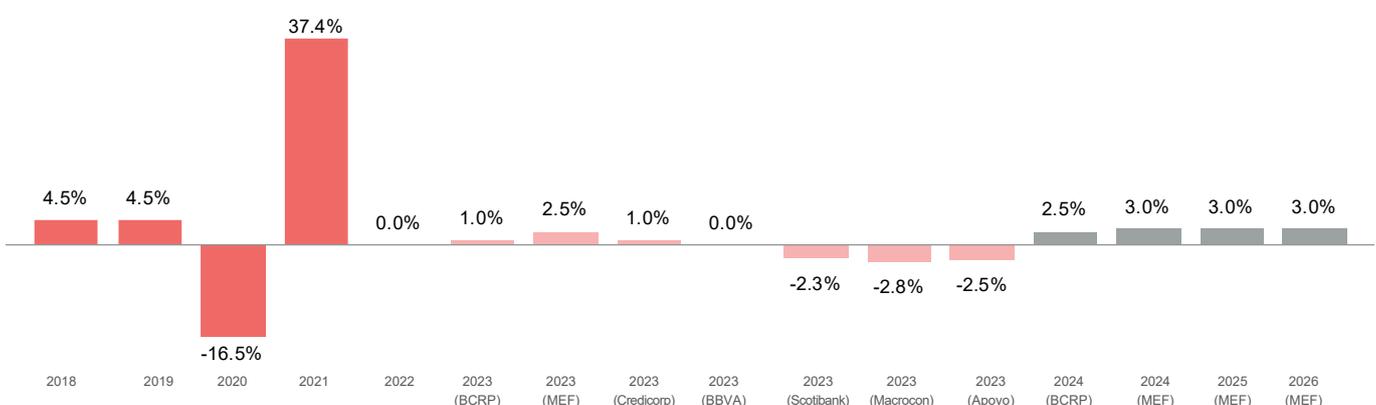
y se han focalizado en algunas regiones del sur del país en febrero. Es preciso tener en cuenta que el desempeño récord obtenido en enero 2022 (2,010 millones de soles) ha constituido una base estadística difícil de superar en el presente año.

III. Inversión privada

La inversión privada, que habría experimentado una leve caída en 2022 (entre 0.4% y 1.6%, de acuerdo con estimaciones de consultoras especializadas), sufriría una contracción

mayor en el presente año (entre 2.3% y 3.3%, según las mismas fuentes) **(Figura 5)**.

Figura 5. INVERSIÓN PRIVADA 2018-2026 PROYECCIONES



Fuente: INEI, BCRP, MEF, BBVA, Macroconsult, Apoyo, Scotiabank, Credicorp.

En el inicio del 2023 se han identificado las siguientes tendencias en los principales segmentos que conforman la inversión privada, como se aprecia a continuación: Empresas de la construcción. De acuerdo con el sondeo efectuado por CAPECO en febrero, la inversión que efectuaron las empresas del sector construcción en nuevos proyectos se contrajo 3.6% en el 2022, siendo más notoria esta disminución en el segmento de constructores en infraestructura (-7.3%), mientras que en el de promotores inmobiliarios la caída fue

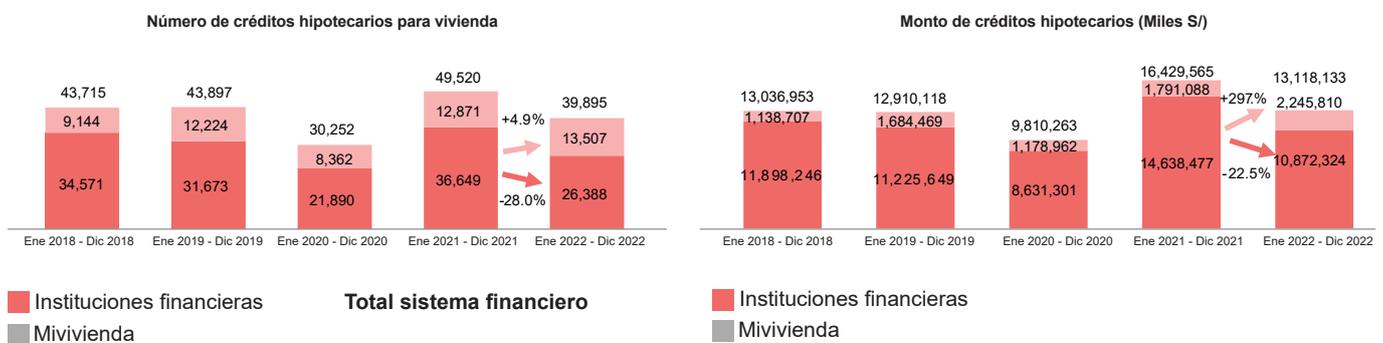
similar a la media (-3.7%) y en el de proveedores se presentó un leve incremento (+0.5%). Para el 2023, se espera un leve crecimiento (1.7%) de la inversión en nuevos proyectos, aunque los resultados serían disímiles según segmento. Así, mientras en el inmobiliario se espera un importante aumento de 5.0%, en el segmento de infraestructura se prevé un incremento de sólo 1.1%, en tanto que en el de proveedores se proyecta una ligera caída (-1.4%).

IV. Vivienda

En el año 2022, se concedieron 39,895 préstamos hipotecarios para vivienda, lo que implica una contracción de 19.4% en comparación con el año precedente. Empero, en los dos segmentos que conforman el mercado hipotecario en nuestro país.

En efecto, mientras que los créditos desembolsados por las instituciones financieras utilizando sus propias líneas de crédito se redujeron en 28%, los que se otorgaron con recursos del Fondo Mivivienda se incrementaron en 4.9% (**Figura 6**). De otro lado, el crédito promedio de las operaciones financiadas por Mivivienda se situó en 166 mil 270 nuevos soles, una subida de 19.5% respecto al periodo anual previo.

Figura 6. CRÉDITOS HIPOTECARIOS DISMINUYERON 14% EN PERIODO DIC 21 – NOV 22



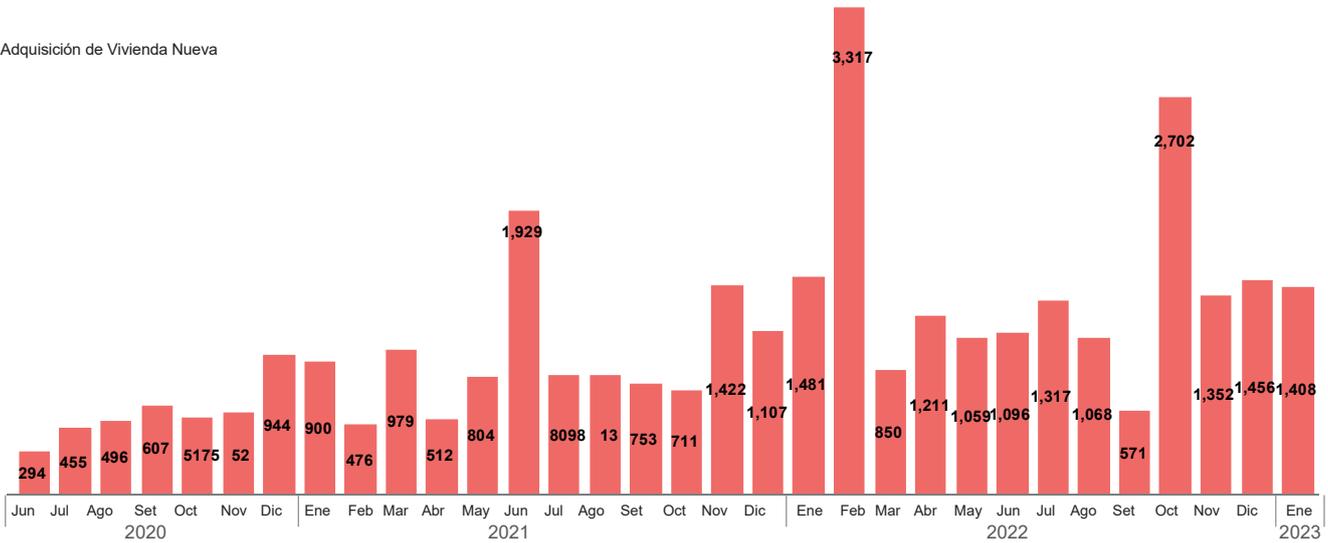
Fuente: Fondo Mivivienda

También debe remarcarse que el Fondo Mivivienda alcanzó un 33.9% de participación sobre el total de operaciones hipotecarias desembolsadas en el 2022 y un 17.1% respecto del monto total concedido por dichas operaciones. En el año 2018, esas proporciones eran 20.9% y 8.7%, respectivamente, lo que refleja el dinamismo que ha alcanzado el crédito para la vivienda social en el último quinquenio.

De otro lado, luego del récord de 17,480 desembolsos de Bonos Familiares Habitacionales que se alcanzó en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva del programa Techo Propio durante el 2022, el año ha empezado con alguna dificultad para este segmento del mercado de vivienda de interés social. En enero se otorgaron 1,408 subsidios, vale decir 3.3% menos que en diciembre y 4.9% por debajo de los concedidos en enero 2022 (**Figura 7**).

Figura 7. DESEMBOLO MENSUAL DE BONOS FAMILIARES HABITACIONALES AVN JUNIO 2020 - ENERO 2023
(En número de créditos)

Adquisición de Vivienda Nueva



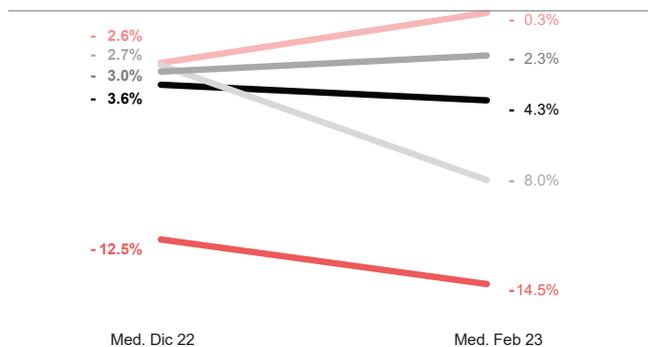
Fuente: Fondo Mivivienda

Los empresarios del sector inmobiliario entrevistados, indican que el 2023 no ha empezado muy bien para la venta de viviendas. Las unidades vendidas en el primer bimestre fueron inferiores en 4.3% a las de enero-febrero 2022. Todos los segmentos presentaron caídas, siendo la más significativa la que se produjo en el rango Techo Propio (-14.5%),

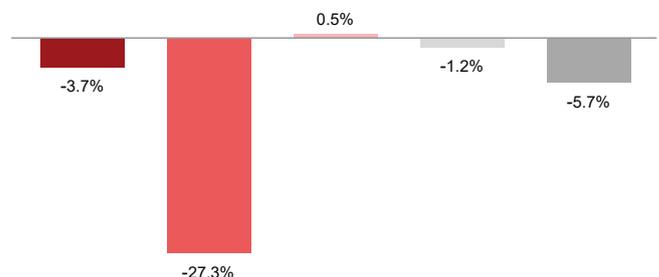
seguida de la que experimentó el segmento de Mivivienda Verde (-8.0%). Para el segundo bimestre, los promotores inmobiliarios asumen que volverá a haber una contracción (-3.7%) pero estiman que en el resto del año habrá una relativa recuperación, lo que permitirá llegar al cierre del 2023 con un 1.2% de crecimiento (Figura 8).

Figura 8. VENTA DE VIVIENDAS A LA BAJA EN LOS DOS PRIMEROS TRIMESTRES DE 2023

Variación del nivel de ventas de viviendas (en Unidades), por segmento
(Primer bimestre 2023 vs. Primer bimestre 2022)



Perspectivas sobre la variación del nivel de ventas de viviendas (en unidades), por segmento
(Segundo bimestre 2023 vs. Segundo bimestre 2022)



■ Total ■ Techo Propio ■ Mivivienda Tradicional
■ Mivivienda Verde ■ No Social

■ Total ■ Techo Propio ■ Mivivienda Tradicional
■ Mivivienda Verde ■ No Social

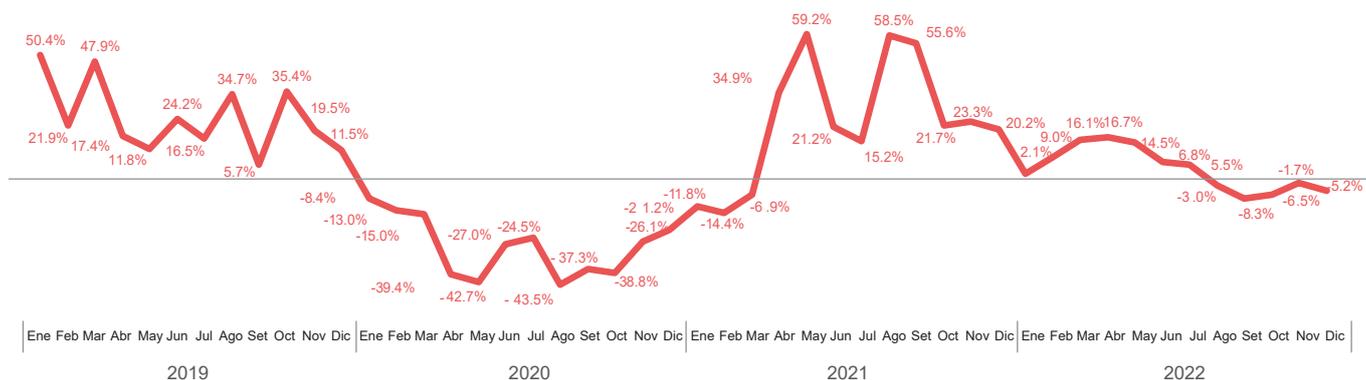
Fuente: CAPECO - Encuesta expectativas, febrero 2023

V. Minería

La inversión en este sector sumó 747 millones de dólares, de acuerdo con cifras del Ministerio de Energía y Minas, lo que significa una disminución de 5.2% respecto a igual mes del

año anterior, acumulando cinco meses en escenario negativo (**Figura 9**).

Figura 9. INVERSIÓN MINERA MENSUAL ENERO 2019 – DICIEMBRE 2022 (Variación mensual interanual)

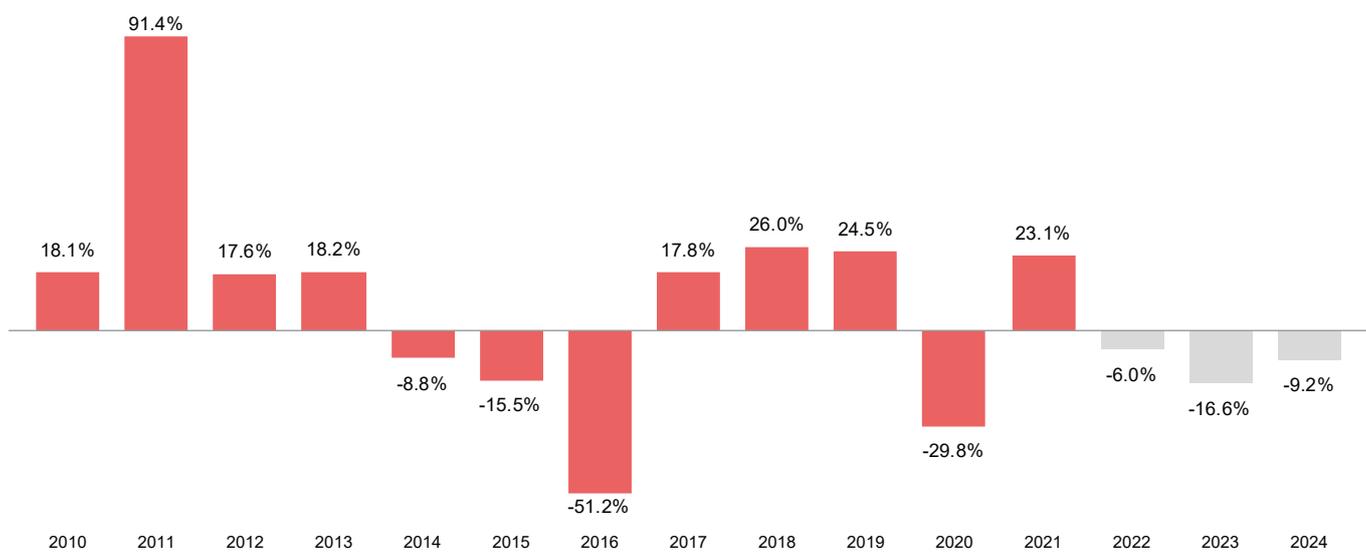


Fuente: Ministerio de Energía y Minas

En todo el 2022, se invirtieron 5,362 millones de dólares, monto que es un 2.4% mayor que el alcanzado en 2021 pero que todavía es 11.5% inferior al logrado en el 2019. Para el 2023, la proyección del BCRP para la inversión minera (disminución de 16.6%) se explica porque no se han iniciado proyectos mi-

neros de gran dimensión, por la persistencia del conflicto social que en las regiones con predominio de la actividad minera viene de antes de las recientes protestas y por la disminución de los precios de varios de los minerales que el Perú exporta (**FIGURA 10**).

Figura 10. INVERSIÓN MINERA (VAR. % ANUAL) 2010-2024



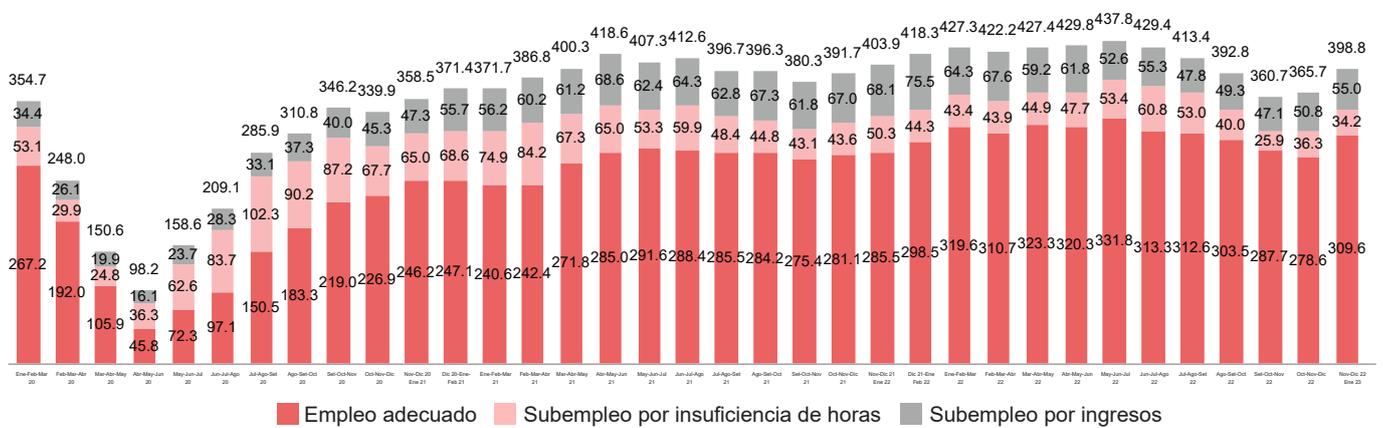
Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VI. Empleo

De acuerdo con la encuesta efectuada a proveedores de materiales y servicios en el sector, se estima que el segmento informal de la construcción explicará el 38.2% del total de sus ingresos por ventas en el 2023, proporción levemente más alta que la se habría dado en el 2022 (37.8%). Por su parte, los trabajadores subempleados en el sector construcción de Lima Metropolitana disminuyeron en 24.7% durante

el trimestre móvil noviembre 2022 – enero 2023 en comparación con el mismo periodo del año pasado, mientras que el empleo adecuado creció 8.4%, razón por lo cual el empleo total en la actividad constructora de la capital cayó en 1.3%, mientras que el número de personas laborando en el total de las actividades productivas de Lima se incrementó en 4.8% en dicho trimestre (**FIGURA 11**).

Figura 11. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN 2020 – 2022.
Lima Metropolitana. Miles de personas

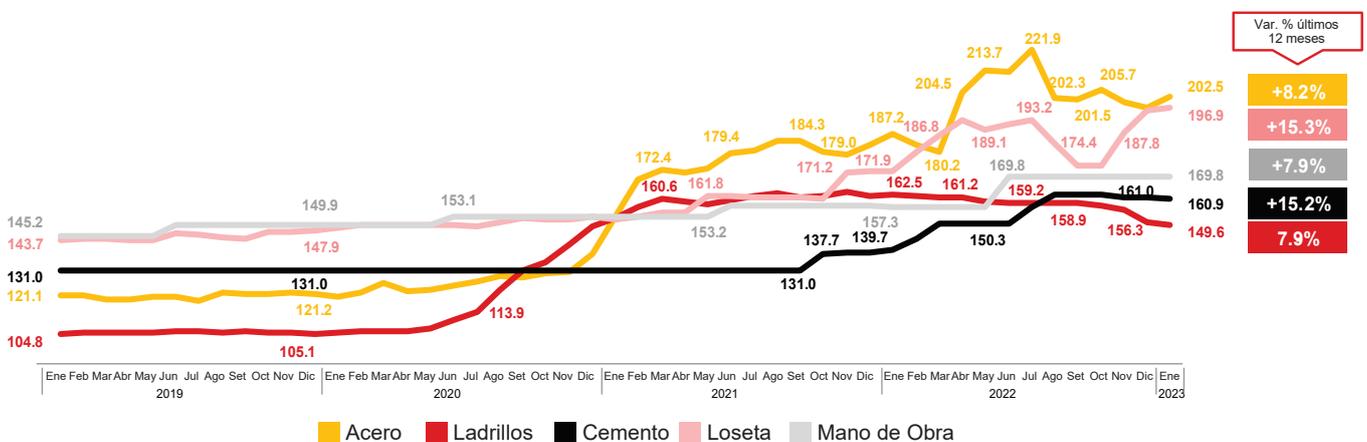


Fuente: Ministerio de Trabajo

Finalmente, otro dato que puede ser indicativo de la disminución del nivel de actividad del segmento informal de la construcción es la baja de 7.9% en el precio de los ladrillos de arcilla, produ-

cida en enero del 2023 respecto a igual mes del año pasado, debiendo mencionarse que este indicador viene disminuyendo consecutivamente desde mayo 2022 (**Figura 12**).

Figura 12. EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN: 2019-2023 Índice Base: Diciembre 2009 = 100



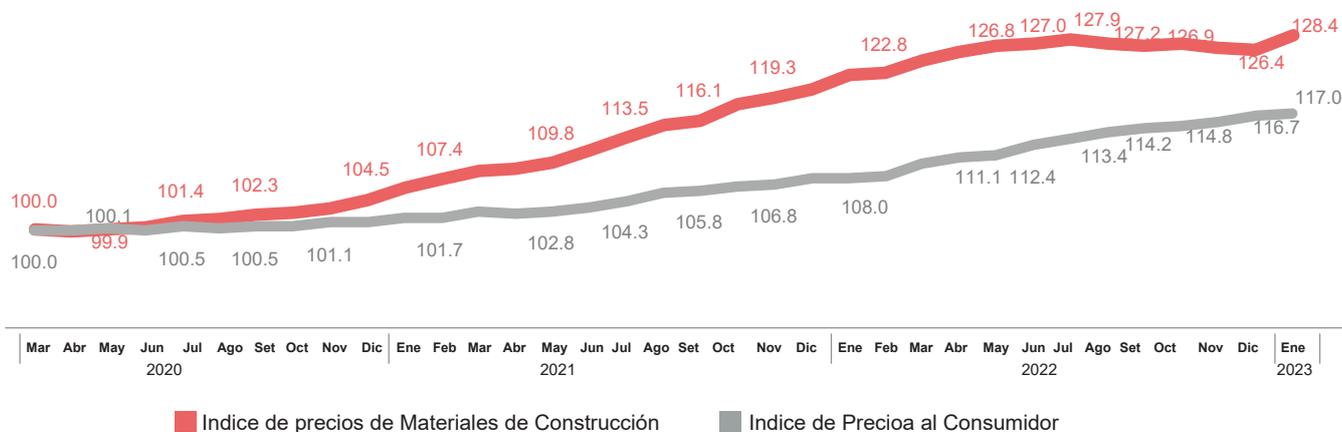
Fuente: INEI

VII. Precios de construcción

De acuerdo con estimados del INEI, el índice de precios de materiales de construcción – IPMC experimentó un alza de 4.7% en enero del presente año comparado igual mes del 2022, mientras que el índice de precios al consumidor – IPC se incrementó en 8.4% entre dichos periodos. Por cuarto mes consecutivo, la tasa de variación interanual de

los precios al consumidor es mayor que la de los precios de los insumos de construcción. Sin embargo, respecto al mes de marzo del 2020 en que comenzó una fuerte tendencia alcista de precios, el IPMC aumentó en 28.4% mientras que el IPC lo hizo en 17.0% (**FIGURA 13**).

