



Producción, inversión y empleo en construcción entran a un segundo semestre crítico

**Inversión pública en proyectos
de infraestructura y reactivación económica**

Por: Ing. Raúl Delgado Sayán.



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

EQUIPO DE INVESTIGACIÓN

Ing. Guido Valdivia Rodríguez
Mg. Alonso León Siu
Sr. Jorge Scotto Arredondo
Sr. Jordan Lopez

EDITOR GRÁFICO

Luis De los Ríos Joya

FECHA DE PUBLICACIÓN

Agosto 2023

FOTOGRAFÍA

Barrio embanderado en Florencia de Mora, Trujillo
Foto: macronorte.pe

Acuerdo Colectivo	4
Indicadores	
Producción, inversión y empleo en construcción entran a un segundo semestre crítico	
- Producción del sector construcción	6
- Inversión pública	9
- Inversión privada	11
- Vivienda	11
- Minería	14
- Empleo	14
- Construcción informal	15
- Precios de construcción	16
- Confianza de los agentes económicos	18
- Conclusión	19
Relanzamiento de Mivivienda: unas de cal y otras de arena	20
Continúan los problemas con las obras públicas	23
El Mensaje de Fiestas Patrias y la invitación al diálogo	25
Expectativas	
Empresas de la construcción prevén una disminución de 3.3% en sus niveles de operación de este año	
- Nivel de operación en las empresas de construcción	28
- Indicadores del subsector inmobiliario	30
- Conclusiones	31
Inversión pública y reactivación económica	
Inversión pública en proyectos de infraestructura y reactivación económica	33
Por: Ing. Raúl Delgado Sayán.	

CAPECO y FTCCP logran acuerdo histórico en negociación colectiva 2023

La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) y la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú (FTCCP) firmaron un acuerdo histórico en la negociación colectiva 2023-2024 del sector Construcción.

Después de meses de negociaciones se alcanzó un consenso que beneficia a los trabajadores y fortalece a la industria de la construcción. Este logro es importante porque representa un récord de historia conjunta y de más de 20 años de acuerdos cordiales y beneficiosos entre CAPECO y la Federación. Esto es un testimonio de la voluntad de ambas partes para trabajar juntos en beneficio de los trabajadores y el desarrollo sostenible de la Construcción en el Perú.

Los aspectos más destacados del acuerdo incluyen:

1. Incremento de Remuneraciones: A partir del 1 de junio de 2023, los trabajadores en construcción civil de todo el país verán un aumento en sus jornales básicos diarios: Operario: S/ 4.20, Oficial: S/ 3.30, Peón: S/ 3.00
2. Bonificación por Alta Especialización (BAE): Se acordó elevar la BAE para el caso de operarios electromecánicos de 15% a 17%, y para soldadores de 18% a 20%.
3. Fondo de Capacitación: CAPECO y FTCCP acordaron la creación de un Fondo de Capacitación que financiará la

formación de trabajadores en construcción civil. Este fondo será administrado conjuntamente por ambas partes, y estará financiado por aportes obligatorios de las empresas empleadoras. Dicho fondo no beneficiará únicamente a los trabajadores, sino que se extenderá también a sus hijos, logrando una formalización de la educación en las futuras generaciones.

Este acuerdo reafirma el compromiso con el diálogo constructivo y el cumplimiento de estándares éticos en el sector Construcción. Rechaza, además, la violencia, el vandalismo, la extorsión y la intimidación, así como la corrupción y malas prácticas corporativas.

CAPECO y la FTCCP se han pronunciado desde hace bastante tiempo sobre la necesidad de acuerdos de ancha base para emprender reformas políticas, sociales y económicas. Como se menciona en el presente IEC, en el sector de la construcción han alcanzado un Pacto para la Construcción de un Perú Mejor, que contiene diez lineamientos estratégicos y más de sesenta propuestas concretas para situar este importante sector a la altura de los desafíos que implica tener una sociedad más equitativa, solidaria y con oportunidades para todos, junto con una economía basada en la competitividad y la sostenibilidad.