Figura 13. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR E ÍNDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: INEI

Por otro lado, la encuesta que CAPECO efectuó este mes entre proveedores de la construcción, reveló que los precios de los materiales se incrementaron en 3.4% entre setiembre y febrero del 2023 y se estima que estos subirán un 2.3% en los siguientes

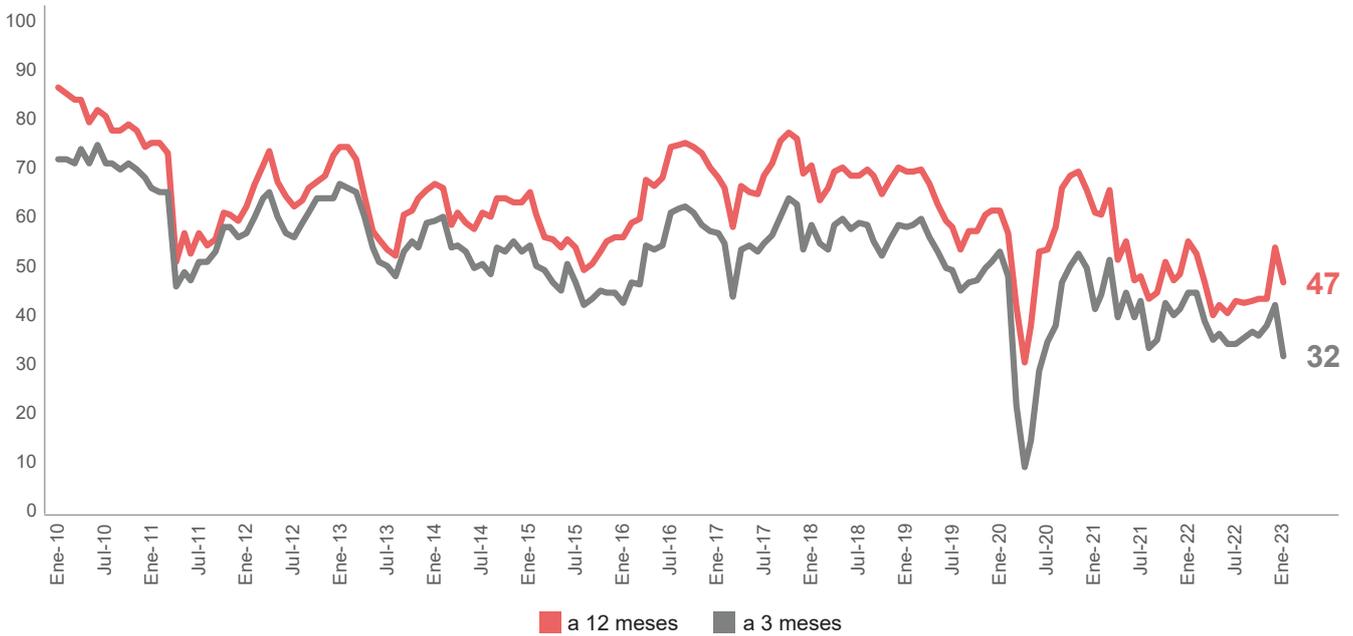
seis meses, por lo que el alza sería de 5.8% en el periodo anual setiembre 2022 – agosto 2023. Los precios de las viviendas, de acuerdo con este sondeo aumentaron un 4.3% en el último semestre y lo harían en 3.4% en los próximos seis meses.

Crisis política y economía: La opinión ciudadana y la mirada desde afuera

A pesar de que, en el mes de febrero, se han reducido las protestas y los hechos violentos que se iniciaron luego del fracasado golpe de estado perpetrado por Pedro Castillo, la crisis política y el descontento social están lejos de haberse conjurado. La imposibilidad – o la falta de voluntad – de los Poderes Ejecutivo y Legislativo para alcanzar un acuerdo político que formalice el adelanto de comicios generales, la definición de un calendario electoral razonable y la implementación de una reforma de las reglas de participación y representación políticas, no solo no resuelve la falta de confianza de ciudadanos e inversionistas en el modelo democrático peruano, sino que expone a nuestro país a una paulatina pérdida de credibilidad en nuestro modelo económico, tanto dentro como fuera del país.

Por ejemplo, la encuesta de expectativas empresariales que realizó el BCRP en enero del presente año, registra una drástica caída de diez puntos porcentuales de la confianza de los empresarios entrevistados en la marcha de la economía durante los próximos noventa días, situándose en 32 puntos, el índice más bajo desde junio de 2020 en que llegó a 29 puntos (**FIGURA 14**). Las perspectivas para los próximos doce meses son sensiblemente mejores, aunque se volvió a ubicar en el escenario negativo alcanzando 47 puntos, siete puntos porcentuales menos que en diciembre del 2022, que había sido la primera vez en que este indicador se instalaba en el espacio positivo desde febrero 2022.

Figura 14. ÍNDICE DE EXPECTATIVAS EMPRESARIALES SOBRE LA ECONOMÍA EN EL CORTO PLAZO

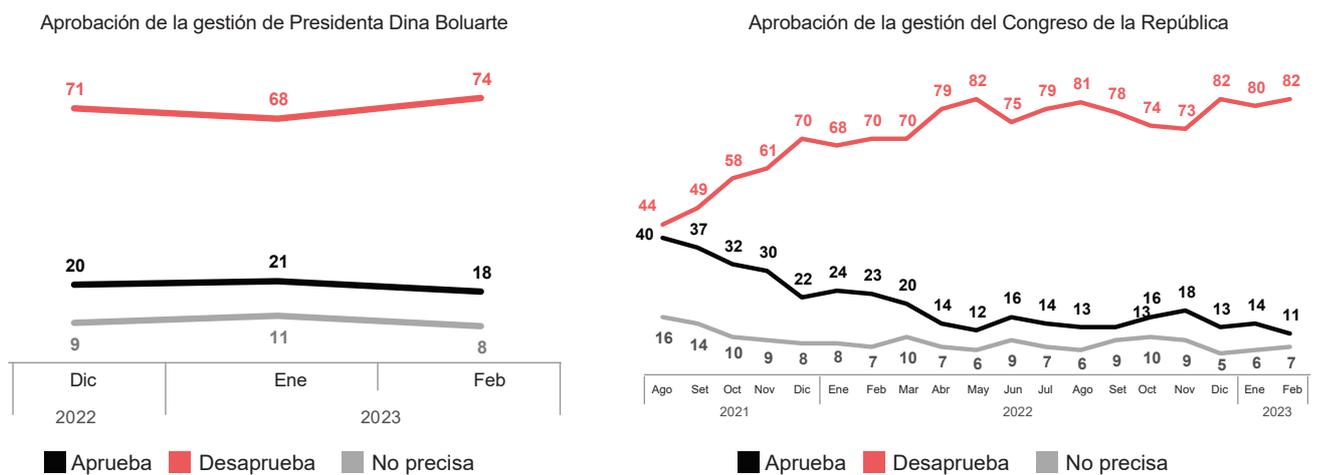


Fuente: BCRP

La imagen de los principales actores políticos se ha deteriorado en febrero, luego de una ligera recuperación experimentada en el primer mes del 2023. Así, de acuerdo con Ipsos, la desaprobación de la gestión de la presidenta Boluarte se in-

crementó en seis puntos porcentuales (de 68% a 74%) mientras que la del Congreso subió dos puntos (de 80% a 82%). Apenas 18% respalda a la presidenta y 11% al Congreso, su peor resultado desde el inicio de sus funciones **Figura 15.**

Figura 15. CRISIS POLÍTICA Y ECONOMÍA: LA OPINIÓN CIUDADANA

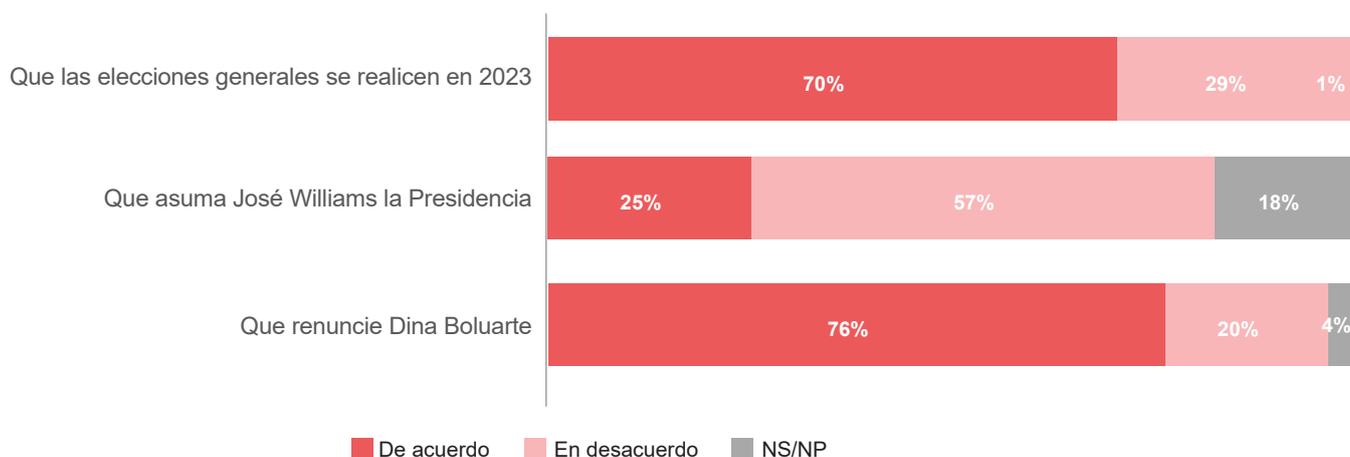


Fuente: IPSOS-Encuesta de Opinión Pública Urbano-Rural, febrero 2023

En concordancia con estos niveles de aceptación, un 76% de entrevistados por Ipsos desea que Dina Boluarte renuncie, pero sólo 25% considera que debería sustituirla José Williams,

mientras que un 70% sostiene que las elecciones generales deberían efectuarse en el presente año. **Figura 16.**

Figura 16. ACTITUD ANTE POSIBLES ALTERNATIVAS PARA ENCARAR LA CRISIS POLÍTICA

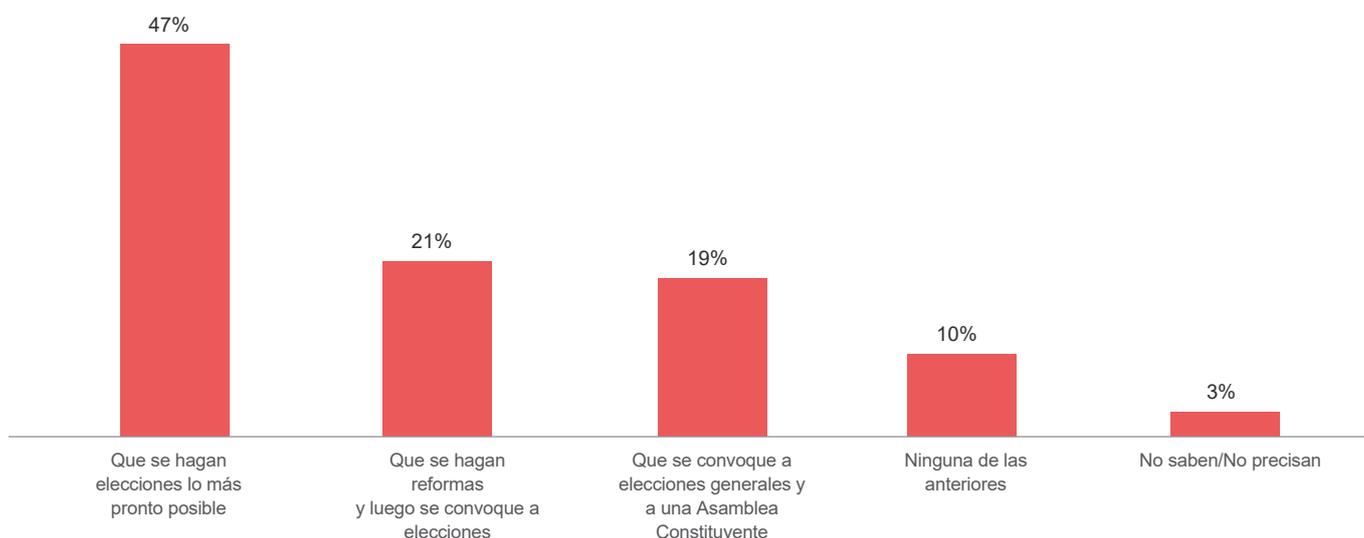


Fuente: IPSOS-Encuesta de Opinión Pública Urbano-Rural, febrero 2023

De otro lado, en los últimos treinta días, se habría producido una disminución del apoyo a la convocatoria de una Asamblea Constituyente, aunque la percepción de la necesidad de emprender cambios constitucionales sigue siendo relevante. Según Ipsos, solo el 19% de entrevistados respalda

la idea de realizar simultáneamente elecciones generales y para conformar una Asamblea Constituyente, mientras que un 47% sostiene que los comicios para elegir presidente de la República y congresistas deberían efectuarse lo más rápido posible. **Figura 17.**

Figura 16. ACTITUD ANTE POSIBLES ALTERNATIVAS PARA LA REFORMA POLÍTICA

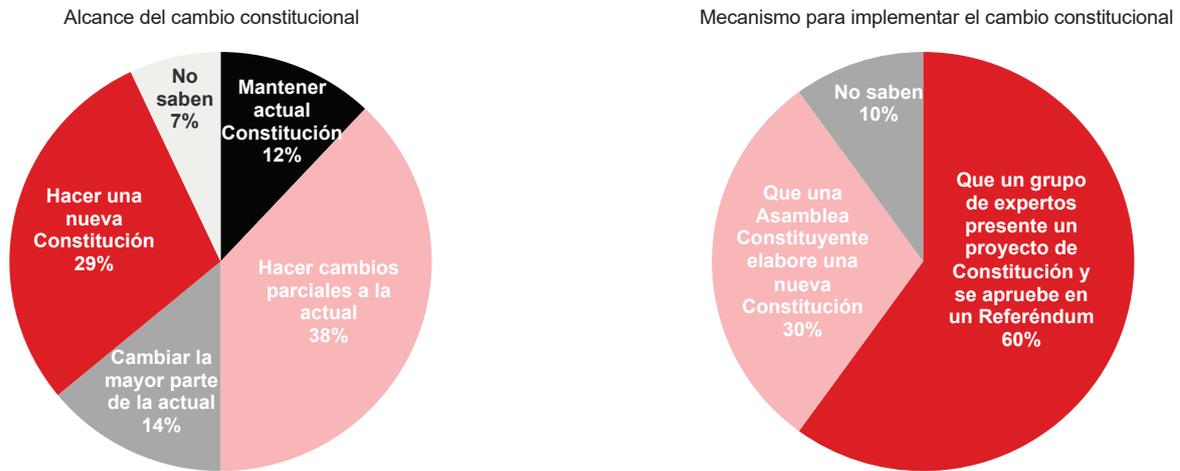


Fuente: IPSOS-Encuesta de Opinión Pública Urbano-Rural, febrero 2023

De otro lado, una encuesta reciente de Datum, registra que solo un 29% de ciudadanos desea una nueva constitución, mientras que un 38% sostiene que deben efectuársele únicamente “algunos cambios parciales”. Además, un 60% res-

palda la propuesta de que un grupo de expertos presente un proyecto de constitución que luego se someta a referéndum frente a 30% que se inclina por que una Asamblea Constituyente elabore una nueva Carta Magna **FIGURA 18.**

Figura 18. Crisis Política y Economía: la Opinión Ciudadana



Fuente: Datum Internacional – Estudio de Opinión Pública Informe Político, Febrero 2023

Estos resultados podrían marcar un camino para un posible acuerdo político que, como se mencionó en el IEC 6, debe partir del Poder Legislativo e incluir a la sociedad civil, idealmente a través del Acuerdo Nacional. Sin embargo, el Congreso aparentemente prefiere el statu-quo, habiéndose reducido el apoyo al adelanto de elecciones generales en varias bancadas. Este cambio de posición no solo desoye la opinión pública mayoritaria, sino que también ignora la visión que, desde fuera del país, se tiene de esta crisis política y social y de su impacto en la economía nacional. A continuación, algunos comentarios relevantes:

- De acuerdo con el Índice de Democracia que periódicamente elabora la Unidad de Inteligencia de la revista británica The Economist, nuestro modelo democrático ha pasado a ser un “régimen híbrido”, habiendo abandonado su condición de “democracia defectuosa” y acercándose a ser considerado como “un régimen autoritario”. El Perú retrocedió cuatro lugares en este ranking, ubicándose en el puesto 75 de 165 países incluidos en esta evaluación, fundamentalmente por debilidades en el funcionamiento del gobierno, la participación y la cultura políticas.

El puntaje promedio alcanzado por nuestro país (5.92) está por debajo de otros países sudamericanos como Uruguay (8.91), Chile (8.22), Argentina (6.85), Brasil (6.78) y Colombia (6.72). Entre sus comentarios sobre la caída de la valoración de la democracia peruana, se menciona la polarización política, la erosión de la capacidad del estado de cumplir con sus funciones elementales por la alta rotación y poca preparación de funcionarios



Fuente: The Economist Intelligence Unit

durante el gobierno de Castillo, lo que va a influir en la marcha futura de la economía.

- El más reciente Informe de Riesgos Globales que elabora anualmente el Foro Económico Mundial señala la posibilidad de un “colapso del Estado” como el principal riesgo para el Perú, producto de una severa inestabilidad política que perjudica, entre otras cosas, las actividades y proyectos de las empresas privadas. El reporte señala otros riesgos que podrían afectar a nuestro país: la brecha digital, el alto nivel de inflación y la proliferación de actividades económicas ilegales, que impactan en la seguridad ciudadana y en el desarrollo económico.



Negocios

El colapso del Estado es el primer riesgo para el Perú, según un informe de WEF y Marsh

ENTREVISTA. Gerardo Herrera, risk consulting Latin America managing director de Marsh, explica los principales riesgos para hacer negocios en el Perú, de acuerdo al último informe global publicado por el Foro Económico Mundial (WEF, por sus siglas en inglés).

Fuente: Semana Económica

- Una misión del Fondo Monetario Internacional – FMI visitó el Perú entre el 24 de enero y el 8 de febrero de este año “con el fin de analizar la evolución económica reciente y las prioridades en materia de políticas macroeconómicas”. El FMI reconoce que nuestro país ha presentado “un sólido desempeño económico a lo largo del último cuarto de siglo” aunque “se ha visto golpeado por múltiples shocks en los últimos años”. Resalta la gran resiliencia de la economía peruana debido a “la adopción de políticas acertadas y marcos de política macroeconómica sumamente sólidos” ha permitido que, luego del fuerte descenso de la actividad productiva en el 2020 como consecuencia de la pandemia del COVID-19, se haya producido “una rápida recuperación en 2021”.

The San Diego Union-Tribune

NOTICIAS

El FMI pide a Perú que restaure confianza y estabilidad



BY THE ASSOCIATED PRESS | ASSOCIATED PRESS
FEB. 9, 2023 12:36 PM PT



MIAMI — El Fondo Monetario Internacional advirtió el jueves de que el panorama económico de Perú “es muy incierto” e instó a las autoridades a que trabajen con los diferentes sectores políticos restaurando la estabilidad y confianza para que la nación sudamericana retome el camino del crecimiento.

Sin embargo, en el 2022 se produjo una fuerte desaceleración como consecuencia de “una débil confianza empresarial, el retiro gradual de las políticas de apoyo durante la pandemia, y condiciones financieras más costosas”, de acuerdo con el FMI, que también advierte que “los recientes acontecimientos políticos indican que el gobierno tiene que trabajar en todos los ámbitos políticos para restaurar la confianza, preservar la estabilidad, acelerar las reformas estructurales para impulsar la actividad económica, y abordar la desigualdad, la pobreza y las deficiencias en los sistemas educativo y de salud”.

De otro lado, el fondo reconoce que las perspectivas para nuestro país “las perspectivas son muy inciertas, e imperan los riesgos a la baja”. Señala algunos riesgos externos como “la intensificación de los efectos derivados de la guerra de Rusia en Ucrania, una brusca desaceleración mundial y la consiguiente volatilidad de los precios de las materias primas y un posible desanclaje de las expectativas inflacionarias que acarrearía forzosamente un nuevo encarecimiento de las condiciones financieras mundiales”. En el ámbito interno, los riesgos más relevantes son “una agudización de la incertidumbre política, agitación social a causa de acontecimientos políticos y desastres naturales, que podrían frenar la actividad económica y poner en riesgo la consolidación fiscal prevista en el mediano plazo”.

- A fines de enero, la agencia Moody’s mantuvo la calificación crediticia del Perú en Baa1, como consecuencia de “la solidez de sus cuentas fiscales” pero redujo su perspectiva de estable a negativa “por las protestas sociales”. La agencia valora la solvencia del Perú “debido a su baja carga de deuda, su estructura de deuda favorable, que incluye un perfil de vencimiento prolongado, ahorros fiscales sustanciales, todo lo que refleja un marco de política fiscal prudente”.

yahoo/finance Buscar noticias, símbolos o empresas

Moody's rebaja perspectiva de calificación de Perú a negativa por protestas

f Agencia EFE
31 de enero de 2023 · 2 min de lectura



Sin embargo, Moody's modificó la perspectiva de la deuda peruana en razón "de que los riesgos sociales y políticos se intensificaron y amenazan, en los próximos años, con un deterioro de la cohesión institucional, la gobernabilidad, la efectividad de las políticas y la fortaleza económica a través de los sucesivos gobiernos". Indicó además "que los conflictos sociales recurrentes pueden conducir a un deterioro gradual de la fortaleza institucional y dar como resultado que los gobiernos sucesivos tengan mandatos débiles, con una capacidad reducida para preservar la continuidad de las políticas y un enfoque a mediano plazo para la formulación de políticas".

Cabe señalar que, en setiembre del 2021, Moody's bajó la calificación crediticia del Perú por primera vez en dos décadas, de A3 a Baa1, aunque todavía mantenía el grado de inversión.

- La agencia Bloomberg comentó a inicios de febrero que "Wall Street sugiere cautela sobre Perú ante crisis, porque no se percibe pronta recuperación". Indicó que "Incluso para inversionistas acostumbrados al caos político de Perú, un país que ha tenido seis presidentes en cinco años, la última crisis está afectando su confianza" y que "cualquiera que espera que la nación latinoamericana se recupere del último caos político, debería pensarlo dos veces".

La agencia hizo referencia, además, a la ola de protestas contra el gobierno de Boluarte, las pérdidas en las

agroexportaciones y el turismo. Termina señalando que "ahora hay una presión cada vez mayor para reescribir la Constitución, un proceso que en Chile llevó a que el peso se desplomara".

- Hace una semana, el diario inglés Financial Times afirmaba que la "crisis en el Perú se profundiza mientras en el Congreso no se logra un acuerdo para adelantar las elecciones". Para este medio, los comicios son "cruciales para poner fin a los disturbios que han afectado la economía y causado decenas de fallecidos".

FINANCIAL TIMES

Crisis en Perú se profundiza mientras legisladores eluden llegar a acuerdo sobre elecciones anticipadas

El Congreso está en sesión hasta el 17 de febrero después de que se prorrogó el viernes por la noche, y podría acordar programar elecciones este año, pero el consenso parece lejano.



El Congreso de Perú no ha podido fijar una fecha para las elecciones anticipadas, lo que profundiza la parálisis política en el segundo mayor productor de cobre del mundo mientras las protestas antigubernamentales generalizadas continúan en su tercer mes.

El hecho de que los demócratas no aprueben la legislación antes de su cierre haría poco probable que se celebren elecciones este año, dijeron analistas. El Congreso está en sesión hasta el 17 de febrero después de que se prorrogó el viernes por la noche, y podría acordar programar elecciones este año, pero el consenso parece lejano. Los legisladores del partido Perú Libre del demócrata presidente Pedro Castillo se han negado a apoyar cualquier cambio que no abra la puerta a la reelección de una nueva constitución.

Fuente: Financial Time

- El diario señala que "es poco probable" que se efectúen las elecciones en el 2023 debido a que "el consenso parece lejano". Menciona que los congresistas de izquierda afines a Pedro Castillo "se han negado a apoyar cualquier cambio que no abra la puerta a la redacción de una nueva constitución". Además, reseña que el fuerte apoyo del que goza Castillo "en las zonas rurales más pobres de Perú" se debe a que en esas zonas "muchos se sintieron abandonados debido a que la riqueza generada por la minería se concentró en las ciudades".

La opinión pública nacional y diferentes actores económicos internacionales coinciden en la necesidad de restaurar la confianza de inversionistas y de las familias en la marcha de la economía y de la democracia, para lo cual se requiere encontrar una salida política que sea puesta en práctica con sentido de urgencia, vocación de diálogo y espíritu constructivo.

Fuente: bloomberglínea.com

La inversión pública en la encrucijada: ¿Un mega-ministerio de obras es la solución?

Como se ha señalado reiteradas veces en el IEC, a contrapelo de la ejecución récord que se ha presentado el año pasado en el presupuesto público destinado a obras, el actual modelo de gestión de infraestructuras y equipamientos es obsoleto, ineficiente y permeable a la corrupción. Ello queda en evidencia, principalmente, en el significativo número de obras paralizadas, en la importante proporción de licitaciones que son declaradas desiertas o nulas, en los altos montos presupuestados que se quedan sin ejecutar, en la incidencia y extensión de la corrupción dentro de los procesos de contratación, en la insuficiencia de los recursos que se destinan a la operación y el mantenimiento y en la ineficiencia de los servicios que prestan las infraestructuras y equipamientos resultantes.



Fuente: Infobae

CAPECO ha sostenido desde hace varios años que es urgente modificar radicalmente este modelo para reducir tanto las grandes brechas sociales que subsisten en nuestra sociedad como las limitaciones que afectan la competitividad del aparato productivo nacional. Lamentablemente, los intentos de reforma que se han efectuado hasta el momento, no han traído resultados positivos y, más bien, han agravado las deficiencias del modelo. Como consecuencia de ello, se ha extendido la práctica de evadir la aplicación de la normativa nacional de

contratación de infraestructuras y equipamientos utilizando mecanismos alternativos como el encargo de los procesos a entidades multilaterales (como el PNUD o la OIM), al sector privado (a través de Obras por Impuestos) o a otros países, mediante los llamado acuerdos Gobierno a Gobierno.



Ley de Contrataciones: Capeco propone un amplio diálogo público-privado



De acuerdo con el gremio, es inconveniente, precipitado e inoportuno la intención de otorgarle facultades legislativas al Poder Ejecutivo para una nueva Ley de Contrataciones del Estado.

Fuente: Costos

Las reformas propuestas han fracasado porque han pretendido “perfeccionar” la normativa, cuando lo que se requiere es cambiarla totalmente. Se insiste en aplicar recetas antiguas con la esperanza de obtener resultados distintos. Una de estas propuestas que, de cuando en cuando, vuelve a proponerse es la creación de un gran Ministerio de Obras Públicas que concentre la ejecución de inversiones en infraestructura y equipamiento. No se trata de una idea nueva, porque en 1896, durante el gobierno de Nicolás de Piérola, se creó el Ministerio de Fomento y Obras Públicas que vigió hasta los primeros años del gobierno militar de Velasco Alvarado, en que se divide en los ministerios de Transportes y Comunicaciones, Energía y Minas, Vivienda y Construcción.