Indicadores

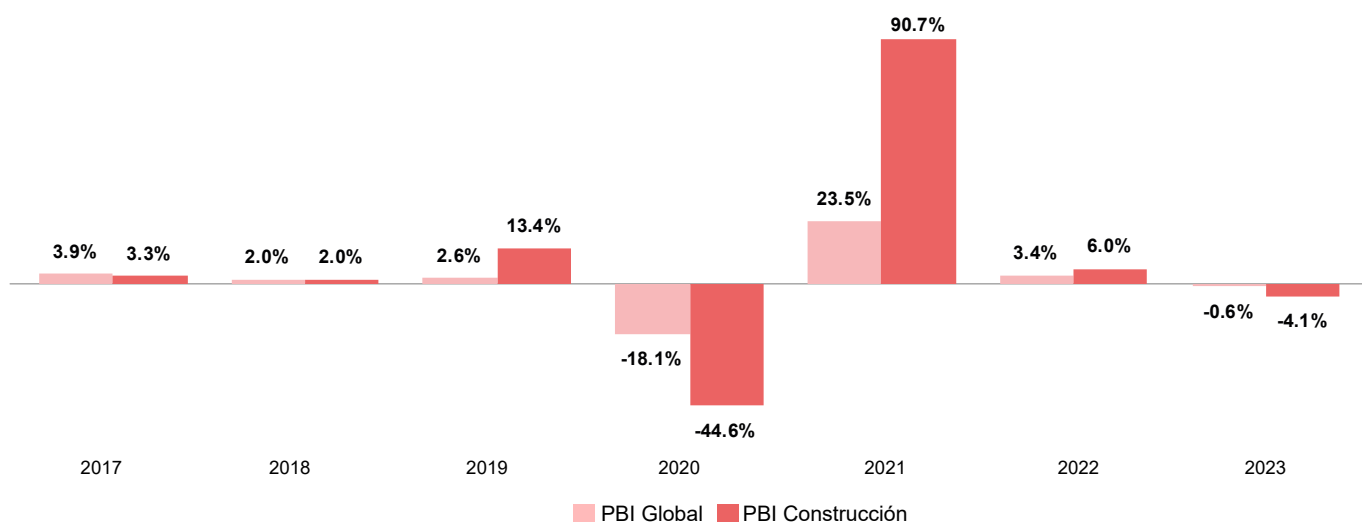
Producción, inversión y empleo en construcción entran a un segundo semestre crítico

I. Producción del sector construcción

De acuerdo con la más reciente medición efectuada por el INEI, el producto bruto de la actividad constructora se contrajo 4.1% en el mes de junio de 2023, acumulando seis meses consecutivos en escenario negativo (**FIGURA 1**). Este resultado es consecuencia de una baja de 10.6% en el consumo de

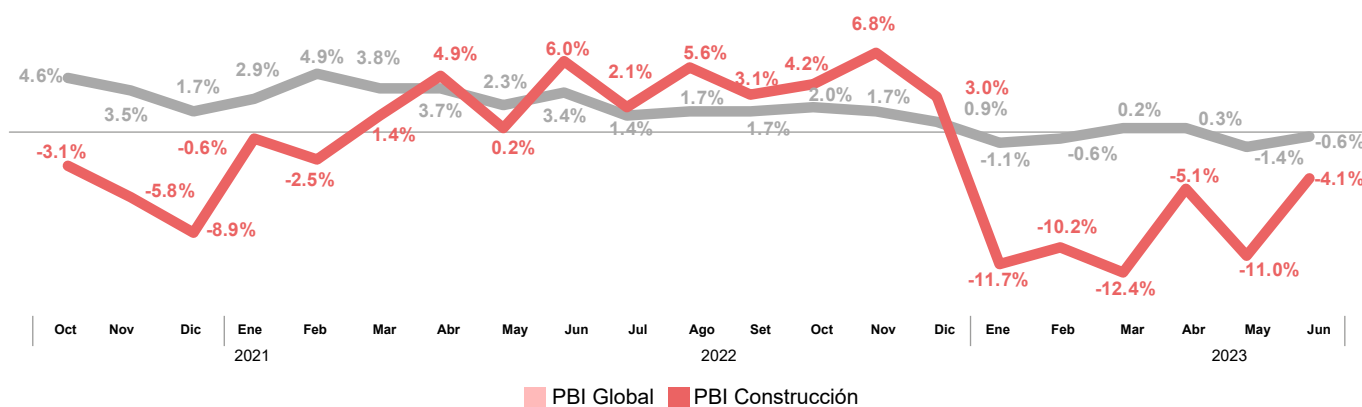
cemento – lo que ocurre ininterrumpidamente desde setiembre 2022, y durante los seis primeros meses el 2023 a ritmo de dos dígitos (**FIGURA 2**) – y pese a que el avance de obra pública presentó una importante recuperación (+18.1%) luego de la caída de 8.9% que se experimentó en mayo.

Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2017-2023 Periodo: JUNIO



Fuente: INEI

Figura 2. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2021 – JUNIO 2023 (Variación mensual interanual)

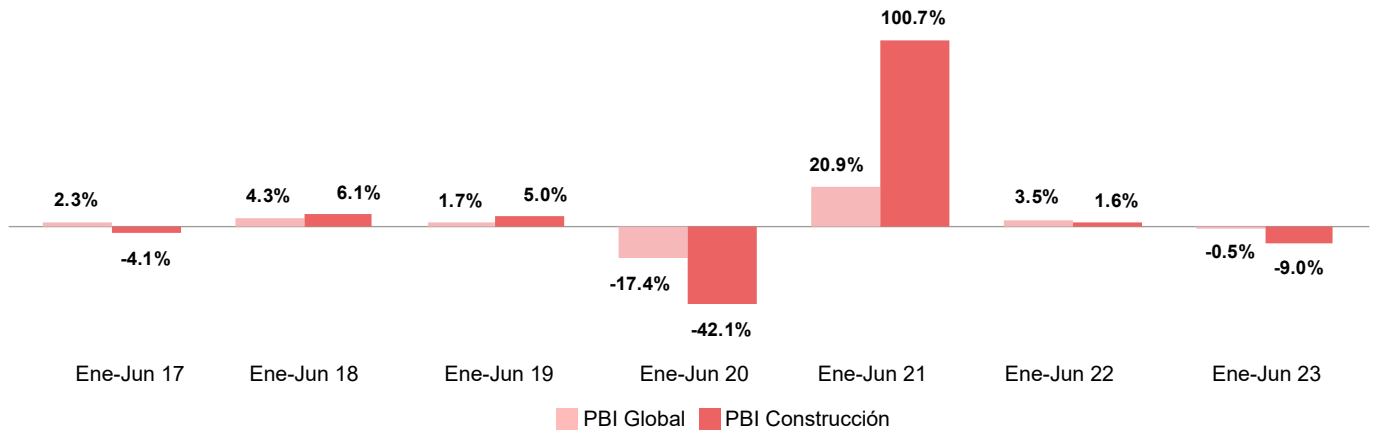


Fuente: INEI Estimación: CAPECO

Al cierre del primer semestre de este año, la construcción acumuló una reducción de 9%, su peor performance desde el -42.1% que tuvo lugar en el 2020, en plena crisis por la emergencia del COVID (**FIGURA 3**). Con estas cifras, este sector ocupa el segundo lugar entre las actividades productivas que más se retra-

jeron en dicho periodo, después de la pesca que cayó 31.7% y antecediendo a la de telecomunicaciones (-8.1%), a la financiera y de seguros (-7.7%), a la actividad manufacturera (-6.1%) y agrícola (-3.4%). Todos los demás sectores económicos alcanzaron un resultado positivo entre enero y junio del presente año.

Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: 2017 – 2023 (Variación % acumulada del periodo: ENERO - JUNIO)

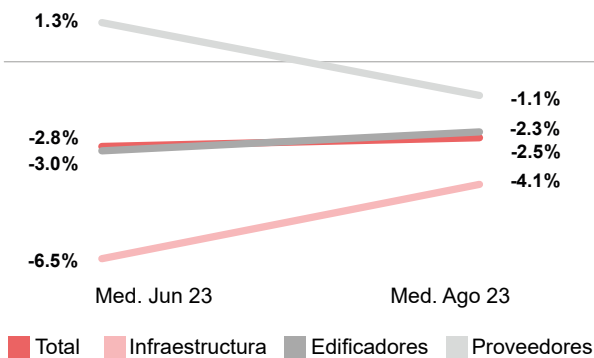


Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, junio 2023

Las empresas que conforman el Panel de Expectativas del IEC han señalado, en la encuesta de agosto, que sus niveles de operación se han reducido en 2.5% en el tercer bimestre del presente año, en relación con igual bimestre del 2022, resultado que es apenas tres décimas inferiores al proyectado en junio. Los tres segmentos presentaron resultados negativos, a pesar de que, en la medición de hace dos meses, los proveedores proyectaban un ligero crecimiento (1.3%) para