El gran Ministerio de Obras Públicas significaría la fusión de algunos de estos ministerios, en particular del Ministerio de Transportes y el de Vivienda que son los que concentran un mayor monto de inversión pública y que ya estuvieron fusio-



Fuente: youtube

nados entre el 1992 y el 2002, sin que ello hubiera significado un gran cambio en la gestión de inversiones estatales. Por el contrario, el sub-sector vivienda y urbanismo dejó de tener la prioridad dentro de las políticas públicas – que había adquirido desde inicios de los años cuarenta del siglo pasado – lo que implicó la consolidación de la construcción informal de viviendas, que comenzó a revertirse con la creación del nuevo Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y la puesta en marcha del Plan Nacional de Vivienda “Vivienda para Todos” en el año 2002.

Cabe señalar que, desde que se comenzó a trabajar políticas de vivienda social en nuestro país, se percibió la conveniencia de que estas se gestionen de manera diferenciada a las de construcción de infraestructuras. En efecto, cuando el diputado Fernando Belaúnde propuso la construcción de las Unidades Vecinales en 1946, no le encargó estas tareas al Ministerio de Fomento, sino que impulsó la creación de una entidad autónoma para tal fin: la Corporación Nacional de la Vivienda – CNV que en los años 60 se convirtió en la Junta Nacional de la Vivienda – JNV, por su fusión con el Instituto Nacional de Vivienda.

Tampoco se justifica esta concentración de sectores en el “mega-ministerio” de obras, bajo la idea de que en nuestro país existen demasiados ministerios. El Perú tiene 19 ministerios, incluyendo a la Presidencia del Consejo de Ministros, en Chile hay 23, en México 22 secretarías dentro del gobierno federal, y en Colombia 18, aunque cuenta con cinco depen-



Fuente: portal.andina.com.pe



Fuente: live.staticflickr.com

dencias más con rango ministerial. Estados Unidos tiene 15 secretarías, pero también hay otras 9 entidades con presencia en el gabinete. En todos estos países, coexisten ministerios o secretarías de Vivienda con los de Transportes.



En algún momento también se propuso escindir el sub-sector Saneamiento del Ministerio de Vivienda e integrarlo en el “mega-ministerio”, lo cual también sería un gran error. Por el contrario, se debe promover más bien una mayor integración entre las políticas y programas de saneamiento con los de vivienda, lo que implica un replanteamiento de la estrategia de gobernanza en el MVCS, que vincule los objetivos de gestión

de suelo estatal, titulación predial, servicios de saneamiento, vivienda social, mejoramiento barrial y hábitat rural.

Finalmente, tampoco es una buena idea tratar de “re-centralizar” la gestión estatal de obras, teniendo en cuenta que el 65% de la inversión pública corresponde a los gobiernos regionales y locales. El fracaso del modelo de descentralización, que se analizó en la edición 61 del IEC, no implica suprimirlo sino reformarlo. En este contexto, antes que crear un “mega-ministerio” de obras, se debe pensar una estrategia distinta que, entre otras iniciativas, impulse:

- La certificación de la capacidad técnica y operativa, mediante normas ISO o similares, de las gerencias de infraestructura de los gobiernos regionales y de las municipalidades provinciales de las 35 ciudades más pobladas del país, de tal manera que en ellos se concentren la mayor parte de las inversiones que se efectúan en sus circunscripciones
- La asignación, mediante concurso público, de los recursos provenientes del gobierno central a los gobiernos subnacionales, lo que garantizaría una selección basada en la evaluación comparativa de necesidades y evitaría las prácticas corruptas que se dan actualmente en la decisión de escoger qué proyectos financiar
- La creación de un cuerpo de gerentes públicos, con especialización en logística, que estará a cargo de la Au-

toridad Nacional del Servicio Público – SERVIR y que integrarán los Comités Especiales de Selección en procesos de contratación de obras que ejecuten las entidades del Estado. Al menos uno de los tres miembros de estos Comités será un gerente público especializado, con lo que las decisiones serán más racionales e independientes.

- El establecimiento de límites a la ejecución de obras bajo la modalidad de administración directa de las entidades públicas, disponiendo que sólo se emplee en circunstancias excepcionales y para obras de baja complejidad. Además, su diseño y ejecución deben ser supervisados por Comisiones Técnicas Provinciales, a cargo de los órganos descentralizados de los colegios de ingenieros y de arquitectos, como ocurre con las obras privadas.

Además, como se ha indicado en otras oportunidades, se necesita una nueva Ley de Contrataciones del Estado, que promueva la calidad, eficiencia y sostenibilidad de las infraestructuras y que permita efectuar licitaciones transparentes, competitivas y honestas. Esta nueva normativa debería recoger los mecanismos y criterios que se emplean en los procesos de contratación que se han venido efectuando a través de los acuerdos Gobierno a Gobierno. De esta manera, solamente se debe recurrir a este tipo de acuerdos cuando se trate de proyectos muy complejos que requieran diseños y sistemas constructivos innovadores.

La «residencialidad» y la vivienda social

En la edición anterior del IEC, se dejó constancia de las consecuencias que podría tener el conflicto de competencias que se produce desde hace algunos años entre el Ministerio de Vivienda y algunas municipalidades distritales de la capital respecto a la aplicación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, que otorga beneficios edificatorios para promover la oferta de viviendas sociales, especialmente en los distritos de clase media. Aunque, como se señaló en la edición anterior, esta controversia fue dirimida por el Tribunal Constitucional, en el sentido de que las disposiciones de la norma nacional predominan sobre las municipales, varios de los nuevos alcaldes elegidos – entre ellos los de los distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar, Miraflores, San Isidro y Santiago de Surco – han declarado su oposición a que se genere oferta de vivienda social en sus circunscripciones.

Sobre el particular, es importante conocer cuál es el verdadero impacto de las viviendas de interés social en los distritos don-



de residen familias de ingresos altos y medio-altos. En Lima Top (Barranco, La Molina, Miraflores, San Borja, San Isidro y Santiago de Surco) se vendió 601 departamentos en el rango de Mivivienda durante el año 2022, un 15.9% menos que en el año precedente, de acuerdo con la Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de CAPECO. Esta cifra implica el 7% del total de viviendas comercializadas en Lima Metropolitana en el segmento Mivivienda, el año pasado.

VIVIENDAS VENDIDAS SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO Y SECTOR URBANO 2022 (Unidades)

Segmento	Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Norte	Otros sectores	Total
Techo Propio	0	0	0	226	307	533
Mivivienda	601	2,988	1,718	1,661	1,645	8,613
No Social	4,112	4,034	477	40	299	8,962
Total	4,713	7,022	2,195	1,927	2,251	18,108

Fuente: CAPECO - Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana

Además, constituyen el 12.8% del total de viviendas vendidas en Lima Top durante el 2022, lo que significa que estas ventas son relevantes para la rentabilidad de los proyectos residenciales que se desarrollan en dicho sector urbano. Visto de otra manera, sin esa oferta de vivienda social, muchos proyectos inmobiliarios no serían viables lo que terminaría reduciendo la disponibilidad de viviendas para familias de altos ingresos, que son a los que – teóricamente – las municipalidades no quieren afectar su “residencialidad”.

Esta restricción de oferta en Lima Top ya ha venido ocurriendo desde hace algunos años, cuando las municipalidades de ese sector urbano empezaron a aumentar las áreas mínimas de departamentos – lo que va en contra de la normativa nacional – y las dotaciones de estacionamientos, entre otros parámetros urbanísticos. Ello motivó que una parte de la oferta de vivienda no social se traslade a distritos colindantes con Lima Top como Jesús María, Lince, Magdalena del Mar o Surquillo que conforman la llamada Lima Moderna, junto con Pueblo Libre y San Miguel. Como consecuencia de ello, en el año 2022, Lima Moderna concentró el 45.0% de la venta de viviendas no sociales de Lima Metropolitana.

Ello quiere decir que una parte importante de compradores de este tipo de viviendas desean seguir estando cerca de Lima Top para utilizar los servicios que brindan los distritos que conforman este sector urbano, pero viven (y tributan) en distritos aledaños.

Peor les va a ir a los distritos que conforman Lima Moderna si deciden restringir la oferta de vivienda social, porque

el 42.6% de las unidades habitacionales vendidas en este sector urbano pertenecen al rango de Mivivienda. En estas localidades, la dinámica urbana se reducirá sensiblemente, afectando a sus actuales vecinos que deberán asignar mayores recursos a mantener los servicios municipales o, peor aún, ver cómo éstos se deterioran, afectando su “residencialidad”.

De otro lado, la reducción de las áreas de las viviendas en Lima Top obedece a un cambio en las condiciones socio-demográficas de la población capitalina, que es más evidente en dicho segmento urbano y, en menor medida, en Lima Moderna.

Los jóvenes se independizan cada vez más a una edad más temprana, pero una gran mayoría de ellos retrasa la decisión de formar familia. Además, tienen una vida social intensa, algo que es mucho más llamativo en el caso de las mujeres jóvenes que, a diferencia de lo que pasaba en generaciones anteriores, tienen proyectos académicos, laborales y recreacionales que las “sacan” de sus casas. Este cambio de prioridades hace que los jóvenes prefieren no tener demasiadas obligaciones domésticas, lo que los hace valorar los espacios pequeños. De otro lado, el mobiliario del hogar se ha ido reduciendo por la merma sustantiva de los espacios que ocupan los artefactos domésticos. Por último, las nuevas generaciones no tienen ya la idea de sus padres respecto a que una casa es “para toda la vida” y tienen claro el concepto de movilidad residencial. Las decisiones de los alcaldes de estos distritos de impedir la

construcción de viviendas que encajen con las necesidades de estos demandantes, los obliga a pagar más para seguir viviendo en dicho sector urbano o a mudarse a otros distritos, afectando injustamente su “residencialidad”.

Además de todo, estas decisiones municipales no son legales y constituyen evidentes barreras de acceso al mercado, lo que amerita que el Ministerio de Vivienda interponga las acciones que corresponda, de acuerdo con sus facultades.

La emergencia permanente: ¿Cómo encarar con seriedad la amenaza de la naturaleza en un país inmerso en la informalidad?

El reciente sismo ocurrido en Turquía y Siria, que a la fecha ha provocado más de 45 mil muertos, el colapso de 6 mil edificios y la necesidad de demoler otros 84 mil, han traído a la mente la vulnerabilidad en que se encuentra nuestro país frente a fenómenos naturales severos como éste, debido a la prevalencia del asentamiento informal o ilegal de la población –de acuerdo con un estudio de GRADE, el 93% de la expansión ocurrida entre el 2001 y el 2018 correspondió, casi en partes iguales, al tráfico de tierras y a la urbanización informal– y de la construcción informal de viviendas, que en Lima Metropolitana superó las 570 mil unidades entre el 2008 y el 2020, lo que equivale al 67% de la producción habitacional total en la capital de la república en dicho periodo, de acuerdo a un estudio desarrollado por CAPECO (ver IEC 39, mayo 2021). En el interior del país, esta proporción podría haber superado el 80%.

En agosto del 2007, un sismo de similar intensidad al que acaba de ocurrir en territorio turco, afectó a Pisco y otras localidades del Sur Chico, dejando 595 muertos, 450 mil damnificados y más de 76 mil viviendas destruidas o inhabitables. Solamente en la ciudad de Pisco, casi la mitad de las viviendas colapsaron o debieron ser demolidas. En el verano del 2017, las intensas lluvias ocurridas en 12 regiones del país, produjeron 101 fallecidos, 141 mil damnificados, infraestructura destruida por valor de más de 19 mil millones de soles y más de 48 mil viviendas destruidas. En todos estos casos, la informalidad y la imprevisión han explicado la mayor parte de estos daños. El reciente desastre ocurrido en la localidad de Secocha – Arequipa, que ha dejado cerca de 40 fallecidos, 200 viviendas destruidas y más de 2,000 familias damnificadas muestra la letalidad que puede alcanzar la concurrencia de dos actividades no legales, como son la ocupación informal del suelo y la minería ilegal.

Cuando se produce uno de estos desastres, se ponen en marcha una serie de intervenciones de urgencia por parte del Estado que se desactivan al poco tiempo, perdiendo de vista el hecho de que el Perú es un país en emergencia per-



Fuente: laverdadnoticias.com



Fuente: elcomercio.pe

manente y que el impacto de los fenómenos naturales que periódicamente padece el país es apenas una muestra de las múltiples carencias estructurales que reducen la calidad de vida de una gran mayoría de la población peruana, atentan contra la competitividad de las actividades productivas y la generación de empleo adecuado, e impiden el crecimiento racional de los centros de población y la completa integración del territorio nacional.

Por ello, es imprescindible que toda la sociedad peruana sea consciente de que la inexistencia de una Estrategia Integral para la modernización de las ciudades peruanas y la transformación del territorio nacional es la principal causa del alto nivel de destrucción generado por estos desastres, y que se necesita generar un gran consenso nacional para priorizar su puesta en marcha.

Un elemento clave de la propuesta es procurar la **reducción sustantiva de la informalidad** que atraviesa todo nuestro tejido social y que afecta a todo el aparato productivo nacional, constituyéndose en el germen de la precariedad y la vulnerabilidad social, en el freno más importante para la productividad y en el principal problema ambiental del país. Los componentes de la estrategia integral son los siguientes:

1. Planificación urbana y territorial, a partir de la gestión de riesgos, pero también de la generación de oportunidades de desarrollo económico y de integración social en nuestras ciudades y en las áreas rurales. Se propone:

- a. Efectuar, a través del Ministerio de Vivienda, la actualización permanente de los Planes de Desarrollo Urbano de Lima Metropolitana y de las 40 principales ciudades del país.
- b. Implementar planes urbanos para la construcción de nuevas ciudades, en zonas de influencia de mega-proyectos agroindustriales, mineros o energéticos, así como para las localidades que conforman Ejes de Desarrollo Territorial, como el integrado por las ciudades de Huacho-Lima-Ica (a raíz del proyectado Tren de Cercanías, primera etapa del llamado Tren de la Costa, cuya construcción ha sido declarada de interés nacional por el Congreso de la República).
- c. Establecer un nuevo modelo de gestión del territorio nacional, a partir de la formulación de planes macro-regionales y la gestión coordinada de los mega-proyectos de impacto macro-regional, del desarrollo de las cuencas y de los corredores económicos, así como las intervenciones para mitigar riesgos por fenómenos naturales o antrópicos.

Para el efecto, se constituirán seis Entidades Autónomas de Planeamiento Territorial, una correspondiente a la Capital de la República y las otras cinco a partir de las Mancomunidades Regionales ya conformadas, como se explicó en la anterior edición del IEC.

2. Gestión eficiente de infraestructuras, especialmente de agua, desagüe y, donde corresponda, de drenaje pluvial, bajo un modelo de sostenibilidad, en el que son claves la transparencia en la contratación, ejecución y operación de las infraestructuras construidas y la recuperación de las inversiones. Se debe evitar lo que ocurre con las inversiones en saneamiento y drenaje pluvial que se han realizado en el Plan de Reconstrucción con Cambios, cuya operación y mantenimiento no tienen financiamiento asegurado y, peor aún, ni siquiera se ha

definido cual va a ser la entidad que se hará cargo de esas infraestructuras. Se propone:

- a. Formular Planes Regionales de Infraestructura que establezca los lineamientos para desarrollo territorial, identifique y priorice las principales necesidades a satisfacer, defina las entidades que se encargarán de gestionar las infraestructuras, determine las fuentes de financiamiento, los medios para repagar las inversiones, y establezca indicadores para la medición del desempeño de los diferentes componentes del Plan.
- b. Disponer el sinceramiento paulatino de las tarifas de agua y saneamiento, con la finalidad de reducir la debilidad técnica y financiera de las EPS y asegurar la sostenibilidad de las infraestructuras. Complementariamente, se deberán establecer subsidios directos a aquellas familias que no puedan pagar las nuevas tarifas.

Las inversiones requeridas para incrementar el tratamiento de aguas servidas y sobre todo para dotar de instalaciones de drenaje pluvial deberán considerar desde un inicio los costos de construcción, operación y mantenimiento y el repago de dichos montos a través de las tarifas.

- c. Promover las asociaciones público-privadas para la renovación de redes en aquellas zonas en las que sea posible la participación de la inversión privada en la provisión de estas infraestructuras. El retorno de estas inversiones puede efectuarse a partir del mecanismo de obras por impuestos, el pago en agua o –allí donde sea posible– aportes no reembolsables que son transferidos a los precios de las unidades inmobiliarias.
- d. Modificar radicalmente el vigente modelo de contratación estatal, tanto para las obras públicas como para las asociaciones público-privadas, para estimular la competencia, garantizar la transparencia de los procesos, reducir la corrupción, asegurar la calidad de los proyectos y de las obras, y para facilitar la ejecución de las obras.
- e. Procurar la modificación y difusión de las normas técnicas de construcción, especialmente del RNE, entre otras razones para asegurar una buena respuesta de las infraestructuras de agua, saneamiento y drenaje pluvial a los efectos de los desastres naturales.
- f. Propiciar espacios de diálogo con las comunidades y autoridades locales para obtener el respaldo a los mega-proyectos de impacto nacional o regional, mediante la ejecución de planes de desarrollo urbano o rural y de obras priorizadas antes de iniciar la construcción de cada mega-proyecto.

3. Optimización de la estrategia de ocupación de

suelo tanto en las áreas urbanas como rurales, mediante intervenciones que consideren la reducción de riesgos, pero sobre todo las expectativas de las familias, el incremento de capital inmobiliario en las ciudades y la sostenibilidad de las actividades productivas en las zonas rurales. Se propone:

- a. Modificar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible – DUS para que se constituya una nueva entidad que funcione como Operador Público de Suelo en lugar del Fondo Mivivienda, como señala la ley DUS. Esta entidad podrá desarrollar mega-proyectos urbanos, a través de los cuales se financia la habilitación urbana de terrenos públicos y privados que serán transferidos a promotores privados con el propósito de desarrollar proyectos de vivienda, especialmente social, y de equipamiento urbano.
- b. Implementar medidas administrativas para que se pueda poner terrenos estatales a disposición del operador público de suelo, en particular los que sean de propiedad o se encuentren uso de las Fuerzas Armadas y que ya no cumplen ninguna función militar sustantiva. Igualmente, se deben efectuar los cambios legislativos para permitir que las comunidades campesinas puedan destinar terrenos de su propiedad a fines habitacionales o de equipamiento, siempre que los planes urbanos así lo determinen.
- c. Impulsar el desarrollo de proyectos habitacionales con énfasis en la vivienda social sobre terrenos privados, lo que podría viabilizarse si es que las áreas de intervención tienen una superficie apropiada y cuentan con factibilidades de servicios, que permitirá asegurar la integración social y espacial de familias de diferentes condiciones sociales y la incorporación de equipamientos productivos o de servicios.
- d. Implementar una estrategia integral para el combate del crimen organizado en las obras de construcción civil y del tráfico de tierras (actividades delictivas que se encuentran muy vinculadas), para lo cual se requiere un esquema de colaboración público-privada y una estrategia coordinada de prevención, represión y sanción a partir de cuerpos de élite de la policía e instancias fiscales y judiciales especializadas.
- e. Modificar la Ley de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley N° 29090 para evitar que se emplee el mecanismo de Habilitación Urbana de oficio como una forma perversa de formalizar ocupaciones informales sin pagar multas ni redimir aportes de habilitación urbana.
- f. Restituir el modelo de intervención integral (agua, des-

agüe, pistas, veredas, áreas verdes, locales comunales, mitigación de riesgo, fortalecimiento comunal e institucional, etcétera) del Programa de Mejoramiento de Barrios, así como del mecanismo de selección de proyectos por concurso a nivel de regiones, priorizando las intervenciones en barrios afectados por desastres naturales o que puedan mitigar.

- g. Poner en marcha de una modalidad de intervención que vincule acciones de mejoramiento barrial con proyectos de vivienda social en altura construidos por promotores privados y que se ejecute en barrios marginales afectados por riesgos de inundación y donde sea factible mitigarlos. El modelo de intervención considera el traslado de familias que viven en los cauces de quebradas hacia edificios multifamiliares situados en el mismo barrio, pero fuera de las áreas de riesgo.
 - h. Aprobar una Ley de Financiamiento Habitacional que permita consolidar una política integral de subsidios habitacionales y urbanos que involucre a todos los programas del sector vivienda, en el que las asignaciones presupuestales para cada proyecto deben priorizar a las familias de mayor necesidad, pero también aseguren que la ejecución sea efectiva y sostenible. Es necesario que se faculte a los gobiernos regionales y locales a financiar subsidios habitacionales utilizando sus propios recursos – especialmente los del canon – a través de Programas regionales y municipales de vivienda.
 - i. Reenfocar las intervenciones en las áreas rurales, vinculando el componente de construcción de viviendas rurales con el de saneamiento rural y con los programas de mejoramiento de capacidades productivas de las familias, para reducir la vulnerabilidad frente a los desastres y el riesgo de caer en condiciones de insolvencia que las empujen a la migración.
4. Diseño de un nuevo modelo de gestión del agua tanto para las diferentes actividades económicas como para la población, incluyendo medidas sostenibles de mitigación de desastres. Se propone:
 - a. Promover proyectos de prevención contra huaycos, reduciendo los efectos del agua de lluvia sobre cuencas deforestadas. En especial deben desarrollarse obras de reforestación y conservación de suelos que tienen como objetivo retener e infiltrar el agua de lluvia en el sub-suelo, aprovechando la función “esponja” del bosque; así como reducir la fuerza del agua (escorrentía) y con ello la erosión y formación de cárcavas y huaycos.
 - b. Desarrollar proyectos para consolidar las laderas,

como construir “pircas” sin cemento, todo con material de la zona y alta demanda de mano de obra.

- c. Promover una “zonificación urbana verde” que promueva la ejecución de proyectos inmobiliarios para actividades que necesitan una proporción considerable de áreas verdes y de forestación: clubes, restaurantes y urbanizaciones de campo; parques cementerios, campus universitarios, etc. En el caso de terrenos estatales, se puede entregar un terreno en concesión o en venta a un promotor privado, a cambio de que éste habilite áreas verdes –especialmente bosques urbanos.

Adicionalmente, se ha propuesto una serie de acciones dirigidas a la **atención oportuna de las emergencias**, mediante el uso intensivo de herramientas de tecnologías de información y comunicación, y el mayor involucramiento de empresas privadas y grupos organizados de la población. Entre ellas, pueden mencionarse la implementación de un sistema integrado de comunicación que funcione a tiempo real, de un modelo de gestión logística de la ayuda a los damnificados con participación del sector privado, de un registro centralizado de donaciones en la RENIEC, y de un subsidio al alquiler de viviendas o habitaciones para damnificados.



Dessau S&Z Consultoría Técnica Peruana presente en proyectos de la Autoridad de Reconstrucción con Cambios (ARCC)

Dessau S&Z es una empresa peruana que este año cumple 45 años de vida institucional, destacando una excepcional trayectoria gracias a su participación en más de 800 grandes proyectos en todo el territorio nacional. La empresa atiende a clientes privados como entidades públicas, en servicios tales como diseños de ingeniería, estudios regulatorios, gerenciamiento de proyectos, estudios medioambientales y programas sociales, gestión predial, investigaciones especializadas, supervisiones de estudios y obras, entre otros.

Presencia en la ARCC

La ARCC, fue formada en el año 2017, con el objetivo de liderar e implementar un programa de reconstrucción de toda la infraestructura física dañada y destruida por el Fenómeno de El Niño Costero del 2017 en 13 regiones del país. Cuenta con un presupuesto total mayor a los S/. 25,000 millones, y solo en el año 2023 la ARCC tiene previsto financiar obras por más de S/8,000 millones. Desde junio de 2020, cuando se suscribió el acuerdo de

Gobierno a Gobierno (G2G) con el Reino Unido – la ARCC amplió su mandato a Entidad Ejecutora.

Dessau S&Z ha tenido oportunidad de participar en 9 diferentes proyectos, algunos de forma completa que incluyen la elaboración del expediente técnico y la obtención de permisos ambientales como en el caso del proyecto para la Solución Integral de la Quebrada de Huaycoloro en Lima, así como de forma específica en distintos rubros, incluyendo localidades como Sullana, Talara, Piura, Trujillo, Tumbes, Olmos y Zaña en Chiclayo. Actualmente viene ejecutando servicios en 5 proyectos en simultáneo, gestionando por ejemplo; Planes de Buen Vecino (Gestión Social), que es ejecutado durante fase de Obras, la elaboración de estudios sociales para proyectos recién iniciados, elaboración de instrumentos ambientales (IGAPRO, IGA, ITS, modificatorias, otros), obtención de permisos ambientales y culturales (PROMA, permiso de ejecución de obras en fuente natural de agua, estudios de patrimonio, permisos de desbosque, entre otros) e ingeniería directa por supuesto.



El Ing. Mario Talavera Ramsey, Director de la firma, indica como principal reto de trabajar en proyectos de la ARCC:

“El principal reto de los proyectos de la ARCC, es cumplir con los lineamientos y estándares establecidos proporcionados dentro del marco del contrato G2G, las exigencias en perfil de profesionales, tiempos, reporting, entregables técnicos, que son bastante distintos dentro de los procesos regulares de contratación pública en el Perú. Sin embargo, como resultado del proceso de adaptación, sobre todo de las empresas locales, se están logrando una mejora en términos de eficacia, eficiencia y calidad de sus servicios, y sobre todo la formación de nuevos cuadros profesionales.”, sostuvo.



Para más información de **Dessau S&Z** puede visitar los siguientes enlaces:

www.dessaussyz.com | www.gestionsocialperu.com

A photograph of two construction workers on a site, wearing hard hats and safety gear, working with a dense grid of vertical rebar. The image is overlaid with a red color filter. The word "Expectativas" is written in white text across the center of the image.

Expectativas

Construcción está muy afectada por incertidumbre política

El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se retraería en 3.7% durante el primer bimestre del 2023

La presente edición del Informe Económico de la Construcción – IEC contiene los resultados de la encuesta bimestral de expectativas que elabora CAPECO en un panel de promotoras inmobiliarias, constructoras de infraestructura y pro-

veedores de materiales y servicios de construcción. En esta oportunidad, el trabajo de campo fue realizado entre el 01 y el 18 de febrero del 2023.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

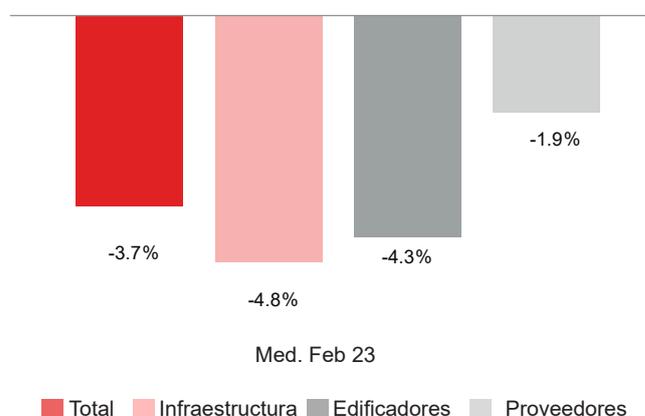
El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se retraería en 3.7% durante el primer bimestre del 2023, respecto al mismo periodo del año precedente (**Figura 1**). El comportamiento esperado sería similar en los tres segmentos que conforman el sector construcción. Los proveedores de materiales mencionaron que sus actividades se reducirían en 1.9%. En tanto que la performance de las empresas inmobiliarias decrecería en 4.3%. Por su parte, las operaciones de los constructores de infraestructura sufrirían una caída de 4.8%.

Revisando más a detalle la variación del ritmo de actividad de las empresas en el primer bimestre del presente año, en general, se visualizan tendencias semejantes.

Así, la mayor parte de los entrevistados de los segmentos de edificaciones, obras de infraestructura y de proveedores afirmó que sus operaciones no sufrieron variación: 71%, 69% y 66%, respectivamente (**Figura 2**). El 22% de constructores de infraestructura comentó que sus operaciones decrecieron, pero para 19% de ellos la contracción se dio entre 20% y 40%.

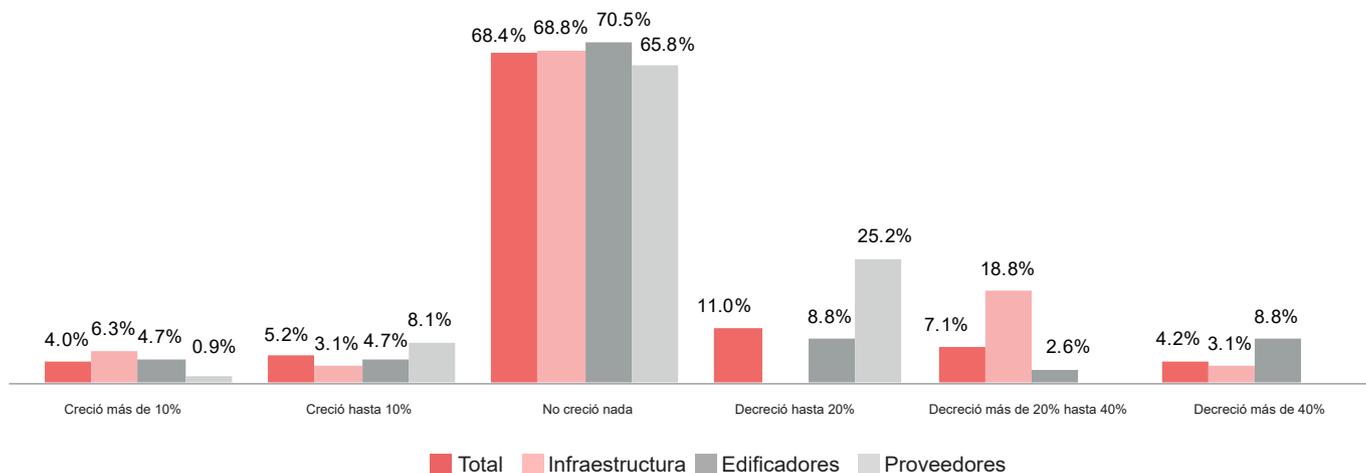
Mientras tanto, para el segundo bimestre del 2023, las compañías que conforman los tres segmentos creen en un leve

Figura 1. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2023 vs. Primer bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

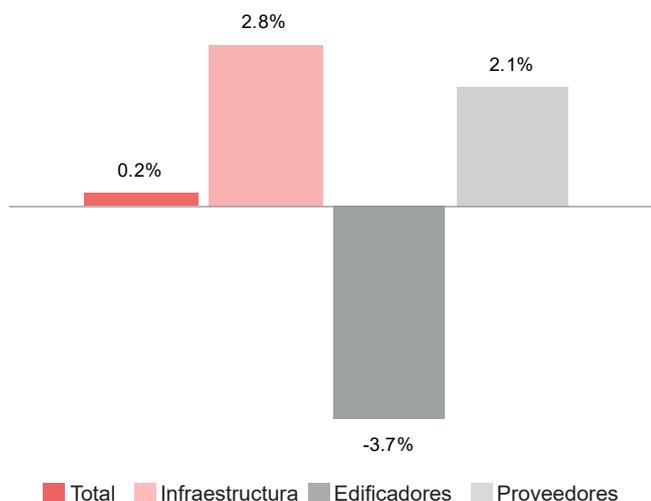
Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2023 vs. Primer bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

incremento de 0.2% en su actividad, es decir que se recuperarían del decrecimiento que sufrirían en enero-febrero del año actual (**Figura 3**). Las empresas proveedoras de materiales de construcción prevén un aumento de sus actividades en 2.1%, cifra contraria a la que se obtendría en el primer bimestre (-1.9%). Por su parte, en el segmento de obras de infraestructura se pronostica que sus operaciones

Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Segundo bimestre 2023 vs. Segundo bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

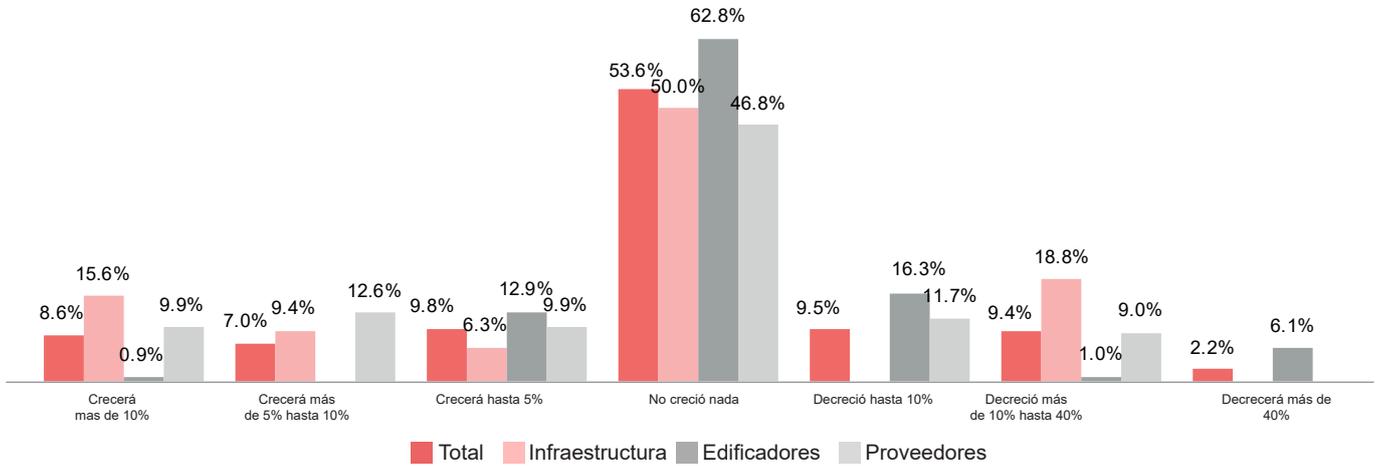
se elevarían en 2.8%, dejando atrás la perspectiva pesimista registrada hace dos meses (-4.8%).

Por el contrario, los inmobiliarios esperan una retracción de sus actividades en 3.7%, tasa ligeramente inferior a la que experimentaría el segmento en la medición previa (-4.3%).

Cuando se analiza más profundamente este indicador, es preciso señalar que el 54% de empresarios consultados considera que sus operaciones no sufrirían variación en el segundo bimestre del 2022 respecto a igual periodo del año anterior. Mientras tanto, un 25% cree que tendría un alza; y un 21% estima que su nivel de actividad se contraería (**Figura 4**). Entre los constructores de infraestructura, la mitad de ellos prevé que su nivel de operación se mantenga en el nivel alcanzado durante el periodo marzo-abril del 2022, mientras un 31% espera que aumente. Por su parte, un 63% de promotores inmobiliarios proyecta que el nivel de sus actividades no sufriría variación, pero un 16% considera que se presentaría un decrecimiento de hasta un 10%. Por otro lado, el 47% de los proveedores de materiales y servicios pronostica que sus operaciones se mantendrían invariables y un 32% piensa que se incrementarían.

Según la **Figura 5**, al analizar un periodo anual, las compañías encuestadas mencionaron que su nivel de actividad tuvo un crecimiento de 1.7% en el 2022 respecto al año previo, tasa superior a todas las proyecciones registradas previamente. Los tres segmentos del sector han presentado

Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Segundo bimestre 2023 vs. Segundo bimestre 2022)

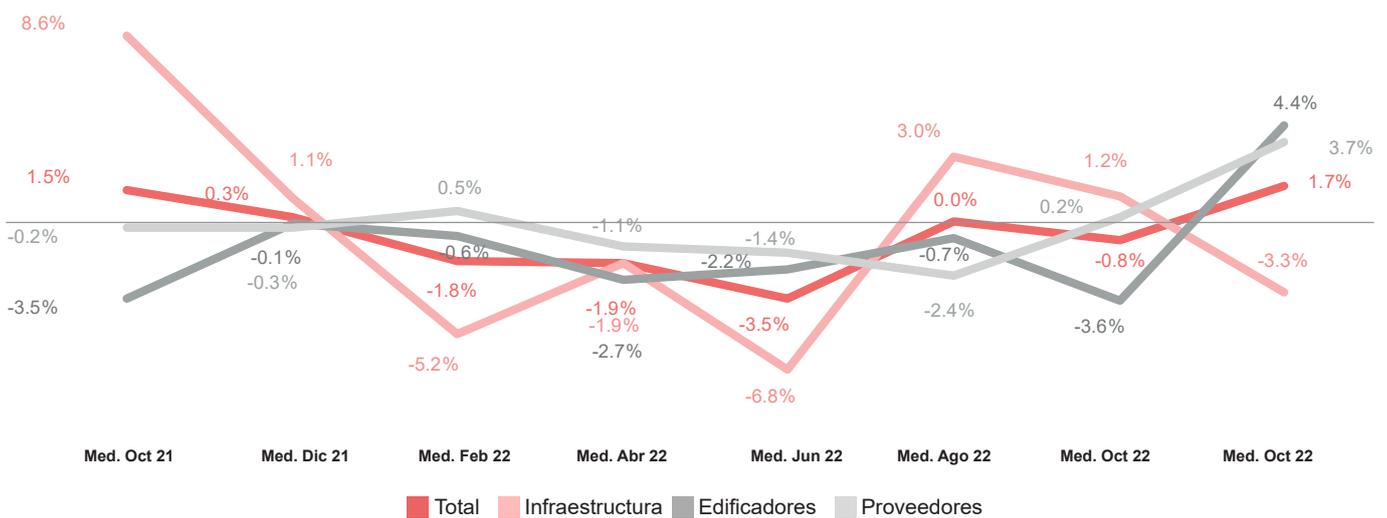


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

tendencias similares en su desempeño: las empresas inmobiliarias manifestaron que sus operaciones se elevaron en 4.4% el año anterior, resultado mayor a todas las estimaciones realizadas en las investigaciones pasadas. Los proveedores de materiales y servicios reportaron que se generó un

aumento de 3.7%, cifra que supera los pronósticos previos. En tanto, los constructores de infraestructura indicaron que su nivel de actividad en el 2022 se contrajo en 3.3%, dejando atrás las perspectivas de incremento mostradas en las mediciones a partir de agosto del 2022.

Figura 5. VARIACIÓN DEL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

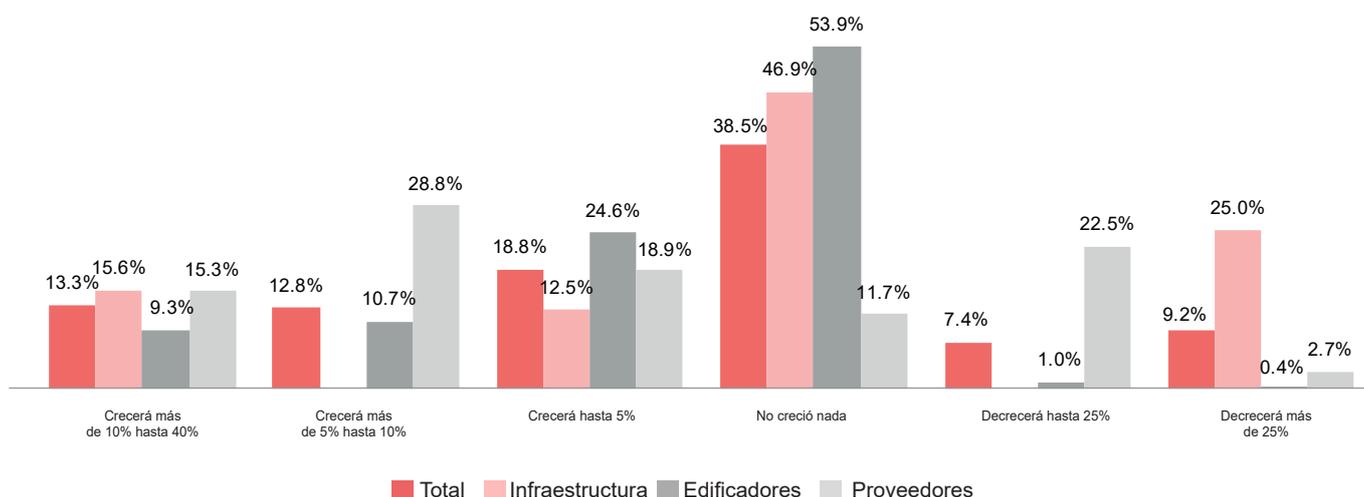
El 45% de las empresas que conforman el panel mencionó que sus operaciones se incrementaron en el 2022 respecto al desempeño obtenido el año anterior; un 39% precisó que aquellas se mantuvieron invariables, mientras que un 16%

declaró que el nivel de sus actividades descendió (**Figura 6**). Por su parte, el 47% de ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que sus operaciones no sufrieron variación en el presente año, en tanto que un 28% afirmó que

facturaron un monto mayor al del 2021. El 54% de las promotoras inmobiliarias señaló que sus ventas se mantuvieron;

mientras que un 63% de empresas proveedoras consideró que se generó un crecimiento en su nivel de actividad.

Figura 6. VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2022 vs. 2021, POR RANGOS DE VARIACIÓN

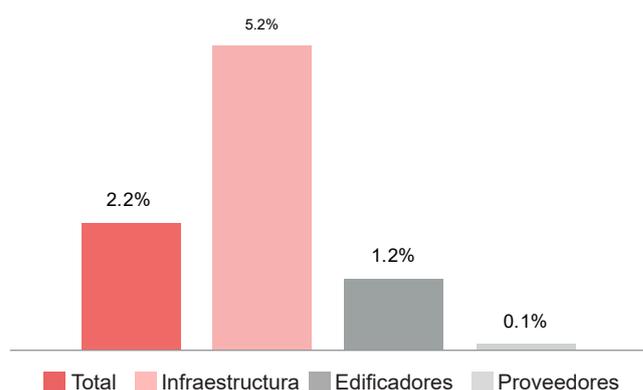


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2023, las empresas encuestadas estiman un crecimiento de 2.2% en su nivel de operaciones en relación al año que acaba de concluir (Figura 7), es decir que obtendrían un resultado más optimista que el alcanzado el año anterior (1.7%). Los tres segmentos del sector muestran semejantes tendencias de desempeño: los constructores de infraestructura creen que sus actividades se incrementarían en 5.2% este año, lo que implica una fuerte alza respecto al 1.0% alcanzado en el 2022; los promotores inmobiliarios consideran que se elevarían en 1.2%, tasa más baja a la registrada el año previo (5.2%). Por su parte, los proveedores de materiales y servicios proyectan un ligero aumento de sus operaciones de 0.1% en el año actual, cifra inferior al desempeño de 4.7% logrado en el 2022.

El 45% de las empresas que conforman el panel mencionó que sus operaciones se mantendrían invariables en el 2023 respecto al desempeño obtenido el año anterior; un 38% precisó que aquellas se incrementarían, mientras que un 17% declaró que el nivel de sus actividades se reduciría (Figura 8). Por su parte, la mitad de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que sus operaciones no sufrirían variación en el presente año, en tanto que un 47% afirmó que facturarían un monto mayor al del 2022. El 57% de las promotoras inmobiliarias señaló que sus ventas se mantendrían; mientras que un 39% de empresas provee-

Figura 7. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022

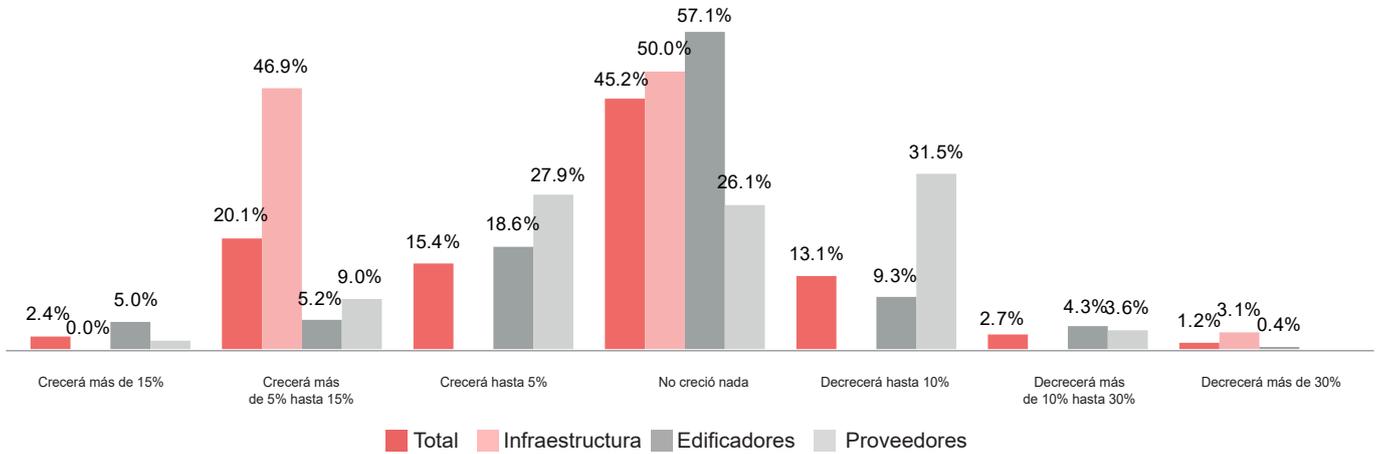


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

doras consideró que se generaría un incremento en su nivel de actividad.

En otro orden de cosas, debe indicarse que el 53.7% de las empresas considera que la vivienda informal será el rubro de la construcción que presentará un mayor dinamismo en el año 2023, proporción que es ocho puntos porcentuales su-

Figura 8. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN 2023 vs. 2022, POR RANGOS DE VARIACIÓN

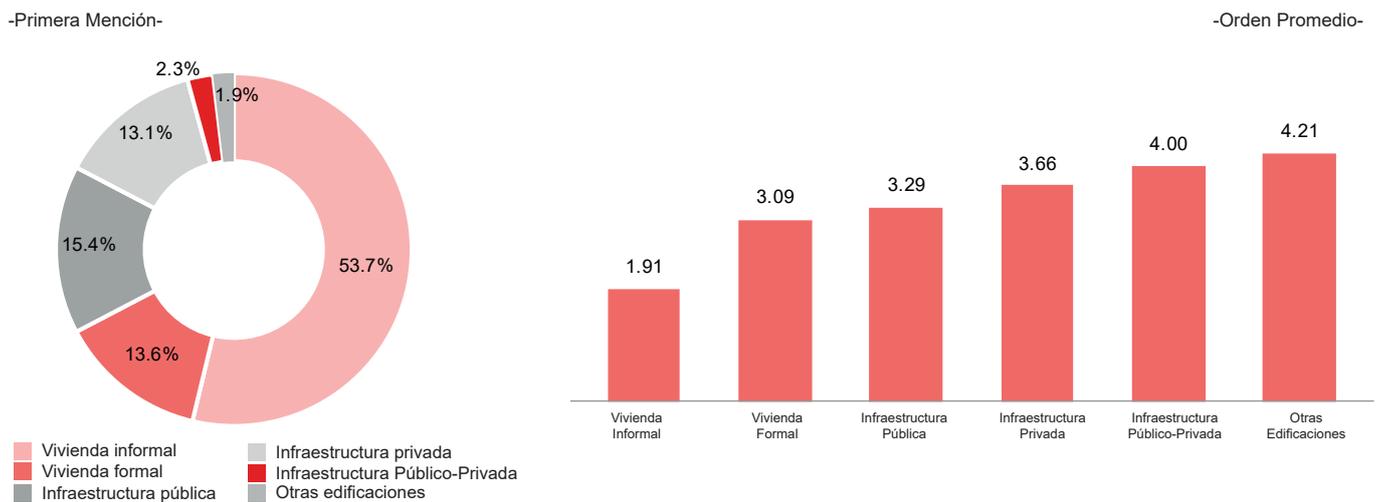


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

perior a la que alcanzó este ítem el año previo (45.6%). Luego, la infraestructura pública fue mencionada por el 15.4% de encuestados como la actividad que tendrá un mejor desempeño (**Figura 9**), lo que implica una caída de once puntos porcentuales en comparación al comportamiento registrado

para el 2022. En otro aspecto, empleando una escala ordinal del 1 al 6, la vivienda informal se convertiría en el rubro de construcción que mejor se comportaría este año, alcanzando un orden promedio de 1.91, seguido por la vivienda formal con 3.09 y por la infraestructura pública con un puntaje de 3.29.

Figura 9. PERSPECTIVAS SOBRE EL DESEMPEÑO DE LOS DIFERENTES TIPOS DE CONSTRUCCIÓN EN EL 2023, RESPECTO AL 2022



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

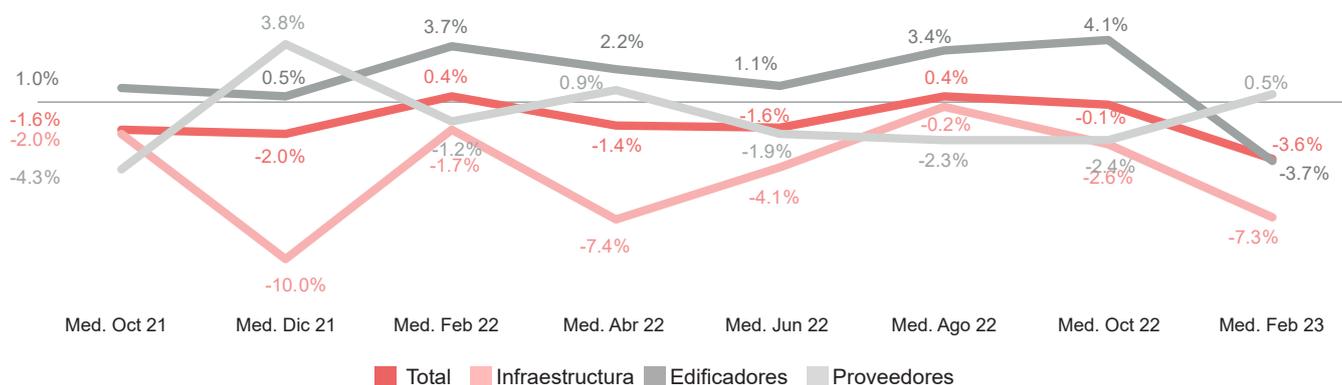
Por otro lado, las compañías entrevistadas indicaron que la inversión en nuevos proyectos decreció en 3.6% durante el 2022 respecto al año previo, tasa inferior a todas las pro-

yecciones registradas previamente.. Como se aprecia en la **Figura 10**, se presentarían tendencias disímiles en los tres subsectores en que se divide la actividad constructo-

ra. En el caso de las constructoras de infraestructura, el nivel de inversión presentó una caída de 7.3%, tasa que casi triplica el decrecimiento que las mismas empresas consultadas estimaban obtener en el estudio previo (-2.6%). En la misma línea, los inmobiliarios manifestaron que experimentaron una reducción de 3.7% en su nivel de inver-

sión, dejando atrás las expectativas de incremento antes declaradas. Por su parte, los proveedores de materiales y servicios mencionaron que su nivel de inversión en nuevos proyectos se elevó levemente en 0.5%, resultado contrario a las perspectivas de contracción recogidas a partir de la encuesta de junio del 2022.

Figura 10. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EFECTUADA POR LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2022, RESPECTO AL 2021

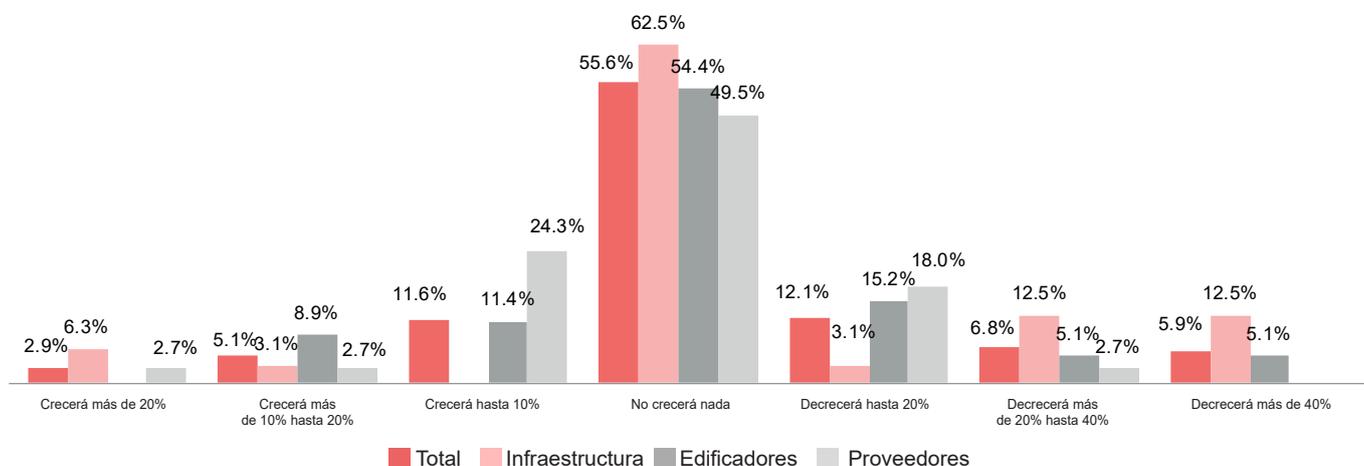


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 56% de empresas encuestadas manifestó que sus niveles de inversión en nuevos proyectos se mantuvieron invariables en el 2022, un 25% declaró que se redujeron y el 19% restante que se elevaron (Figura 11). El segmento de obras de infraestructura es el que presenta la mayor pro-

porción de empresas que sus inversiones en nuevos proyectos no sufrieron alguna variación (63%), mientras que los proveedores de materiales y servicios fueron los más optimistas (30% indicó que obtuvieron una mayor inversión en el año previo).