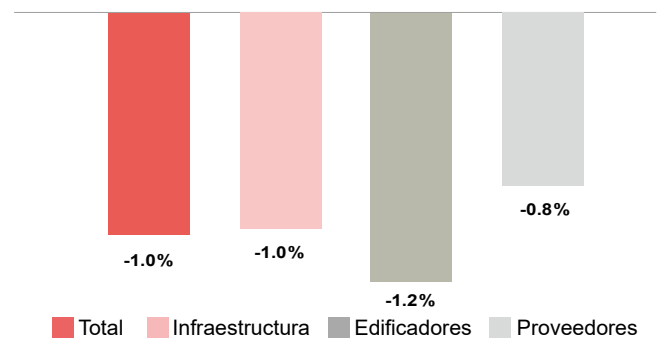
el tercer bimestre y en la realidad sufrieron una contracción de 1.1% (**FIGURA 4**). Los otros dos segmentos, por el contrario, alcanzaron performances no tan malas como las que ellos mismos habían estimado. Para el cuarto bimestre, los empresarios entrevistados pronostican que sus niveles operativos continuarán a la baja, pero con una intensidad menor (-1%), no presentándose diferencias significativas en los tres segmentos (**FIGURA 5**).

FIGURA 4. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (tercer bimestre 2023 vs. tercer bimestre 2022)



Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2023

FIGURA 5. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (cuarto bimestre 2023 vs. cuarto bimestre 2022)

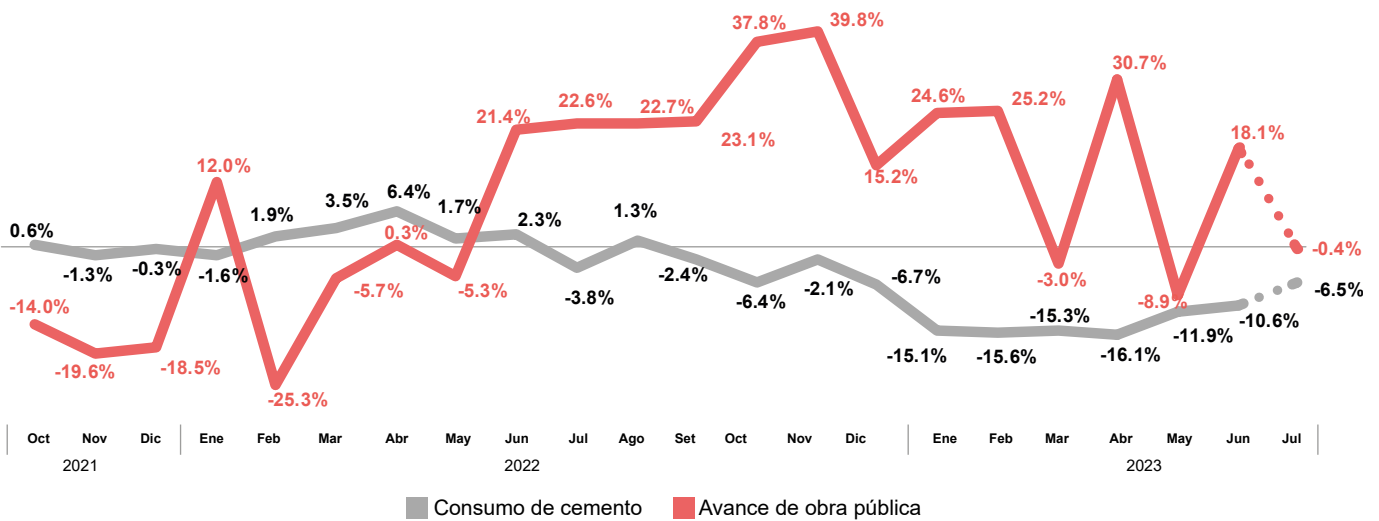


Fuente: CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2023

CAPECO proyecta que el PBI sectorial sufrirá un nuevo descenso en julio, esta vez de 4.9%, a consecuencia de una nueva baja en el consumo de cemento (-6.5%) y de la ejecución de obra pública (-0.4%) (**FIGURA 6**). De confirmarse estas tasas negativas, el sector acumularía una disminución de 8.4% entre enero y julio del 2023 y de 2.5%

en el periodo anual que va de agosto 2022 a julio 2023. Con estos resultados, para alcanzar la meta de crecimiento sectorial nulo al cierre del presente año por el BCRP en su Reporte de Inflación de junio, la actividad constructora debería aumentar un promedio de 9.3% en los últimos cinco meses del año.