Figura 11. 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

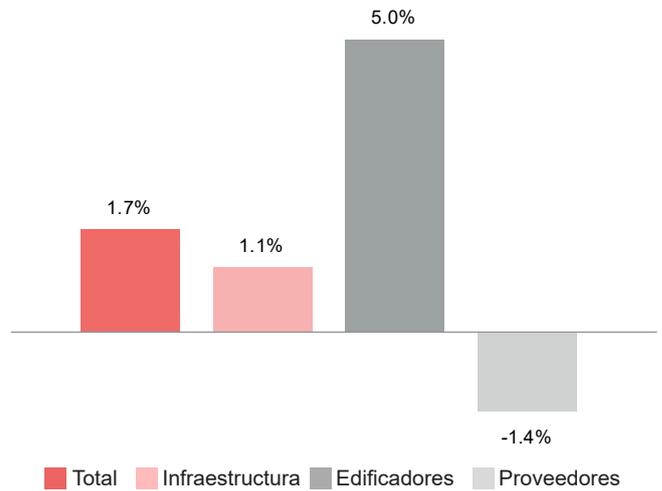


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2023, las empresas se inclinan por aumentar en 1.7% su inversión en nuevos proyectos, a diferencia del comportamiento negativo del año pasado (-3.6%). Los segmentos del sector muestran tendencias de desempeño diferentes (**Figura 12**). Así, las empresas constructoras de infraestructura creen que se produciría un crecimiento de 1.1% el presente año; cambiando el descenso sufrido el 2022 (-7.3%); y los promotores inmobiliarios consideran que su nivel de inversión en nuevos proyectos se elevaría en 5%, dejando atrás la caída de 3.7% presentada en los doce meses anteriores. Mientras tanto, las empresas proveedoras proyectan una ligera contracción de 1.4%, cifra pesimista respecto al desempeño registrado en enero-diciembre 2022 (0.5%).

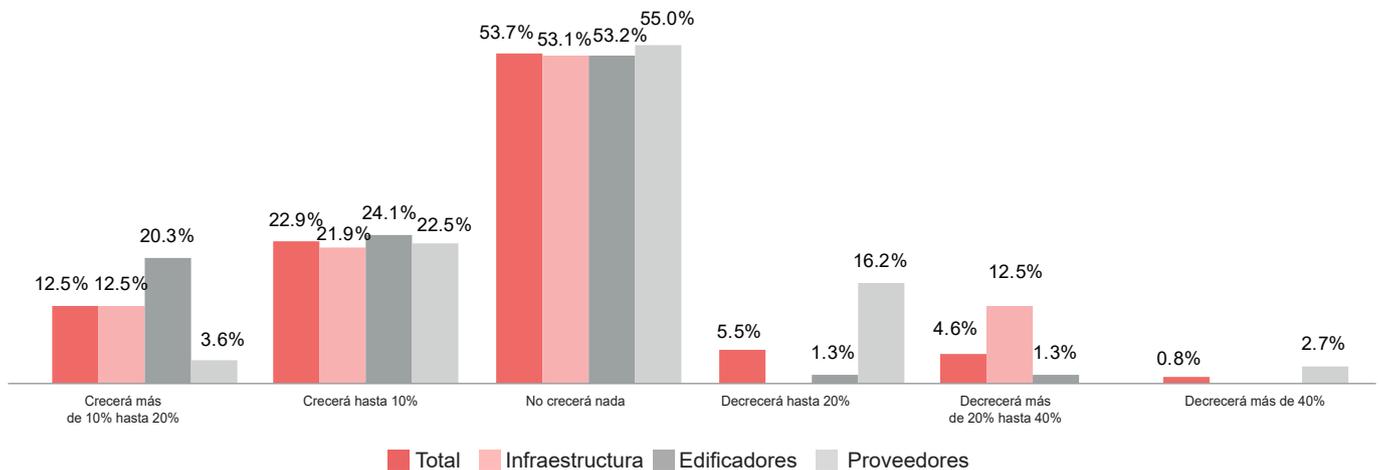
Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que el 54% de las empresas encuestadas prevé que no sufrirían variación alguna, un 35% de entrevistados cree que se elevarían, mientras que un 11% afirma que disminuirían (**Figura 13**). El segmento de proveedores de materiales es el que presenta la mayor proporción de empresas que esperan que esta nueva inversión no varíe (55%).

Figura 12. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 13. EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

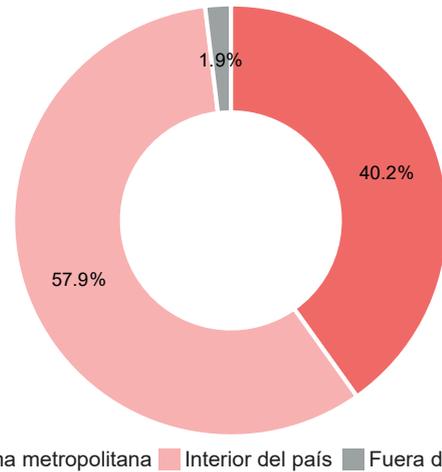
II. Indicadores del subsector infraestructura

De acuerdo con lo manifestado por las empresas constructoras de infraestructura, el 58% de sus ingresos en el 2023 provendrían de obras localizadas en el interior del país (**Figura 14**), algo mayor a la proporción resultante del año pasado (57%); mientras que un 40% de los ingresos corresponderían a proyectos situados en Lima Metropolitana, tres puntos porcentuales inferior a la proporción alcanzada el 2022.

III. Indicadores del subsector inmobiliario

El subsegmento de Mivivienda Verde lideró la participación de ventas de unidades habitacionales con un 44% en el 2022, tres puntos porcentuales por debajo de lo estimado en la medición pasada (**Figura 15**). Por su parte, la vivienda no social obtuvo una participación de 36% (dos puntos porcentuales menor de lo que se esperaba en la encuesta previa). De otro lado, el Crédito Mivivienda Tradicional alcanzó una proporción en las ventas de 18% (14% en la medición de octubre del 2022); mientras que en Techo Propio sólo se registró un 2%, ligeramente superior a la perspectiva registrada anteriormente.

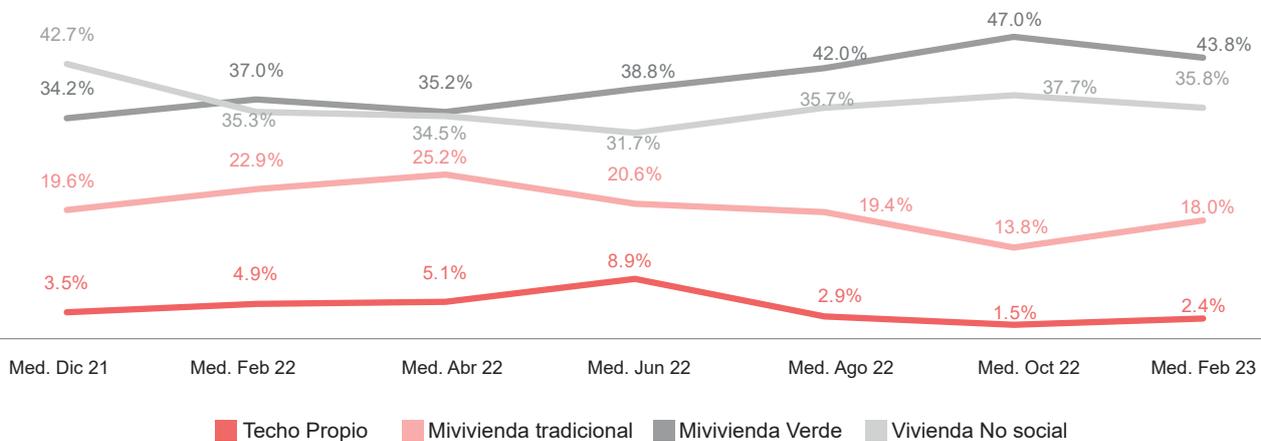
Figura 14. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS DE LAS CONSTRUCTORAS DE INFRAESTRUCTURA, POR ÁREA GEOGRÁFICA, EN EL 2023 RESPECTO AL 2022



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

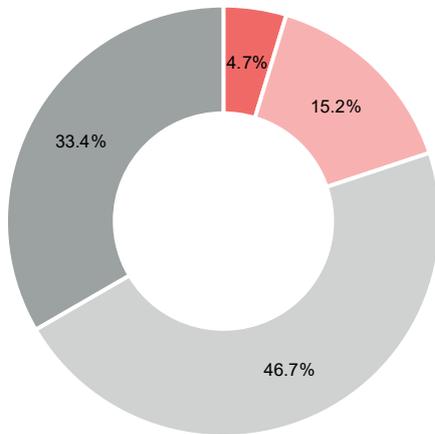
Para el 2023, se prevé que Mivivienda Verde encabece la estructura de ventas con una proporción de 47%, tres puntos porcentuales mayor que la cifra resultante el año anterior (**Figura 16**). Mientras tanto, se vislumbran leves decrecimientos en la participación de los subsegmentos de la vivienda no social y Mivivienda Tradicional en las ventas llegando, respectivamente, a 33% (el 2022 se registró 36%) y a 15% (18% en los doce meses previos). El programa Techo Propio alcanzaría una proporción de 5%, tres puntos porcentuales por encima de la proporción correspondiente al año pasado.

Figura 15. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2022, POR SEGMENTO



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 16. PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2023, POR SEGMENTO



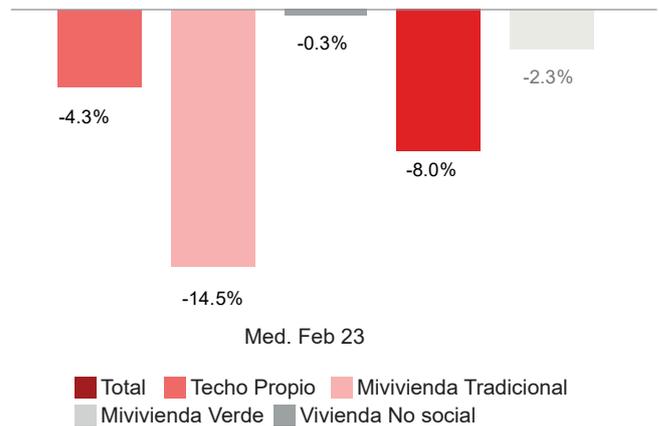
■ Techo Propio ■ Mivivienda tradicional
■ Mivivienda Verde ■ Vivienda no social

Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El número de unidades vendidas se retrajo en 4.3% en el primer bimestre del 2023 respecto a igual periodo del año previo (**Figura 17**). Todos los subsegmentos presentaron resultados negativos en este periodo: en la vivienda no social se gestó una caída de 2.3% en sus ventas, en Techo Propio se generó una reducción de 14.5%, mientras que en Mivivienda Verde también se presentó un decrecimiento (-8.0%). Por su parte, el sub-segmento Mivivienda Tradicional disminuyó levemente el nivel de unidades vendidas en comparación a igual periodo del año anterior (-0.3%).

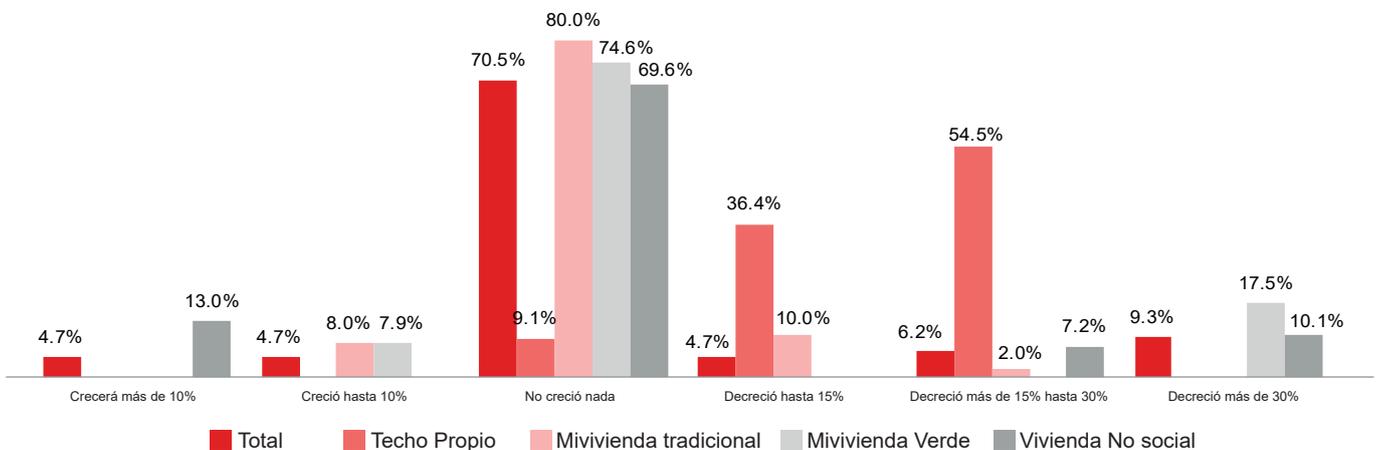
El 71% de las empresas inmobiliarias indicó que la venta de unidades habitacionales se mantuvo invariable en el primer bimestre del 2023 respecto a igual periodo del año previo. Un 20% de entrevistados indicó que el volumen vendido sufrió una retracción (**Figura 18**), mientras que el 9% restante reconoció que éste se elevó. El 91% de empresas que trabajan el sub-segmento Techo Propio disminuyó sus ventas, mientras que ocho de cada diez de los que lo hacen en el sub-segmento de Mivivienda Tradicional afirmó que sus ventas de viviendas no sufrieron variación alguna.

Figura 17. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (tercer bimestre 2022 vs. tercer bimestre 2021)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 18. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2022 vs. Cuarto bimestre 2021)

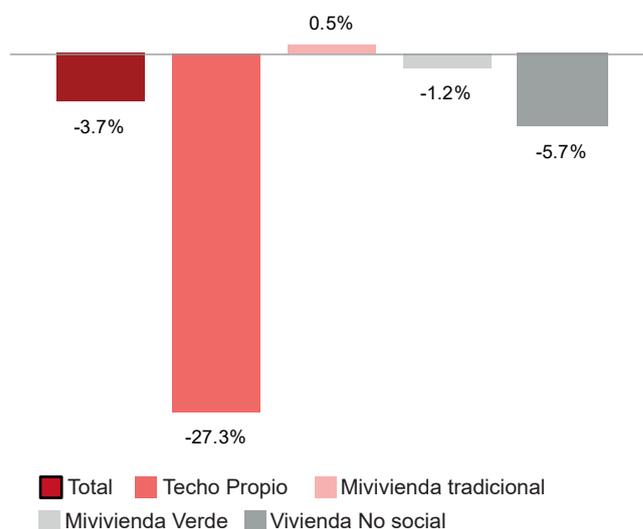


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Asimismo, en el caso del segundo bimestre del 2023, se estima un descenso de las ventas de viviendas de 3.7%, es decir que se obtendría un resultado menos pesimista que el alcanzado en enero-febrero del año actual (**Figura 19**). En la vivienda no social se espera un decrecimiento de 5.7%, cifra más negativa de la registrada en el primer bimestre del 2023 (-2.3%); mientras que en Mivivienda Verde se reducirá en 1.2% sus ventas, un descenso menos intenso en comparación al comportamiento producido hace 2 meses (-8%). Por su parte, el subsegmento Mivivienda Tradicional experimentaría un ligero ascenso de 0.5%, que es contrario al desempeño del bimestre anterior (-0.3%); en tanto que en el sub-segmento Techo Propio se cree que el número de unidades habitacionales vendidas sufriría una caída de 27.3% respecto a igual periodo del año previo, doce puntos porcentuales más profunda que la generada en los dos primeros meses del presente año.

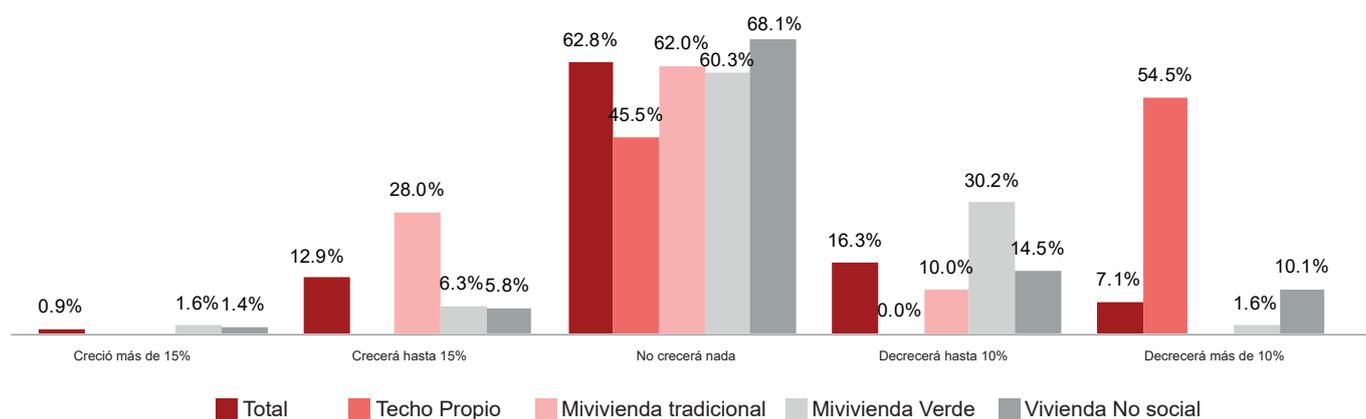
El 63% de las inmobiliarias que tomaron parte de la investigación opinó que la venta de unidades de vivienda no sufrirá variación en el segundo bimestre del 2023 respecto a igual periodo del año previo, proporción que se eleva a 68% en el caso de la vivienda no social (**Figura 20**). En cambio, el 23% de empresas espera que el número de unidades vendidas disminuya, siendo Techo Propio el sub-segmento que presentaría una mayor proporción de compañías que prevé este comportamiento (55%).

Figura 19. 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

Figura 20. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Quinto bimestre 2022 vs. Quinto bimestre 2021)

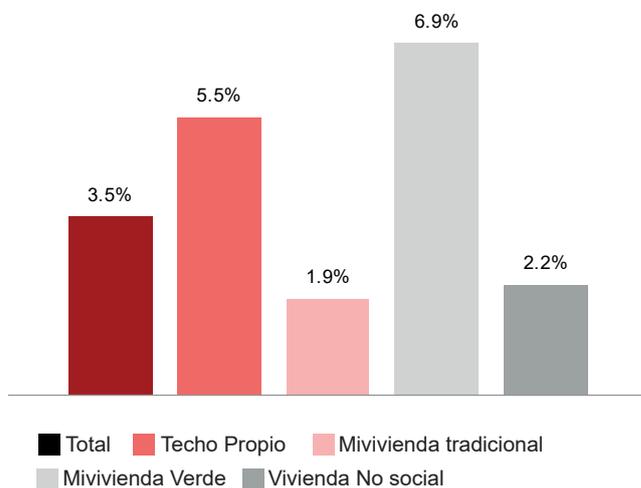


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas promotoras estiman un crecimiento de su nivel de venta de unidades de vivienda de 3.5% para el 2023 (Figura 21) en relación al nivel obtenido el año pasado. Similares perspectivas en las ventas se presentan en los sub-segmentos del mercado habitacional. Así, quienes trabajan en Techo Propio esperan una elevación de 5.5%, y los que lo hacen en la vivienda no social prevén un aumento de 2.2%. Por su parte, los entrevistados que desarrollan proyectos de Mivivienda Tradicional pronostican un alza en su nivel de venta de unidades de vivienda de 1.9%. Por otro lado, la venta de unidades habitacionales en el sub-segmento Mivivienda Verde se ampliaría en 6.9% este año respecto al 2022.

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas sobre el nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 57% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que no experimentarían variación alguna, proporción que se eleva en Mivivienda Tradicional y en la vivienda no social, a 62% y 61%, respectivamente (Figura 22). Asimismo, el 29% de inmobiliarias considera que sus ventas en unidades aumentarían, pero en el caso de Techo Propio y Mivivienda Tradicional esta previsión comprende a un número mayor de empresas: 55% y 38%, respectivamente.

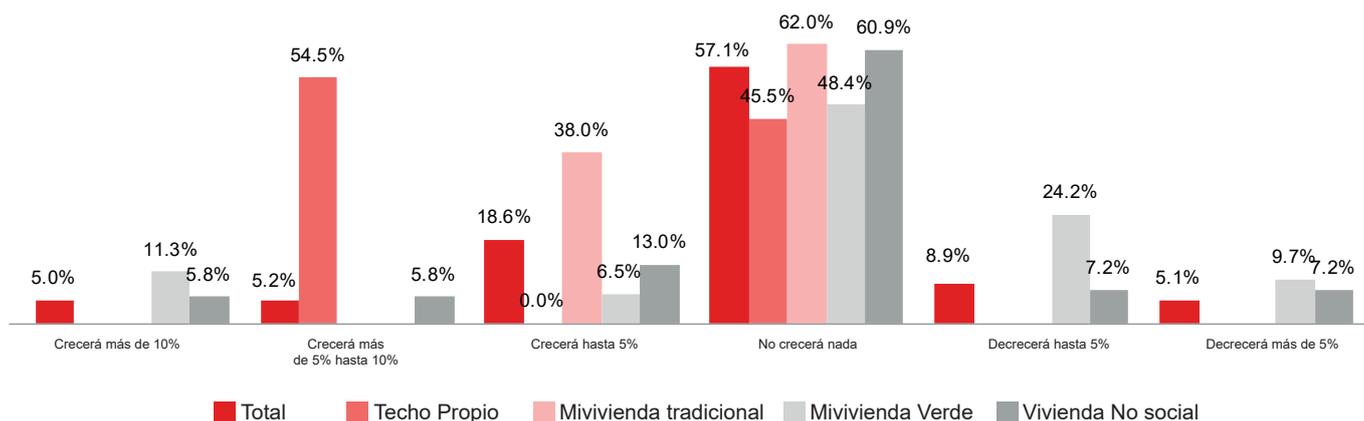
Figura 21. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2022 RESPECTO AL AÑO 2021



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Finalmente, el 14% de promotoras considera que obtendrían un descenso en sus ventas.

Figura 22. PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022, POR RANGOS DE VARIACIÓN

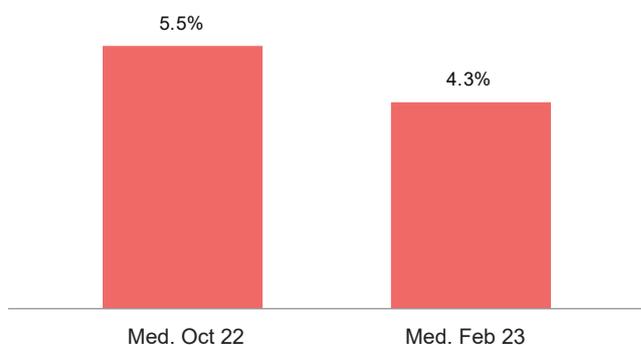


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Los precios de las viviendas en oferta mostraron un aumento de 4.3% en el semestre setiembre 2022 – febrero 2023, menor al que se esperaba para dicho periodo (5.5%), de acuerdo con los resultados obtenidos en la medición de octubre del 2022 (**Figura 23**). Por su parte, un 37% de las empresas inmobiliarias indicó que sus precios se elevaron entre 5% y 10%, mientras que el 18% de ellos considera que se mantuvieron invariables.

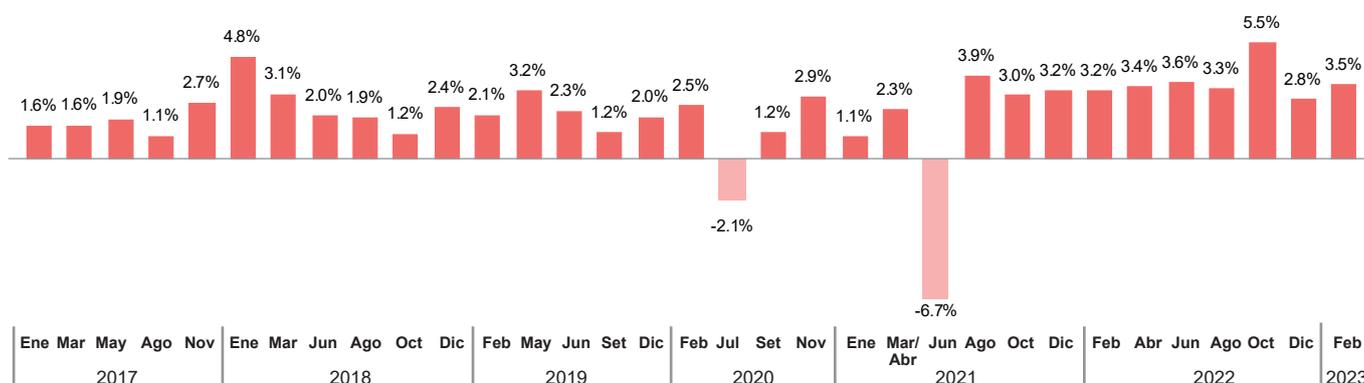
Para el semestre marzo – agosto 2023, las promotoras inmobiliarias estiman que los precios de las unidades habitacionales aumentarían en 3.5% en promedio (**Figura 24**), la tercera tasa de incremento semestral más alta desde la medición de octubre 2021. Un 37% de empresas inmobiliarias señalaron que sus precios no sufrirían variación en dicho periodo, mientras que un 29% indicó que crecerían entre 2.5% y 5%. Con estas cifras, se puede estimar que el alza de precios de las viviendas en el periodo anual setiembre 2022 – agosto 2023 sería de 8.0%.

Figura 23. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (MARZO – AGOSTO 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 24. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO – AGOSTO 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En la **Figura 25** se aprecia la estructura de financiamiento de las ventas de viviendas en los últimos doce meses. Así, la modalidad del crédito hipotecario Mivivienda es utilizada mayormente en la venta de proyectos de Mivivienda Verde y Mivivienda Tradicional, con proporciones del 78% y 66%, respectivamente. Mientras tanto, en el subsegmento de la vivienda no social se recurre principalmente al crédito hipotecario comercial (una participación del 77% de la facturación de unidades habitacionales), y ocho de cada diez viviendas vendidas del programa Techo Propio son financiadas por la misma promotora inmobiliaria.

Respecto al incremento de la tasa de interés de los créditos hipotecarios/comerciales/bancos/cajas en los últimos doce meses, se ha generado un aumento de 3.7 puntos porcentuales en los préstamos ofrecidos por instituciones financieras (**Figura 26**); en tanto que en los créditos de Mivivienda se presentó un alza menor (2.9 puntos porcentuales).

Figura 25. ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO DE LA VENTA DE VIVIENDAS EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (MARZO 2022 – FEBRERO 2023), POR SEGMENTO

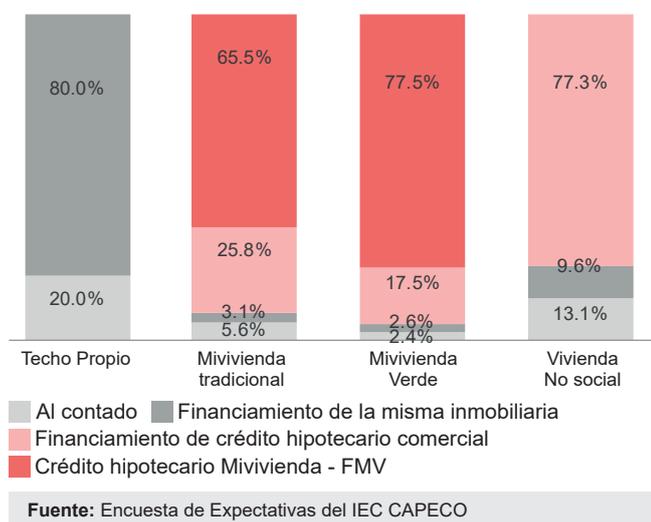
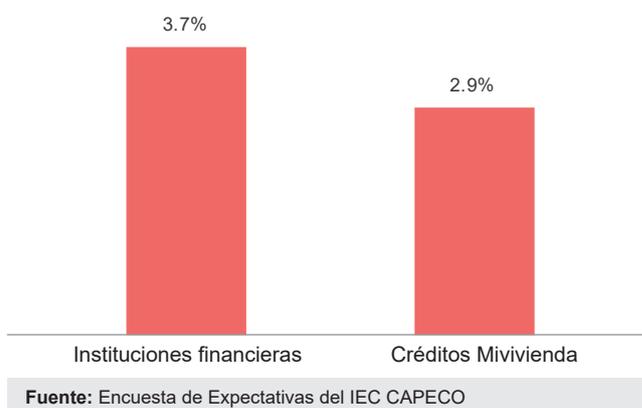


Figura 26. INCREMENTO DE TASA DE INTERÉS DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS/COMERCIALES/BANCOS/CAJAS, EN PUNTOS PORCENTUALES, EN LOS ÚLTIMOS DOCE MESES (MARZO 2022 – FEBRERO 2023) (NO SOCIAL)

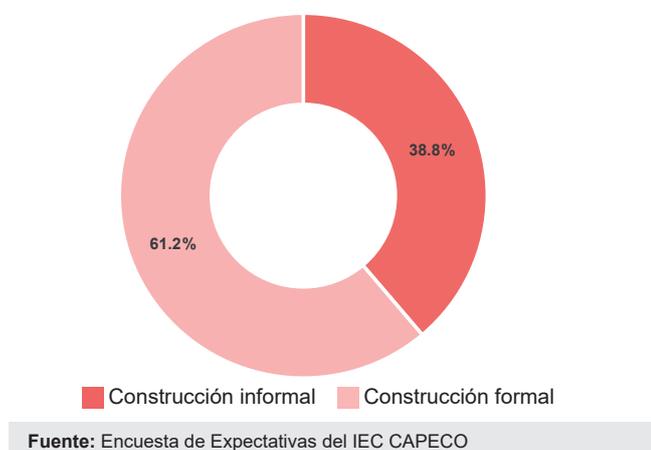


IV. Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción

Como se muestra en la **Figura 27**, 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 2023, la misma tasa que se alcanzó el año previo.

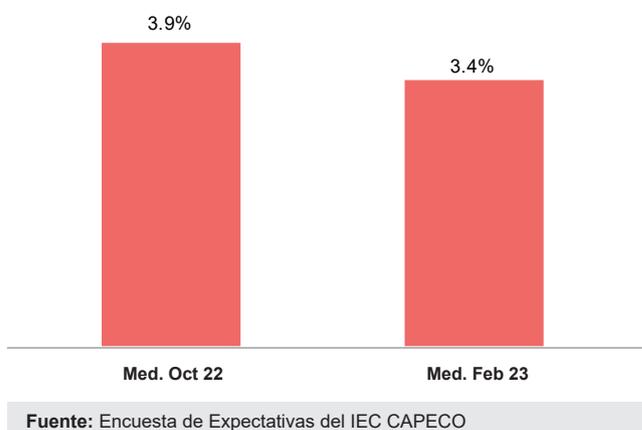
Los precios de los materiales de construcción tuvieron un alza de 3.4% durante el semestre setiembre 2022 – marzo

Figura 27. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2023



2023, cifra levemente inferior a la tasa que se estimó para estos últimos seis meses en la medición de octubre 2022: 3.9% (**Figura 28**). El 32.4% de empresas proveedoras de materiales indicó que los precios de sus productos se elevaron entre 5% y 10%, mientras que el 9.9% de ellos mencionó que no sufrieron variación alguna.

Figura 28. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y LA REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2022 – MARZO 2023)



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 determinado que el incremento de los costos de producción es la principal de ellas: 30% de los entrevistados la menciona en primer

lugar (**Figura 29**). Por su parte, el 29% señala que ha sido necesario aumentar los precios de venta porque el costo de los insumos importados ha experimentado un alza, y un 18% indica que los precios debieron actualizarse, ya que los costos de los insumos nacionales se habían elevado.

Figura 29. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN HA CRECIDO EN LOS ULTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2022 – FEBRERO 2023)

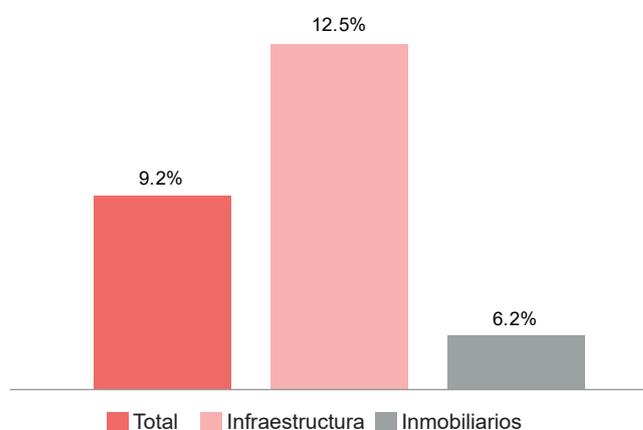


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otro lado, el incremento de los precios de los materiales incidió en un 9.2% promedio en los costos de las obras de construcción en general durante el semestre setiembre 2022 – febrero 2023 (**Figura 30**). Los constructores de infraestructura consideraron que dicha repercusión fue de 12.5%, tasa mayor a la expresada por los promotores inmobiliarios (6.2%).

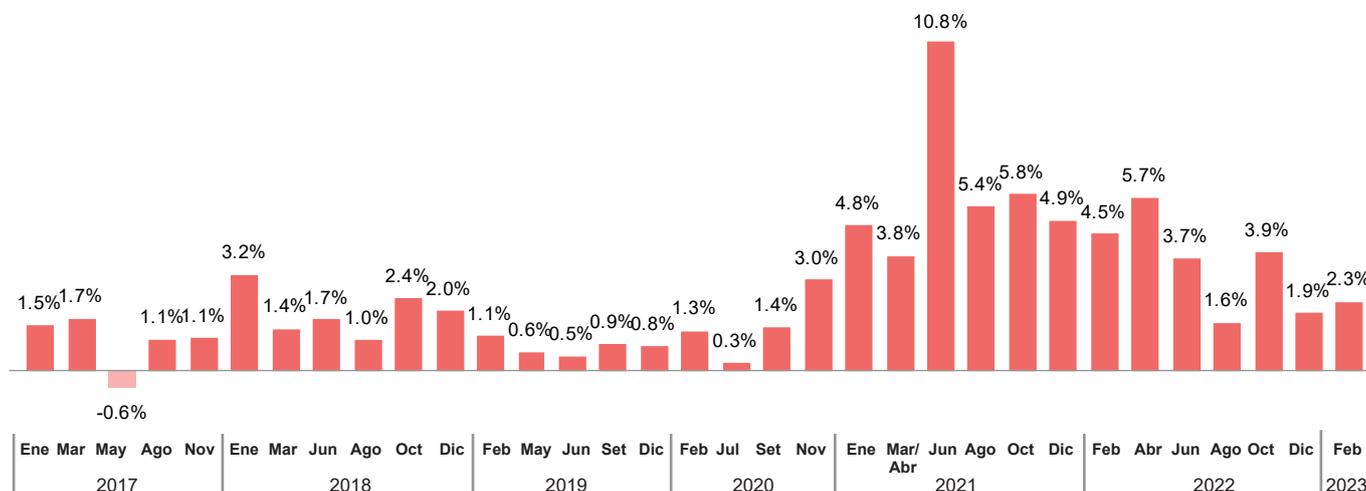
Para el periodo de marzo – agosto 2023, se espera un aumento promedio de precios de materiales de 2.3%, que es la segunda tasa más baja registrada por el IEC desde la edición de noviembre 2020 (**Figura 31**). Cabe precisar que un 40% de las empresas inmobiliarias indicó que sus precios se mantendrían invariables, mientras que el 33% de ellos tiene la intención de incrementarlos entre 2.5% y 5% en el próximo semestre. Si estas proyecciones se cumplen, la variación promedio de los materiales de construcción sería de 5.8% en el periodo setiembre 2022 - agosto 2023.

Figura 30. INCIDENCIA DEL ALZA DE LOS PRECIOS DE MATERIALES EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (SETIEMBRE 2022 – FEBRERO 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 31. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (EN SOLES) EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES

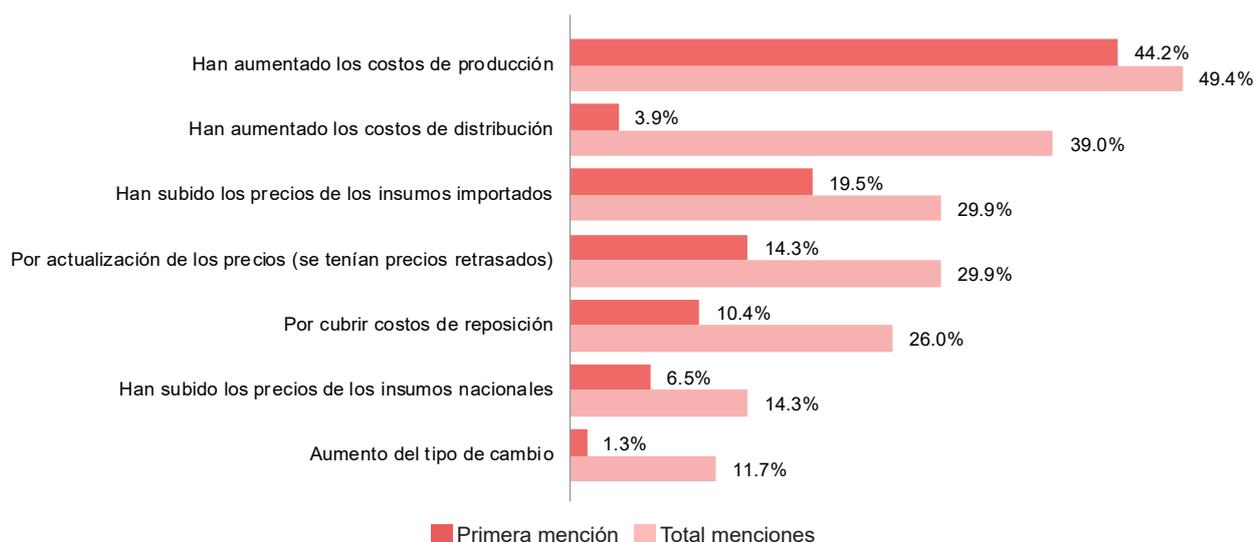


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

La **Figura 32** muestra que el incremento de los precios de los materiales de construcción que se produciría en los siguientes seis meses se atribuye principalmente a la subida de los costos de producción (el 44% de proveedores menciona

esta razón en primer lugar), seguida de un 20% que menciona a la subida de los costos de los insumos importados. Por último, el 14% que indica que los precios deben actualizarse porque se encuentran retrasados.

Figura 32. RAZONES POR LAS QUE SE CONSIDERA QUE EL PRECIO DE VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN SUBIRÁ EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO - AGOSTO 2023)



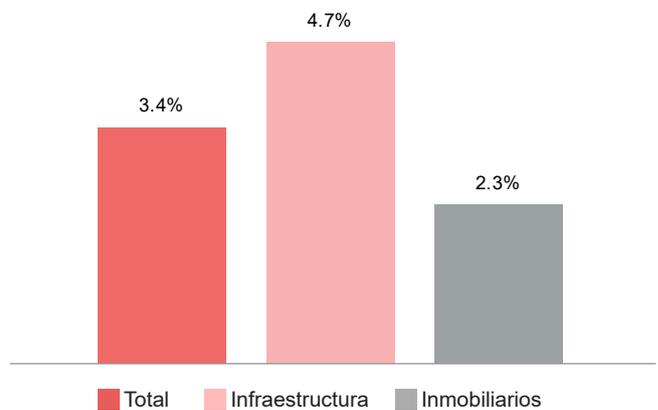
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, la incidencia de la subida de los precios de los materiales en los costos de construcción en general sería de 3.4% en promedio en los próximos seis meses (**Figura 33**). Los constructores de infraestructura consideraron que dicha repercusión sería de 4.7%, cifra más elevada a la esperada por las empresas inmobiliarias (2.3%).

V. Riesgos que afectarán a las empresas del Sector Construcción en los próximos 12 meses

Finalmente, los empresarios de la construcción fueron consultados sobre la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los riesgos externos que afectarían el nivel de actividad de sus empresas durante los próximos 12 meses (**Figura 34**). El

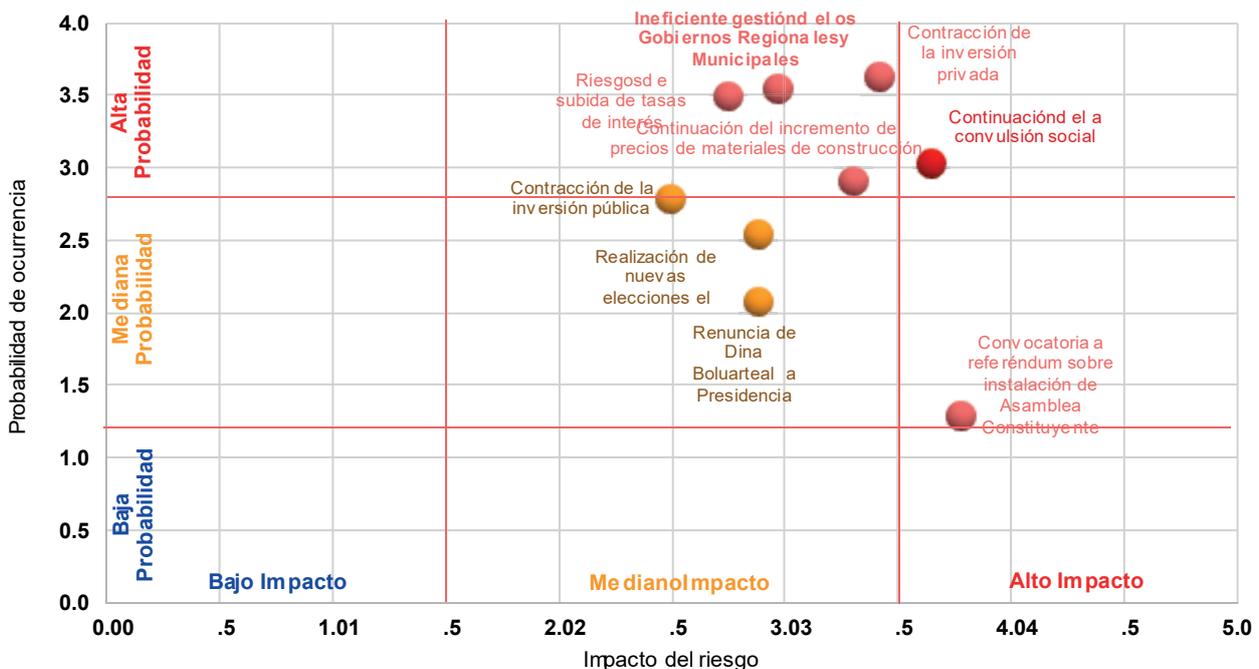
Figura 33. INCIDENCIA DEL ALZA DE LOS PRECIOS DE MATERIALES EN LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS SEIS MESES (MARZO - AGOSTO 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

análisis muestra que la continuación de la convulsión social es el factor de riesgo que tendría más impacto y mayor probabilidad de ocurrencia. En un segundo nivel de impacto, pero con una similar probabilidad de ocurrencia, se encuentran la con-

Figura 34. RIESGOS EXTERNOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

tracción de la inversión privada, la ineficiencia de los gobiernos subnacionales, la continuación del incremento de los precios de materiales de construcción, y el riesgo de un aumento de las tasas de interés. En un tercer nivel, con menos posibilidad de concretarse pero con un mayor impacto que los factores que se

encuentran en el segundo, se encuentra la convocatoria a referéndum sobre la instalación de una Asamblea Constituyente. Algo más lejano se percibe la realización de nuevas elecciones en el 2023, la renuncia de la Sra. Dina Boluarte a la Presidencia y la contracción de la inversión pública.

V. Conclusiones

En esta reciente medición de las expectativas de la actividad constructora se presentaría un decrecimiento del nivel de las operaciones de 3.7% para el primer bimestre del presente año. Se debe tomar en cuenta que los tres segmentos de la construcción experimentaron un retroceso, aunque con diferentes intensidades.

Sin embargo, los empresarios entrevistados estiman que en el periodo de marzo-abril del 2023 el pronóstico sería más optimista (0.2%). Se proyecta un aumento de las actividades tanto en el segmento de infraestructura (2.8%) como en los proveedores (2.1%). Por el contrario, entre los promotores inmobiliarios se cree que se obtendría una reducción del nivel de operaciones (-3.7%). Esta situación de contracción entre los inmobiliarios se sustenta sobre todo en la caída de 27.3% y 5.7% de las ventas de unidades habitacionales que ocurriría en los productos Techo Propio y la vivienda no social, respectivamente.

Asimismo, el nivel de actividad de las compañías al cierre del 2023 mostraría una expansión de 2.2% respecto al año previo, siendo de mayor fuerza que la registrada el año pasado (1.7%). En los tres segmentos se presenta una tendencia al alza, aunque las intensidades son distintas: los contratistas de infraestructura calculan un crecimiento de 5.2%, los promotores inmobiliarios estiman una elevación de 1.2%, mientras que los proveedores esperan un ligero incremento de 0.1%. La proyección de ascenso en el segmento inmobiliario sería motivada principalmente por un aumento de facturación de 6.9% y 5.5% que se presentaría en el producto Mivivienda Verde y el programa Techo Propio, respectivamente.

En esta línea, los rubros de la construcción más dinámicos para el 2023 serían la vivienda informal (de acuerdo con la opinión del

53.7% de entrevistados), la infraestructura pública (15.4%) y la vivienda formal (13.6%).

Cabe mencionar que también se han registrado mayores expectativas de inversión que las empresas del sector efectuarían para emprender nuevos proyectos, la cual se ampliaría en 1.7% para el año actual, a diferencia del comportamiento negativo del 2022 (-3.6%). En el segmento de los promotores inmobiliarios, el ritmo de nuevas inversiones se incrementaría durante el 2023 respecto al año previo (5.0%), mientras que en el de los constructores de obras infraestructura el alza sería más leve (1.1%).

En otro aspecto, la presente encuesta señala que para los empresarios seguirán aumentando los precios de los materiales de construcción seguirán en los próximos seis meses (2.3%) después de haber subido 3.4% en el semestre pasado. Esta inflación es atribuible, en gran medida, al aumento de los costos de producción y de los precios internacionales de los insumos, pero también han influido la subida de los precios de los insumos nacionales y la desactualización de precios.

Debe tomarse en cuenta que la elevación de los precios de materiales provocará, según los entrevistados, que los precios de las viviendas crezcan 8.0% en el periodo anual entre setiembre del 2022 y agosto del 2023.

Finalmente, es importante indicar que los empresarios de la construcción sostuvieron que la continuación de la convulsión social es el principal factor de riesgo para la marcha del sector, seguido de otros factores como la contracción de la inversión privada, la ineficiencia de los gobiernos subnacionales, la continuación del incremento de los precios de materiales de construcción, y el riesgo de un aumento de las tasas de interés.



Sustentabilidad

Desafíos de la Construcción Sustentable en América Latina

La Federación Interamericana de la Industria de la Construcción - FIIC es una organización internacional de carácter privado y sin fines de lucro, constituida en 1960 y que actualmente reúne a cámaras nacionales de la construcción de dieciocho países de América Latina. La FIIC es el portavoz y representante regional e internacional de la industria, con el objetivo de asegurar que esta actividad cumpla sus funciones básicas, las cuales están orientadas a elevar su imagen, promover el desarrollo de la industria actuando con justicia para todos sus integrantes, fomentar el respeto al derecho de la libertad individual de emprender e impulsar la mejora en la calidad de vida de la población de los países de sus Cámaras afiliadas.

Con tal propósito, la FIIC busca generar conocimiento y tomar posición sobre los principales aspectos vinculados a la actividad constructor en América Latina, como la infraestructura, la vivienda, el desarrollo urbano, la tecnología, la responsabilidad social, las relaciones con

los estados y otros actores de la sociedad y la sustentabilidad.

En el año 2018, el Consejo Directivo de la Federación tomó la decisión de impulsar una nueva visión sobre la construcción sustentable en la región, planteando una definición desde el punto de vista del empresario constructor latinoamericano, los principios que rigen esta nueva visión, así como los desafíos que deben superarse para que esta actividad alcance su sustentabilidad. En el año 2019, el Consejo acordó iniciar un proceso de validación de estos conceptos, a partir de un diagnóstico sobre la situación actual y la determinación de indicadores relevantes sobre construcción sustentable en los países de la región. Con tal propósito, se desarrolló una encuesta a las diferentes cámaras que conforman la Federación. En este informe, se consignan los principales alcances y resultados de la mencionada encuesta, así como la Declaración sobre los Desafíos de la Construcción Sustentable en América Latina aprobada en octubre del 2022 por la FIIC.

I. Encuesta sobre Construcción Sustentable en América Latina

La encuesta fue contestada por las cámaras de dieciséis de los dieciocho países que conforman la FIIC (Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú, Uruguay y Venezuela). Los principales objetivos de esta investigación fueron:

- La adhesión de las cámaras nacionales a los principios de construcción sostenible planteados.
- La importancia que se asigna a los desafíos propuestos para alcanzar la sustentabilidad de la construcción en América Latina.
- La identificación de otros desafíos indispensables de abordar en una estrategia para la sustentabilidad de la construcción latinoamericana.
- La situación en que se encuentran los desafíos para la construcción sustentable en cada país miembro de la FIIC.
- La evolución de la situación de los desafíos de la construcción sustentable en cada país durante los cinco últimos años.
- Las razones que explican la situación actual en que se encuentran los desafíos para la construcción sustentable identificados en cada país.
- La intensidad del compromiso de las cámaras por mejorar la situación actual de los desafíos de la construcción sustentable.
- La identificación de iniciativas de las cámaras para promover la construcción sustentable en sus respectivos países.

A continuación, se muestran los principales resultados de esta encuesta.

1. Sobre los principios de la construcción sustentable

El procesamiento de la información ha demostrado que existen tres posiciones entre las dieciséis cámaras encuestadas respecto a los cuatro principios de la construcción sustentable en América Latina propuestos por la Comisión. Como se aprecia en la **Figura 1**, un primer grupo integrado por once Cámaras (Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Paraguay, Perú y Venezuela) que han expresado estar “totalmente de acuerdo” con los cuatro principios. Por su parte, Honduras se manifiesta en el mismo sentido, con relación a los tres primeros principios. Un segundo grupo, conformado por México y Panamá, declaró estar “totalmente de acuerdo” con al menos dos de los principios y “parcialmente de acuerdo” con los otros dos, mientras que Honduras declaró este acuerdo parcial respecto al último principio. Finalmente, un tercer grupo, al que pertenecen Costa Rica y Uruguay, señaló estar “parcialmente de acuerdo” o “parcialmente en desacuerdo” con los principios.

Con relación al **Primer Principio**, referido a *“la urgencia de que la industria de la construcción latinoamericana adopte un nuevo modelo de gestión que le permita adaptarse a las condiciones y oportunidades que ofrece un mundo cada vez más interrelacionado y más competitivo y que promueva el desarrollo sustentable”*, un 81 % de respuestas (13 cámaras) manifestaron estar totalmente de acuerdo con incluirlo: Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador y El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Paraguay, Perú y Venezuela. Las otras tres cámaras (Costa Rica, Panamá y Uruguay) señalaron estar parcialmente de acuerdo con el principio propuesto.

Las cámaras que manifestaron estar totalmente de acuerdo con que esta primera afirmación se considere como uno de los principios de la construcción sustentable, fundamentan su posición en las siguientes razones:

- La pandemia del COVID-19 ha evidenciado la necesidad de la adaptación de la industria a las condiciones cambiantes del mundo interrelacionado y globalizado.
- Es importante que la industria de la construcción mejore su productividad y competitividad, cuidando el medio ambiente e incorporando la gestión de la innovación y nuevas tecnologías.
- Es necesario integrar los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 en este nuevo modelo de gestión de la industria la construcción.
- La implementación de este nuevo modelo requerirá importantes inversiones en recursos humanos y materiales.

Por su parte, las cámaras que declararon estar parcialmente de acuerdo con este primer principio, dieron las siguientes razones:

- Se debe procurar un balance entre lo económico y lo social.
- Para alcanzar mayores niveles de eficiencia se requiere incorporar la innovación y la automatización de procesos.
- Las entidades públicas deben tomar medidas para facilitar los procesos y que no encarezcan el producto final.

Por otro lado, se recogieron dos sugerencias específicas para la modificación de la redacción de este primer principio. La Cámara Salvadoreña, sugiere cambiar el concepto “sustentable” por “sostenible”. De igual manera, la Cámara de Uruguay recomienda reemplazar el término “adapte” por el de “converjan en” debido a que en Latinoamérica existe disparidad de criterios y realidades para abordar diversos factores que impulsan la sostenibilidad en la industria de la construcción.

El **Segundo Principio** está referido a que *“en América Latina es necesario complementar los propósitos de sustentabilidad de la construcción de las sociedades avanzadas... con otros objetivos que son propios de la realidad latinoamericana como la búsqueda del desarrollo ordenado y formal de las ciudades y su articulación con el territorio”*. En referencia a esta propuesta, 14 cámaras, un 88 % del total que respondieron la encuesta (Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador y El Salvador, Guatemala, Honduras, México, Panamá, Paraguay, Perú y Venezuela) manifestaron estar totalmente de acuerdo con este principio, en tanto que las otras dos cámaras (Costa Rica y Uruguay) indicaron estar sólo parcialmente de acuerdo con aquel.

Las cámaras que manifestaron estar totalmente de acuerdo con el segundo principio expresaron las siguientes razones:

- Es necesario contar con una planificación urbana adecuada a las condiciones sociales actuales.
- Se requiere controlar la urbanización acelerada producto de la inmigración y de la informalidad.
- Debe tenerse en cuenta que las ciudades constituyen uno de los ejes fundamentales para alcanzar el desarrollo sostenible de la industria.
- Se tiene que pensar las ciudades desde una perspectiva de sostenibilidad, de manera que impacten positivamente en la calidad de vida de sus habitantes.
- Se debe mejorar y clarificar los procesos vinculados a las autorizaciones de obras.

Figura 1. ADHESIÓN DE LAS CÁMARAS DE LA FIIC A LOS PRINCIPIOS DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA PROPUESTOS

PRINCIPIOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA	Totalmente de acuerdo	Parcialmente de acuerdo	Parcialmente en desacuerdo	Totalmente en desacuerdo
1er Principio: Es urgente que la industria de construcción latinoamericana adopte un nuevo modelo de gestión que le permita adaptarse a las condiciones y oportunidades que ofrece un mundo cada vez más interrelacionado y más competitivo, y que promueva el desarrollo sustentable	ARG, BOL, BRA, CHI, COL, ESA, ECU, GUA, HON, MEX, PAR, PER, VEN	CRC, PAN, URU		
2do Principio: En América Latina es necesario complementar los pro-pósitos de sustentabilidad de la construcción de las sociedades avanzadas (el desarrollo humano, la protección del medio ambiente, la optimización de los recursos naturales y la eficiencia de las edificaciones) con otros objetivos que son propios de la realidad latinoamericana como la búsqueda del desarrollo ordenado y formal de las ciudades y su articulación con el territorio	ARG, BOL, BRA, CHI, COL, ESA, ECU, GUA, HON, MEX, PAN, PAR, PER, VEN	CRC, URU		
3er Principio: La sustentabilidad de la construcción en América Latina sólo es posible si todos los actores sociales involucrados en esta actividad se comprometan a promover sinergias, a compartir beneficios y responsabilidades entre ellos y con la sociedad, contribuyendo de esta manera a fortalecer el modelo de libre iniciativa, de apertura económica y de vigencia de los valores democráticos, condición indispensable para el desarrollo sustentable	ARG, BOL, BRA, CHI, COL, ESA, ECU, GUA, HON, PAR, PER, VEN	CRC, MEX, PAN	URU	
4to Principio: La industria latinoamericana de la construcción sólo será sustentable y cumplirá con sus propósitos y compromisos con la sociedad, en la medida que las empresas sean eficientes y aseguren su vigencia en el largo plazo, lo que legítima la obtención de excedentes económicos	ARG, BOL, BRA, CHI, COL, ESA, ECU, GUA, PAR, PER, VEN	CRC, HON, MEX, PAN	URU	

- Se necesita tener en cuenta la forma en que se gestiona la construcción en sociedades avanzadas, en particular en lo que se refiere a fomentar el desarrollo humano y a crear condiciones para la organización y la articulación del territorio.
- Debe promoverse un uso consciente de los recursos naturales, que sea amigable con el medio ambiente.

Por su parte, las cámaras que declararon estar solo parcialmente de acuerdo con este segundo principio, lo hicieron a partir de las siguientes razones:

- Para alcanzar ciudades sostenibles, deben ser construidas y gestionadas con tecnología apropiada.
- Para promover la sustentabilidad, se requieren incentivos tales como una mayor densidad o una reducción en el pago de licencias a proyectos de mayor dimensión.
- Se necesita difundir el empleo de materiales, acabados y sistemas constructivos ecoamigables.

Por su parte, el **Tercer Principio** señala que *“la sustentabilidad de la construcción en América Latina solo es posible si todos los actores sociales involucrados en esta actividad se comprometan a promover sinergias, a compartir beneficios y responsabilidades entre ellos y con la sociedad, contribuyendo de esta manera a fortalecer el modelo de libre iniciativa, de apertura económica y de vigencia de los valores democráticos, condición indispensable para el desarrollo sustentable”*.

Sobre este concepto, 12 cámaras o un 75 % del total entrevistadas (Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Paraguay, Perú y Venezuela) indicaron estar “totalmente de acuerdo” con su inclusión entre los principios de la construcción sustentable latinoamericana, otras tres cámaras o el 19 % (Costa Rica, México y Panamá) declararon estar “parcialmente de acuerdo” mientras que Uruguay precisó estar “parcialmente en desacuerdo”.

Las cámaras que dijeron estar totalmente de acuerdo con este principio, mencionaron las siguientes razones para fundamentar su posición:

- La sostenibilidad radica en establecer distintos niveles de responsabilidad e involucramiento de todos los sectores sociales.
- Las contribuciones de todos los actores permitirán responder a los cambios ambientales, sociales y económicos futuros.
- Se requiere desarrollar un trabajo multisectorial y coordinada entre el sector privado, académico y público.
- Es necesario equilibrar los aspectos sociales, económicos y ecológicos para alcanzar un desarrollo sostenible.
- Es importante el esfuerzo de toda la cadena productiva de la construcción.

Por su parte, las cámaras que expresaron estar parcialmente de acuerdo con este tercer principio, atribuyeron esa percepción a las siguientes razones:

- La sustentabilidad no sólo involucra actores sociales sino también al medio en el que se desarrolla la actividad.
- Es necesario desarrollar acciones debidamente que promuevan la transparencia para generar confianza.
- Se requiere ajustar estos propósitos a las condiciones de cada país.

De otro lado, la Cámara de la Construcción del Uruguay, manifestó estar parcialmente en desacuerdo con este Tercer Principio, por considerar más atinada la idea de “concordar esfuerzos de los actores sociales” que la de “promover sinergias”.

Finalmente, el **Cuarto Principio** plantea que *“la industria latinoamericana de la construcción solo será sustentable y cumplirá con sus propósitos y compromisos con la sociedad, en la medida que las empresas sean eficientes y aseguren su vigencia en el largo plazo, lo que legitima la obtención de excedentes económicos”*. En este caso, los resultados arrojaron que 11 Cámaras declararon su total acuerdo con la inclusión de este principio (Argentina, Bolivia, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Paraguay, Perú y Venezuela); otras cuatro señalaron estar parcialmente de acuerdo (Costa Rica, Honduras, México y Panamá); mientras que Uruguay manifestó estar parcialmente en desacuerdo.

Las cámaras que manifestaron estar totalmente de acuerdo con este principio, expusieron las siguientes razones:

- El trabajo conjunto entre los gobiernos, la sociedad civil y los organismos multilaterales asegurará que las empresas sean más competitivas y productivas.
- La creación y el desarrollo de empresas exitosas permite crear sociedades eficientes.
- La adaptación a los entornos cambiantes, garantiza la existencia de la empresa en el largo plazo.
- La capacidad de trabajar en equipo utilizando materiales de buena calidad y durabilidad generará un sinfín de beneficios económicos ya que reducen los costos de construcción.
- La cultura empresarial y el conocimiento son la principal garantía de sustentabilidad.

De otro lado, las cámaras que señalaron estar parcialmente de acuerdo con este principio, por las siguientes razones:

- La construcción está estrechamente relacionada con otras industrias y su evolución depende en gran medida de las acciones de los gobiernos.
- No solo se legitima la obtención de excedentes económicos sino también la preservación del medio ambiente y el ahorro de recursos.

2. Importancia de los desafíos para la sustentabilidad de la construcción en América Latina

Existe menos consenso entre las cámaras respondientes respecto a los desafíos que es indispensable abordar en una estrategia de sustentabilidad de la construcción en América Latina. En la **Figura 2** se aprecia que, doce de las dieciséis cámaras están más cerca de considerar totalmente indispensables los seis desafíos propuestos (Argentina, Bolivia, Colombia, Costa Rica, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Panamá, Paraguay, Perú y Venezuela). Para estos países, la ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo, así como la corrupción y falta de transparencia, son los desafíos más importantes a superar.

Contrariamente, cuatro países (Brasil, Chile, México y Uruguay), consideran que los desafíos planteados no son indispensables o son poco relevantes para la construcción sustentable en América Latina, aunque se presentan matices entre ellos: Uruguay tiene una posición neutra en cinco de los seis desafíos, mientras que Chile considera “nada indispensables” a cuatro y Brasil y México a tres.

Figura 2. A IMPORTANCIA QUE ASIGNAN LAS CÁMARAS DE LA FIIC A LOS DESAFÍOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA PROPUESTOS

DESAFÍOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA	Totalmente Indispensable 1	2	3	Neutro 4	5	6	Nada Indispensable 7
1. La ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo.	COL, CRC, ECU, ESA, HON, PAN, PAR, PER, VEN	ARG, BOL, GUA		URU	BRA		CHI, MEX
2. La persistencia de un alto déficit de infraestructura y equipamiento.	ARG, COL, CRC, ECU, ESA, GUA, HON, PER	BOL, PAN, PAR, VEN	URU			CHI, MEX	BRA
3. La existencia de altos niveles de informalidad en la construcción, especialmente de viviendas.	BOL, COL, CRC, ESA, HON, PAN, PER, VEN	ARG, ECU, PAR, URU	GUA		MEX		CHI, BRA
4. La baja productividad de los procesos constructivos.	BOL, COL, CRC, ESA, GUA, PER, VEN	ARG, HON, PAN, PAR	ECU	URU		MEX	CHI, BRA
5. La corrupción y falta de transparencia, sobre todo en la contratación pública y en los trámites.	BOL, COL, CRC, ECU, ESA, GUA, HON, PAR, PER, VEN	ARG, PAN		URU			CHI, MEX
6. La inseguridad en la construcción y la violencia en obra.	ESA, GUA, PAR, PER	ARG, BOL, COL, CRC, HON, PAN, VEN		CHI, URU, ECU			MEX

3. Otros desafíos que deben abordarse en una estrategia para la sustentabilidad de la construcción en América Latina

Además de los seis desafíos propuestos, la encuesta ha recogido otros retos que las cámaras de la FIIC consideran importantes y que se han agrupado en siete temas como se muestra en la **Figura 3**, que también detalla las razones que se aducen para incorporarlos como desafíos para la sustentabilidad de la construcción en la región. Los siete temas identificados son: (a) el exceso de procedimientos administrativos; (b) la inexistencia de un marco jurídico adecuado; (c) la ausencia de innovación; (d) la falta de incentivos; (e) la existencia de brechas de vivienda e infraestructura; (f) la insostenibilidad de los procesos productivos en la construcción; y (g) el impacto de la construcción en la economía

4. Situación en que se encuentran los desafíos para la construcción sustentable en cada país

Como se aprecia en la **Figura 4**, la gran mayoría de cámaras ha reconocido que los desafíos planteados para la construcción sustentable “existen y son relevantes” e incluso algunos creen que “están fuera de control” en sus países. Así, 12 países consideran que están en esa situación la ausencia de planificación urbana y gestión de suelo, así como la existencia de altos niveles de informalidad. Las cámaras de Bolivia, Chile, Honduras y Uruguay creen que es poco relevante o no existe un alto déficit de infraestructura en sus países. Por su parte, la corrupción en la obra pública no parece ser un desafío relevante en Costa Rica y Uruguay. La baja productividad parece no ser tan relevante en siete países: Argentina, Bolivia, Ecuador, Guatemala, Honduras, Panamá y El Salvador. La inseguridad lo es también para siete: Argentina, Bolivia, Chile, Costa Rica, Ecuador, Honduras y Panamá. Un segundo grupo formado por Honduras, México, Perú y Venezuela presenta algunos desafíos fuera de control.

Figura 3. OTROS DESAFÍOS DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA PROPUESTOS POR LAS CÁMARAS DE LA FIIC

TEMAS PROPUESTOS	DESAFÍOS PROPUESTOS	RAZONES
1. Exceso de procedimientos administrativos	Burocratización de los procesos. (BRA)	Necesidad de uniformización de requerimientos técnicos entre órganos de control.
	Exceso de trámites en la Administración (CRC)	Los procesos previos a desarrollar proyectos son en muchos casos engorrosos, repetitivos y lentos, encareciendo los proyectos a tal punto que muchos pueden no materializarse.
	Exceso de trámites (MEX)	Necesidad de hacer eficiente los procesos de construcción para el ahorro de recursos económicos y materiales
	Facilitar los trámites de aprobación (PAN)	
	Mejora de la gobernanza de datos en los procesos constructivo (CHI)	Es necesario mejorar la calidad de la información para tomar así mejores decisiones.
2. Inexistencia de un marco jurídico adecuado	Inseguridad jurídica (BRA)	Necesidad de uniformización y mejora de las reglamentaciones.
	Inestabilidad jurídica (COL)	Los cambios en las reglas de juego afectan enormemente el desarrollo de la actividad de construcción.
	Necesidad de actualización, consolidación y elaboración de normativa coherente y clara (ESA)	Evitar la duplicidad de criterios en diferentes normativas
	Ausencia de un marco jurídico (MEX)	El conocimiento de la normatividad en cuanto a seguridad, higiene y medio ambiente para las áreas de trabajo en la industria de la construcción
	Falta de transformación digital del sector (COL) (VEN)	La digitalización y adopción tecnológica incrementa los niveles de productividad y sostenibilidad de las empresas
3. Ausencia de innovación	Innovación en la construcción (MEX)	Aplicación de nuevas tecnologías y la inclusión de materiales ecológicos, bioadaptables y reciclables
	Nulos Iniciativas de innovación (GUA)	Promover la innovación dentro del sector construcción es una de las herramientas y estrategias que genera competitividad en las empresas.
	Falta de incentivos a la construcción sostenible (COL)	Para promover la transformación del sector hacia la incorporación de construcción sostenible los incentivos son un importante motor de cambio
4. Falta de incentivos a la construcción sustentable	Ausencia de incentivos económicos y /o tributarios (BRA) (ECU)	Ausencia de incentivos económicos y/o tributarios para implementación de soluciones sustentables en la construcción.
	Falta de incentivos a la construcción sostenible (PAN)	
	Disminuir los impuestos de introducción (PAN)	Muchos productos y sistemas se encarecen por los aranceles
5. Existencia de brechas en infraestructura	Creciente déficit habitacional en lo cuantitativo y cualitativo (ESA)	Contribuir a cerrar la brecha entre oferta y demanda de vivienda, superando las dificultades de acceso a financiamiento y capacidad de pago de los compradores
	Falta de inversión en infraestructura (GUA)	Los gobiernos pueden estimular directamente la demanda y la creación de empleo, compensando la falta de gasto del sector privado y de los hogares.
6. Procesos productivos insostenibles	Falta de sostenibilidad de los procesos de producción en el sector construcción (COL)	El sector de la construcción es responsable por un alto consumo energético y de materiales, así como por una alta generación de residuos
7. Impacto de la construcción en la economía	Necesidad de recuperación económica (GUA)	El sector construcción tiene muchas ventajas, ya que se trata de un sector intensivo en mano de obra, y que emplea el 7,6 por ciento de la población activa mundial.

Figura 4. SITUACIÓN EN QUE SE ENCUENTRAN LOS DESAFÍOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN LOS DIFERENTES PAÍSES DE AMÉRICA LATINA

DESAFÍOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA	No existe este problema	Existe, pero es poco relevante	Existe y es muy relevante	Está fuera de control
1. La ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo.		BOL HON URU	ARG BRA COL CRC ESA GUA PAN PAR PER	CHI ECU MEX VEN
2. La persistencia de un alto déficit de infraestructura y equipamiento.	BOL	CHI HON URU	ARG COL CRC ECU ESA GUA MEX PAN PAR PER VEN	
3. La existencia de altos niveles de informalidad en la construcción, especialmente de viviendas.	BOL	ECU URU	ARG BRA CHI COL CRC GUA MEX PAN PAR ESA	HON PER VEN
4. La baja productividad de los procesos constructivos.		ARG BOL ECU ESA GUA HON PAN	BRA COL CRC PAR PER MEX URU	CHI VEN
5. La corrupción y falta de transparencia, sobre todo en la contratación pública y en los trámites.	BOL	CRC URU	ARG BRA CHI COL ESA GUA PAN PAR	ECU HON MEX PER VEN
6. La inseguridad en la construcción y la violencia en obra.		ARG BOL CHI CRC ECU HON PAN	BRA COL ESA GUA MEX PAR PER URU VEN	

5. Evolución de la situación de los desafíos de la construcción sustentable en cada país durante los cinco últimos años

De acuerdo con los resultados de la encuesta dirigida a las cámaras de construcción afiliadas a la FIIC, también se han presentado distintas tendencias en la evaluación de la situación de los desafíos de la construcción sustentable en sus respectivos países, como se muestra en la **Figura 5**. En Bolivia, por ejemplo, la situación de todos los desafíos “mejoró mucho” en los cinco años previos. Esta sensible mejora también se dio en Panamá tanto en la productividad de los procesos constructivos como en el control de la inseguridad o la violencia en obras. En Uruguay, por su parte, ha habido una significativa mejora en la situación de este último desafío.

Entre los desafíos que experimentaron “alguna mejora” en los últimos cinco años, destacan la reducción del déficit de infraestructura (que se dio en nueve países); la planificación urbana y la gestión de suelo (7 países) y la productividad en los procesos constructivos (6 países). Merece también reseñarse las mejoras relativas presentadas en Colombia en los seis desafíos, mientras que en México han sido cuatro, y tres en Argentina, Costa Rica, Guatemala, Panamá y Paraguay.

Por su parte, en ocho países los altos niveles de informalidad en la construcción, especialmente de viviendas no presen-

taron variaciones en los últimos cinco años; en tanto que la magnitud del problema de la corrupción y la falta de transparencia, sobre todo en la contratación pública y en los trámites de la construcción se mantuvieron en igual nivel en siete países. En el mismo número de países no ocurrieron cambios en la inseguridad y la violencia en obra; en seis tampoco se presentaron variaciones en la baja productividad de los procesos constructivos, y en cuatro se mantuvo en el mismo nivel la ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo. Brasil fue el único país en el que los seis desafíos se mantuvieron en el mismo nivel en el último quinquenio. Para El Salvador, Perú y el Uruguay, esa situación se dio en cuatro desafíos, mientras que en Paraguay y Ecuador en tres.

De otro lado, en Venezuela se ha producido una desmejora en la situación de todos los desafíos. Honduras presentó un deterioro en cuatro de los seis desafíos y Chile los experimentó en tres de ellos, verificándose una mayor la percepción de deterioro en la planificación urbana y en la informalidad en la construcción. Por su parte en Ecuador y Perú “desmejoró algo” el déficit de infraestructura; en Costa Rica el nivel de informalidad en la construcción; en Guatemala los niveles de corrupción y falta de transparencia, así como la inseguridad de la construcción y la violencia en obra también mantiene dicha percepción, al igual que para Honduras en este último desafío, y en Ecuador esta se da en la planificación de urbana y gestión del suelo.

Figura 5. EVOLUCIÓN DE LA SITUACIÓN DE LOS DESAFÍOS DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN LOS ÚLTIMOS CINCO AÑOS EN PAÍSES DE AMÉRICA LATINA

DESAFÍOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA	Mejóro mucho	Mejóro en algo	Se quedó igual	Desmejoró algo	Desmejoró mucho
1. La ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo.	BOL	ARG COL CRC GUA MEX PAN PAR	BRA PER ESA URU	ECU HON	CHI VEN
2. La persistencia de un alto déficit de infraestructura y equipamiento.	BOL	COL CRC GUA HON MEX PAN PAR ESA URU	ARG BRA CHI	ECU PER VEN	
3. La existencia de altos niveles de informalidad en la construcción, especialmente de viviendas.	BOL	COL PAN PER	ARG BRA ECU ESA GUA MEX PAR URU	CRC	CHI HON VEN
4. La baja productividad de los procesos constructivos.	BOL PAN	ARG COL CRC GUA PAR ESA	BRA ECU HON PER MEX URU	CHI	VEN
5. La corrupción y falta de transparencia, sobre todo en la contratación pública y en los trámites.	BOL	ARG COL ECU MEX PAN	BRA CHI CRC PAR PER ESA URU	GUA	HON VEN
6. La inseguridad en la construcción y la violencia en obra.	BOL PAN URU	CHI COL MEX	ARG BRA CRC ECU ESA PAR PER	GUA HON VEN	

6. Intensidad del compromiso de las cámaras por mejorar la situación actual de los desafíos de la construcción sustentable

En general, las cámaras señalan que se encuentran muy comprometidas con la atención de los desafíos de la cons-

trucción sustentable en sus respectivos países. Como se observa en la **Figura 6**, el mayor nivel de compromiso se da en relación con a la lucha contra la corrupción y la falta de transparencia en el sector, seguido del déficit de infraestructura en los que coinciden catorce países.

Figura 6. COMPROMISO DE LAS CÁMARAS DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA FIIC EN MEJORAR LA SITUACIÓN DE LOS DESAFÍOS DE CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN SUS RESPECTIVOS PAÍSES

DESAFÍOS DE LA CONSTRUCCIÓN SUSTENTABLE EN AMÉRICA LATINA	Muy comprometida	Algo Comprometida	Nada comprometida	No es relevante el desafío
1. La ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo.	BOL, CHI, COL, CRC, ECU, ESA, GUA, HON, PAN, PER, VEN	ARG, BRA, MEX, PAR, URU		
2. La persistencia de un alto déficit de infraestructura y equipamiento.	ARG, BOL, BRA, COL, CRC, GUA, HON, MEX, PAN, PAR, PER, ESA, URU, VEN	CHI, ECU		
3. La existencia de altos niveles de informalidad en la construcción, especialmente de viviendas.	ARG, BOL, BRA, COL, CRC, GUA, HON, PAN, PAR, PER, ESA, URU, VEN	CHI, ECU, MEX		
4. La baja productividad de los procesos constructivos.	BOL, BRA, CHI, COL, CRC, GUA, HON, PAN, PAR, ESA, URU, VEN	ARG, ECU, MEX, PER		
5. La corrupción y falta de transparencia, sobre todo en la contratación pública y en los trámites.	ARG, BOL, BRA, COL, CRC, ECU, ESA, GUA, HON, MEX, PAN, PAR, PER, URU, VEN	CHI		
6. La inseguridad en la construcción y la violencia en obra.	BOL, BRA, CHI, COL, ESA, GUA, HON, PAN, URU, VEN	ARG, CRC, ECU, MEX, PAR, PER		

Las cámaras de Bolivia, Colombia, Guatemala, Honduras, Panamá, El Salvador y Venezuela afirman estar “muy comprometidas” en abordar los seis desafíos propuestos, en Brasil, Costa Rica y Uruguay tal nivel de compromiso de las cámaras se da en cinco desafíos mientras que en Paraguay y Perú se presenta en cuatro. El nivel de compromiso es algo menor en promover la planificación urbana y la gestión de suelo, así como para enfrentar la inseguridad en la construcción y la violencia en obra, condición que comparten las cámaras

de cinco países en un primer lugar: Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay y en un segundo caso: Argentina, Costa Rica, Ecuador, México, Paraguay y Perú.

Finalmente, la encuesta ha identificado más de cien iniciativas que las cámaras asociadas a la FIIC vienen desarrollando o esperan poner en ejecución próxima-mente para promover la mejora de los desafíos de la construcción sustentable en sus respectivos países.

II. Declaración sobre Construcción Sustentable en América Latina

1. Propósito

La Federación Interamericana de la Industria de la Construcción – FIIC, cumpliendo con su misión de ser portavoz y representante regional e internacional de la actividad constructora en América Latina, formula la presente Declaración sobre los Desafíos de la Construcción Sustentable en esta región, que constituye una reflexión y un llamado a la acción expresados desde el empresariado constructor latinoamericano, con el propósito de orientar la estrategia a emprender para asegurar la sustentabilidad de la actividad constructora regional, en el marco de los compromisos globales por el desarrollo sostenible.

De otro lado, es necesario reconocer que el sector construcción tiene una gran relevancia en la estrategia global de de-

sarrollo sustentable. A nivel global, hoy en día se atribuye a la construcción la condición de ser la actividad humana que genera mayor impacto ecológico, tanto en la alteración del medio como en el consumo de materias extraídas y de energía, lo que puede conducir a cambios irreversibles en la naturaleza. Sin embargo, no puede dejar de señalarse que la actividad constructora también sirve de soporte para la generación de bienestar social y eficiencia productiva –condiciones básicas para el desarrollo sustentable junto con el equilibrio ecológico– en la medida que provee viviendas, servicios públicos, infraestructura y equipamientos productivos.

Esta Declaración de la FIIC se encuentra alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible - ODS (**Figura 7**) que todos los países del mundo se comprometieron a cumplir para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y mejorar las

Figura 7. OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE



Fuente: Naciones Unidas

vidas y las perspectivas de las personas en todo el mundo. Además, esta Declaración es plenamente coincidente con los propósitos del Pacto Global, que es el espacio en que convergen el sector empresarial de todo el mundo y la Organización de las Naciones Unidas, para propiciar que estos ODS sean alcanzados. Por último, tanto la definición, como los principios y desafíos de la construcción sustentable que propone la FIIC en este documento se asientan sobre las condiciones sociales, económicas y ambientales de los países de América Latina, que no necesariamente son las mismas que rigen en sociedades más avanzadas.

2. Definición de Construcción Sustentable

Para la FIIC, la construcción sustentable es un modelo de gestión que adopta el sector construcción con el propósito de orientar su actividad económica hacia el desarrollo humano, la protección del medio ambiente, la optimización del uso de los recursos naturales, la eficiencia de los procesos constructivos y de las edificaciones, así como el desarrollo ordenado de las ciudades y su adecuada articulación con el territorio.

Bajo esta perspectiva, la adopción del modelo de construcción sustentable debe permitir a todos los agentes que intervienen en esta actividad, interactuar entre sí y ante la sociedad, en un marco de responsabilidad y libertad, a la par que garantizar su propia eficiencia, asegurando así la obtención de beneficios legítimos y su vigencia en el largo plazo.

3. Principios de la Construcción Sustentable

De la definición de construcción sustentable, se desprenden cuatro principios fundamentales, que deberán orientar los esfuerzos de las Cámaras miembros de la FIIC para alcanzar la sustentabilidad de la actividad constructora en América Latina:

Primer Principio. Es urgente que la industria de la construcción latinoamericana converja en un nuevo modelo de gestión, basado en la innovación, que le permita adaptarse a las condiciones y oportunidades que ofrece un mundo cada vez más interrelacionado y más competitivo, a las características propias de la realidad latinoamericana y que promueva el desarrollo sustentable.

Segundo Principio. En América Latina es necesario complementar los propósitos de sustentabilidad de la construcción de las sociedades avanzadas (el desarrollo humano, la

protección del medioambiente, la optimización de los recursos naturales y la eficiencia de las edificaciones) con otros objetivos que son propios de la realidad latinoamericana como la búsqueda del desarrollo ordenado y formal de las ciudades y su articulación con el territorio (**Figura 8**), lo cual exige el empleo tecnologías apropiadas.

Tercer Principio. La sustentabilidad de la construcción en América Latina solo es posible si todos los actores sociales involucrados en esta actividad se comprometan a concordar esfuerzos, a compartir beneficios y responsabilidades entre ellos y con la sociedad, contribuyendo de esta manera a fortalecer el modelo de libre iniciativa, de apertura económica y de vigencia de los valores democráticos, condición indispensable para el desarrollo sustentable.

Cuarto Principio. La industria latinoamericana de la construcción solo será sustentable y cumplirá con sus propósitos y compromisos con la sociedad y con el medioambiente, en la medida que las empresas sean eficientes y aseguren su vigencia en el largo plazo, lo que legitima la obtención de excedentes económicos.

4. Desafíos de la Construcción Sustentable

Para la FIIC, tanto el sector empresarial de la construcción como los demás agentes que intervienen en esta actividad (trabajadores, profesionales, entidades estatales, gremiales y académicas, organizaciones sociales y ciudadanos) deben trabajar en conjunto para contribuir al cumplimiento de los propósitos globales y regionales de desarrollo sostenible, te-

Figura 8. LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS REQUIEREN UN DESARROLLO FORMAL Y ORDENADO



Fuente: APC Suramérica

niendo en cuenta que los retos a superar no son los mismos en todas las sociedades ni en todos los países.

Para alcanzar la sustentabilidad, además de los aspectos ambientales, sociales y económicos y del modelo de gestión de la construcción en todo el ciclo de vida de edificaciones, infraestructuras y ciudades, tal compromiso debe incluir aspectos institucionales y de gestión, que permitan a los agentes productivos vinculados a la construcción ser íntegros, transparentes, eficientes y obtener excedentes legítimos, buscando preservarse en el largo plazo. De otro lado, la región latinoamericana ofrece grandes oportunidades de desarrollo productivo que deben ser adecuadamente valorados.

La atención de estas carencias y el aprovechamiento de tales oportunidades, dada su magnitud, exige la concreción de importantes inversiones en activos fijos, convirtiendo a la construcción en uno de los sectores clave para alcanzar el desarrollo sostenible.

En este contexto, aunque existen diferencias entre países, los principales desafíos que deben abordar los países latinoamericanos para superar sus carencias estructurales –que a la vez son los retos más relevantes para la cons-

trucción sustentable se presentan los desafíos y sus alcances a continuación:

a) Primer desafío: La ausencia de planificación urbana y de una adecuada gestión de suelo

La inexistencia u obsolescencia de planes urbanos y las limitaciones para una gestión eficiente del suelo urbano favorecen la ocupación espontánea del suelo, es responsable a la vez de la baja calidad de vida, el encarecimiento de los servicios, la reducción de oportunidades de progreso de los ciudadanos y la pérdida de competitividad de las actividades productivas. Atender este desafío, exige considerar las condiciones específicas de la realidad urbana latinoamericana.

Un primer aspecto a tener en cuenta es el relacionado con la historia urbana de América Latina. No debe olvidarse que en nuestro continente hay una tradición urbanística milenaria, cuyas múltiples evidencias aún son visibles a pesar del tiempo transcurrido (**Figura 9**). Los aztecas, los mayas, los chibchas y los incas constituyeron la cúspide del desarrollo urbanístico y del acondicionamiento territorial de las civilizaciones precolombinas que construyeron ciudades desde hace cinco mil años. Durante la colonización ibérica se crea-

Figura 9. TRADICIÓN URBANÍSTICA MILENARIA EN AMÉRICA LATINA COMO REFERENCIA PARA PROCESOS DE MODERNIZACIÓN DE SUS CIUDADES



Fuente: travelwider.com

ron nuevos centros urbanos diseminados por todo el subcontinente, propiciando un urbanismo y una arquitectura originales, que se proyectaron hasta bien entrada la República.

Por eso, una de las claves para consolidar la recuperación de las ciudades latinoamericanas es volver la mirada a los principios que inspiraron el desarrollo de los centros urbanos precolombinos y coloniales, especialmente aquellos relacionados a la sostenibilidad y al aprovechamiento de las potencialidades territoriales.

Un segundo elemento a considerar para la modernización de nuestras ciudades es el de la gobernanza urbana. En la gran mayoría de nuestros países, las responsabilidades sobre la planificación y el desarrollo de las ciudades recaen sobre autoridades locales, regularmente elegidas por votación popular. Este proceso de legitimación de las municipalidades debe también procurar la generación de una mayor capacidad de gestión para atender eficientemente las crecientes demandas de la población urbana.

Para ello, se necesita adoptar nuevos modelos para el planeamiento y la gestión urbana, orientados a asegurar la provisión de suelo urbano, garantizar la dotación de servicios públicos, implementar procedimientos simples y predecibles que promuevan las inversiones urbanas públicas y privadas, y desarrollar esfuerzos para promover la imagen de las ciudades entre sus pobladores, visitantes e inversionistas.

Un tercer asunto es la necesidad de contar con recursos económicos que aseguren el financiamiento de las cuantiosas inversiones que demandará la modernización de nuestras ciudades. Esto exige cuando menos la optimización de la recaudación de los impuestos municipales, el involucramiento del gobierno central para complementar los recursos municipales y la promoción de asociaciones público-privadas y de concesiones para asegurar la sostenibilidad de los servicios y de las grandes infraestructuras de las ciudades.

b) Segundo desafío: La persistencia de un alto déficit de vivienda, infraestructura y equipamiento

Las limitaciones para acceder a una vivienda adecuada para todas las familias latinoamericanas, así como la profundización de las brechas de infraestructura y equipamiento, afectan tanto las condiciones de vida de los ciudadanos (alimentación, salud, educación, servicios básicos, vivienda) como las de producción (energía, comunicación, vialidad, transporte). En el ámbito habitacional, es preciso considerar que, según un estudio del BID, la falta de vivienda adecuada

afectaba a casi 58 millones de latinoamericanos, vale decir un 37% del total de hogares en el año 2009. Atender este déficit de manera eficiente requiere del involucramiento del sector privado. Desde hace varios años las políticas de vivienda social implementadas en la mayoría de nuestros países conceden a la actividad inmobiliaria el rol de diseñar, producir y comercializar las soluciones habitacionales, reservándose el Estado las tareas normativas y de facilitación del acceso a la vivienda a las familias de ingresos limitados, mediante el otorgamiento de subsidios o créditos hipotecarios.

Es importante precisar que, a pesar de los logros alcanzados en varios de nuestros países, hay un camino largo por recorrer para cubrir los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda que afectan a toda la región. Por eso, resulta indispensable impulsar proyectos residenciales a gran escala, lo cual exige la implementación de acuerdos de colaboración entre los diferentes niveles de gobierno y la empresa privada, así como mecanismos innovadores para la gestión del suelo **(Figura 10)**.

De otro lado, el desarrollo de la infraestructura es un factor indispensable para asegurar el crecimiento de la economía y la competitividad de un país. Esto es más evidente en nuestra región cuyo territorio se encuentra muy desintegrado, al conformar tres grandes “islas” separadas por barreras geográficas impresionantes: los Andes, de norte a sur, y el Amazonas de este a oeste. La integración física de la región, factor fundamental para hacer tangible la aspiración de “una sola América Latina”, se dificulta por estas limitaciones geográficas, encareciendo la provisión de infraestructura. En este contexto, no será posible contar con una red de caminos y de ferrocarriles que cruce toda la región, porque esto es materialmente imposible cuando ni siquiera puede resolverse el problema de la infraestructura de las ciudades donde reside más del 80% de la población de nuestros países.

En términos generales, aunque la calidad de la infraestructura regional ha mejorado en las últimas décadas, América Latina está muy retrasada respecto a otras regiones del mundo, es decir aun cuando se ha mejorado, otros han mejorado más: salvo los países del África, todas las demás regiones del mundo aun las menos desarrolladas poseen una infraestructura con una calidad superior a la que tiene la región. Esta brecha se sigue sin salvar, y posiblemente se va a ampliar, en la medida que no se incrementen los niveles actuales de inversión. Además, ha habido un crecimiento muy alto en la demanda que no ha sido posible satisfacer con la oferta de infraestructura, ello a pesar de que en los últimos tiempos

Figura 10. PROYECTOS A GRAN ESCALA PARA ATENDER DÉFICITS DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA



Fuente: elespectador.com

este crecimiento se ha ido debilitando. La sensación, tomando el conjunto de los países, es que la insuficiente capacidad de los Estados para responder a este nivel de demanda, hace necesario absorber mayor inversión privada.

En América Latina, la inversión en infraestructura llega, en el mejor de los casos, al 3% del PBI, aunque se han intercalado periodos de altas y bajas. La brecha en relación con otras regiones del mundo –en especial con el Sudeste Asiático– se ha ido incrementando y va a ser muy difícil de salvar. Los países emergentes del Asia han estado invirtiendo ente el 6% y el 8% del PBI en infraestructura, es decir casi tres veces más de lo alcanzado en la región.

Un poco más del 60% de la inversión en infraestructura en la región es financiada con fondos públicos, y si bien la inversión privada ha tenido algunos picos importantes y la región sigue atrayendo capital privado, la oscilación de las condiciones políticas en nuestros países a veces hace que estos recursos se retraigan. En términos relativos, se está invirtiendo menos en infraestructura que hace cuarenta años, aunque desde los años noventa se ha venido produciendo

un incremento de la participación de la inversión privada. Actualmente, se invierten 150 mil millones de dólares por año en infraestructura, requiriéndose unos 100 mil millones adicionales para acercarse al 5%. Los estudios efectuados por CAF permiten concluir que los gobiernos solo podrán aportar un tercio de este monto, por lo que deberá atraerse entre 60 mil y 70 mil millones del sector privado para salvar la brecha existente.

Queda claro que, sin viviendas adecuadas, sin centros de trabajo seguros y accesibles, sin infraestructura de soporte eficiente, sin espacios para la recreación y la cultura no existe futuro para los centros urbanos latinoamericanos y que en esa tarea debe involucrarse toda la sociedad, correspondiendo a la empresa privada una responsabilidad prioritaria en su concreción.

c) Tercer desafío: La existencia de altos niveles de informalidad y baja calidad en la construcción

La construcción informal, sumada al asentamiento ilegal, genera pobreza y baja calidad de vida entre quienes resi-

den bajo esa condición, incrementa la violencia y la inseguridad ciudadana, dificulta la provisión de servicios, impide la creación de áreas verdes, recreativas y productivas en las ciudades, limitando además las oportunidades de desarrollo productivo de las familias, de las empresas y del país.

Además, las edificaciones y los asentamientos informales están más expuestos al riesgo de desastres naturales, por lo que el “costo de oportunidad” de continuar con un modelo informal de la construcción es altísimo, pues las inversiones requeridas para restituirlos suelen ser muy significativas (**Figura 11**). Se cumple en ese caso la condición de insostenibilidad de este modelo porque utiliza ineficientemente los recursos para satisfacer las demandas actuales, sin tener en cuenta las necesidades futuras de las personas directamente afectadas (que pierden su propiedad y hasta su vida), de sus coetáneos (que verán afectada su propia vida por la inversión que debe destinarse a atender a los afectados) y de las futuras generaciones. De acuerdo con estadísticas de ONU-Hábitat, al año 2015, alrededor de 110 millones de latinoamericanos vivían en barrios urbano-marginales, cerca de un 23% de la población urbana en la región, siendo estos asentamientos donde se presenta los mayores niveles de informalidad y baja calidad en la construcción de viviendas y equipamientos urbanos.

Para los países de Latinoamérica, es la construcción informal y no la formal, el principal obstáculo para la sustentabilidad, lo que no ocurre en países desarrollados donde no se hace esta distinción porque la informalidad es muy reducida. Por esta razón, en nuestros países no se debería tener el mismo criterio que en las naciones avanzadas para evaluar el impacto de la actividad constructora en el logro o retraso del cumplimiento de los ODS.

d) Cuarto desafío: La baja productividad, falta de innovación e insostenibilidad de los procesos, sistemas y materiales de construcción

Por la naturaleza de la actividad constructora, existen dificultades para alcanzar niveles competitivos de eficiencia principalmente por la baja calificación de la mano de obra; la ineficiencia de los modelos de gestión; la persistencia de procedimientos administrativos lentos, onerosos e inseguros; y el empleo de tecnologías constructivas ineficientes en términos ambientales, inadecuadas en relación a patrones culturales e inaccesibles para una parte importante de la población.

Estas limitaciones podrían ser contrarrestadas con el empleo de modernas tecnologías de información y comunicación

Figura 11. EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS INFORMALES ESTÁN MÁS EXPUESTOS A DESASTRES NATURALES EN AMÉRICA LATINA



Fuente: iagua.es

(TIC), cuyos avances han permitido contar con instrumentos más eficientes para diseñar y ejecutar obras, para fabricar e instalar materiales y sistemas constructivos, para optimizar el trabajo en obras, y para ofrecer mejores prestaciones durante toda la vida útil de infraestructuras y edificaciones (**Figura 12**). Sin embargo, las TIC tienen un lado oscuro para la construcción. La inteligencia artificial, el internet de las cosas y la tecnología de edificación en 3D amenazan la sustentabilidad de la actividad constructora, que se caracteriza por ocupar una gran proporción de mano de obra (la mayoría no calificada) que correría el riesgo de quedarse sin trabajo, por las inmensas ventajas de las máquinas en término de costo, plazo y precisión, pero también por la imposibilidad de “reinventarse” laboralmente de forma rápida y sucesiva.

e) Quinto desafío: La corrupción y la falta de transparencia

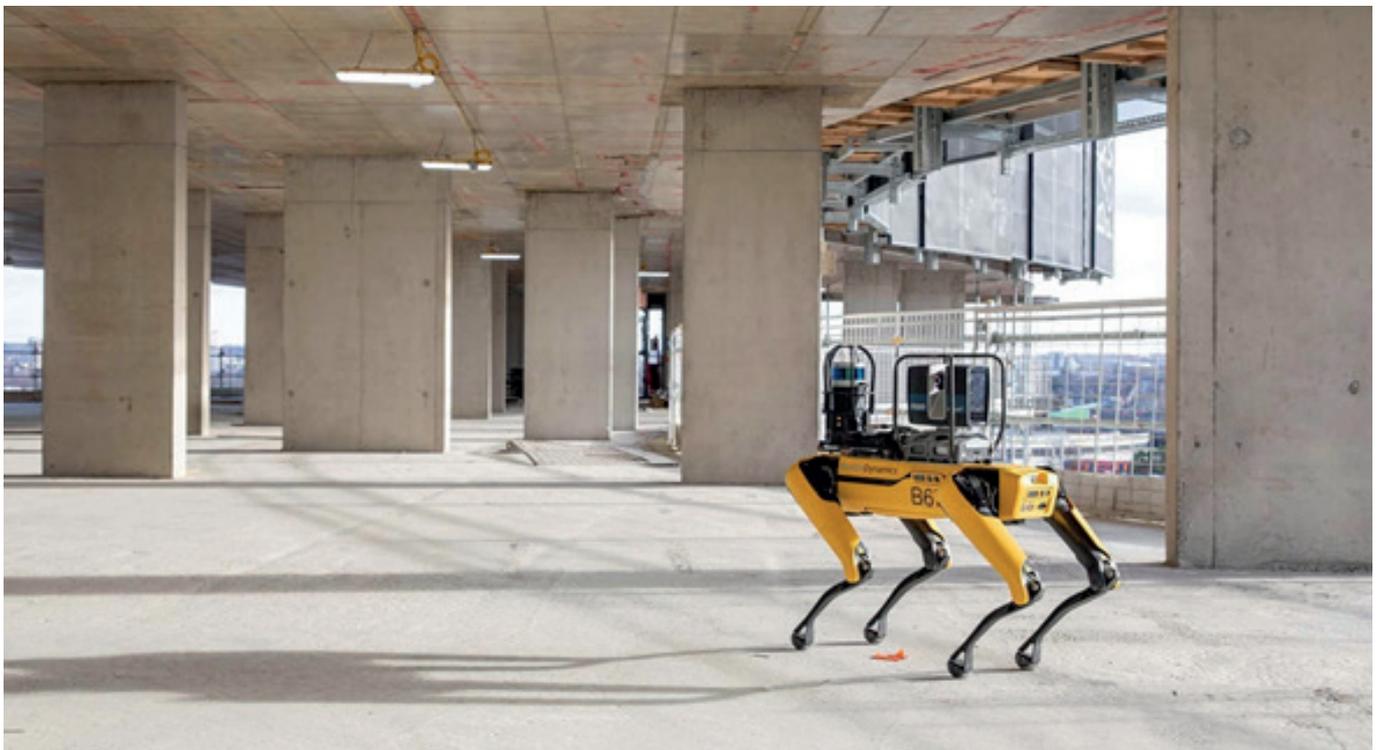
En la actividad constructora, especialmente en los procesos de contratación pública y en la tramitación de procedimientos administrativos y técnicos, lo que afecta la calidad, el costo y la eficiencia de las infraestructuras; provoca el despilfarro y el uso no priorizado de los recursos públicos; incrementa la

inseguridad jurídica; debilita la institucionalidad democrática y favorece la anomia y la desconfianza de la sociedad.

La corrupción en las inversiones estatales en América Latina ha alcanzado niveles de sofisticación e internacionalización nunca vistos anteriormente. De acuerdo con Transparencia Internacional, en el año 2020, países como Uruguay, Chile y Costa Rica se ubican en el tercio superior con la percepción más baja de corrupción según el ranking mundial que elabora anualmente dicha institución. Ocho de los demás países latinoamericanos se situaban más bien en el tercio inferior. Estos hechos explican que solo el 48% de los ciudadanos de la región confíen en el sistema democrático, de acuerdo al Latinobarómetro 2018.

La búsqueda de integridad, eficiencia y transparencia en estos procesos exige un cambio radical en el modelo de gestión de la inversión pública y privada, para lo cual la masificación de nuevas herramientas de gestión, como la tecnología de modelamiento de la construcción, la automatización de trámites administrativos y la adopción del paradigma de ciudades inteligentes, aparecen como aliados clave para la sustentabilidad de la construcción.

Figura 12. TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN PUEDEN SER FUNCIONALES A LA SUSTENTABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN LATINOAMÉRICA



Fuente: Foster & Partners

f) Sexto desafío: La inseguridad en la construcción y la violencia en obra

La falta de una cultura de la seguridad entre los agentes que intervienen en las obras de construcción, sumada a la laxitud e ineficiencia de los procesos de control por parte de las entidades públicas competentes incrementan los niveles de inseguridad en una actividad como la construcción que, de por sí, presenta un riesgo relativamente alto para la salud, la vida y la riqueza material de trabajadores, usuarios e incluso para terceros.

De otro lado, en la gran mayoría de países latinoamericanos se ha incrementado la magnitud y la violencia de la delincuencia, que se expresa sobre todo en la difusión de modalidades delictivas antes inexistentes, como la extorsión y el sicariato y, con ellos, el incremento y envilecimiento de la delincuencia juvenil (**Figura 13**). En gran medida, este escalamiento de la violencia y de la actividad delictiva es atribuible a la proliferación de grupos delincuenciales organizados, que cuentan con recursos técnicos, humanos, económicos y legales para actuar y que aprovechan las limitaciones logísticas que dificultan una acción eficiente de las fuerzas del orden y la morosidad e imprevisibilidad de la administración de justicia.

Aunque el accionar de estos grupos delincuenciales afecta a todos los estamentos de la sociedad, sin hacer distinciones por condición socioeconómica o lugar de residencia, es también evidente que la actividad empresarial se ha convertido en objetivo recurrente de la delincuencia más violenta y organizada. El sector construcción es altamente vulnerable al accionar de estas organizaciones. En primer lugar, porque en los últimos años la construcción ha crecido sostenidamente en América Latina y su actividad se ha extendido a buena parte del territorio en casi la totalidad de los países de la región. En segundo término, porque esta actividad demanda mucha mano de obra no calificada y semicalificada, la que, además –por la naturaleza temporal de las obras de construcción– presenta altos niveles de rotación. Por último, las obras de construcción no se desarrollan en centros de producción como en la mayoría de actividades empresariales, sino que se desarrollan sobre el terreno, dificultando las acciones de protección y prevención.

g) Séptimo desafío: La ineficiencia, burocratización e imprevisibilidad de la gestión pública

La administración pública, especialmente la vinculada a la construcción también presenta grandes retos en la gran mayoría de países de América Latina (**Figura 14**), entre ellos:

Figura 13. MAGNITUD Y VIRULENCIA DE LA DELINCUENCIA SE HAN INCREMENTADO EN CASI TODA AMÉRICA LATINA



Fuente: elindependiente.com

el exceso de procedimientos administrativos, la inexistencia de un marco jurídico adecuado, la obsolescencia y falta de innovación en la gestión, la superposición de competencias, o la ausencia de incentivos a la construcción sustentable, entre otras falencias.

Es así que las cámaras miembro de la FIIC reconocen la necesidad de una uniformización de requerimientos técnicos entre los órganos de control para que los procesos previos a desarrollar proyectos no sean engorrosos, repetitivos y lentos que finalmente encarecen los proyectos hasta el punto que muchos pueden no materializarse; de igual modo es necesario hacer eficientes los procesos de construcción para propiciar el ahorro de los recursos económicos y materiales, la mejora de la calidad de la información para la toma de mejores decisiones y la adopción tecnológica que incrementa los niveles de productividad y sostenibilidad de las empresas.

5. Reflexión final

Pese a que los países latinoamericanos han implementado acciones dirigidas a atender estos desafíos –en las que el sector empresarial de la construcción ha tenido una importante participación– el análisis comparativo de indicadores

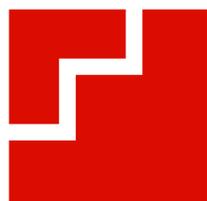
clave para medir la evolución de tales desafíos revela que la región en su conjunto se encuentra muy retrasada respecto de países desarrollados e incluso de las naciones emergentes de otros continentes. Es indispensable que los actores políticos y sociales de todos los países de la región tomen conciencia de la necesidad de consensuar y priorizar políticas públicas que promuevan el desarrollo sostenible, y dentro de ellas, de aquellas que concedan el rol que le corresponde a la construcción sustentable.

Finalmente, la FIIC considera que es necesario tener en cuenta que la pandemia del coronavirus que ha afectado a todo el mundo desde hace más de dos años, ha planteado grandes desafíos a todo nivel, tanto para combatirla como para iniciar el camino de la recuperación de la economía y de la calidad de vida de los latinoamericanos, cuando menos, a los niveles existentes antes del inicio de esta crisis sanitaria global. El desafío es inmenso, porque se tendrán que impulsar iniciativas de una magnitud no vista desde hace décadas y en un tiempo cortísimo. Ello requiere además un compromiso mutuo de solidaridad y de sacrificio de todos los actores políticos, económicos y sociales en cada país, pero también de la implementación de iniciativas y de espacios de diálogo a nivel regional, proceso que la FIIC pretende liderar en el ámbito de la construcción de América Latina.

Figura 14. BUROCRACIA AFECTA LA SUSTENTABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN EN AMÉRICA LATINA



Fuente: concepto.de



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