Figura 6. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2021 - JULIO 2023 (Variación mensual interanual)

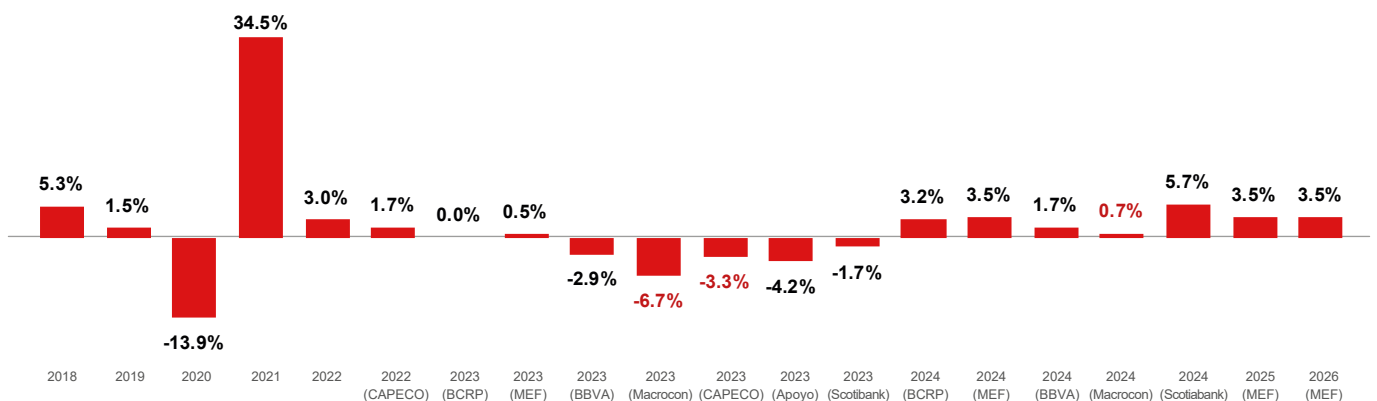


Fuente: INEI Estimación: CAPECO

En este contexto, cada vez es más probable que la construcción experimente una contracción en el 2023, como lo vienen pronosticando diversas agencias de asesoría económica y las empresas que trabajan en este sector entrevistadas por CAPECO desde hace algunos meses. Inclusive, una reciente

medición realizada por Macroconsult en agosto ha corregido a la baja su estimado de mayo, pasando de -5.1% a -6.7%. Esta consultora también redujo su perspectiva sobre el desempeño del PBI para el próximo año de 1.7% a 0.7% (**FIGURA 7**).

Figura 7. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2018 – 2026

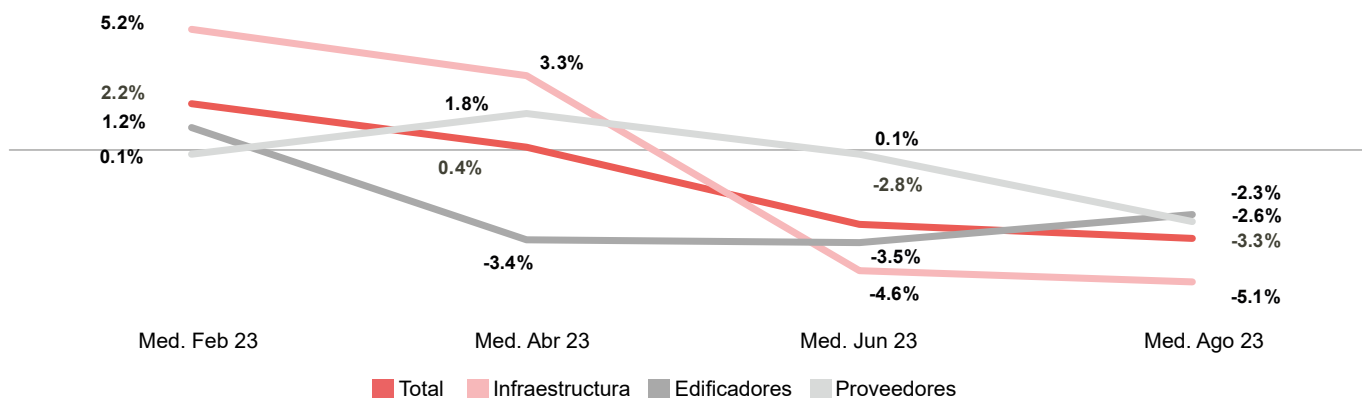


Fuente: INEI, BCRP, MEF, BBVA, Macroconsult, Apoyo, Scotiabank, Credicorp.

Por su parte, el último sondeo efectuado a empresas del sector construcción, ha determinado que sus niveles de operación se retraerán 3.3% en el 2023 comparado con el 2022,

siendo esta cifra relativamente más pesimista que la recogida para el IEC 66 (-2.8%) **FIGURA 8**.

Figura 8. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2023, RESPECTO AL 2022 (DIAPOSITIVA 8)



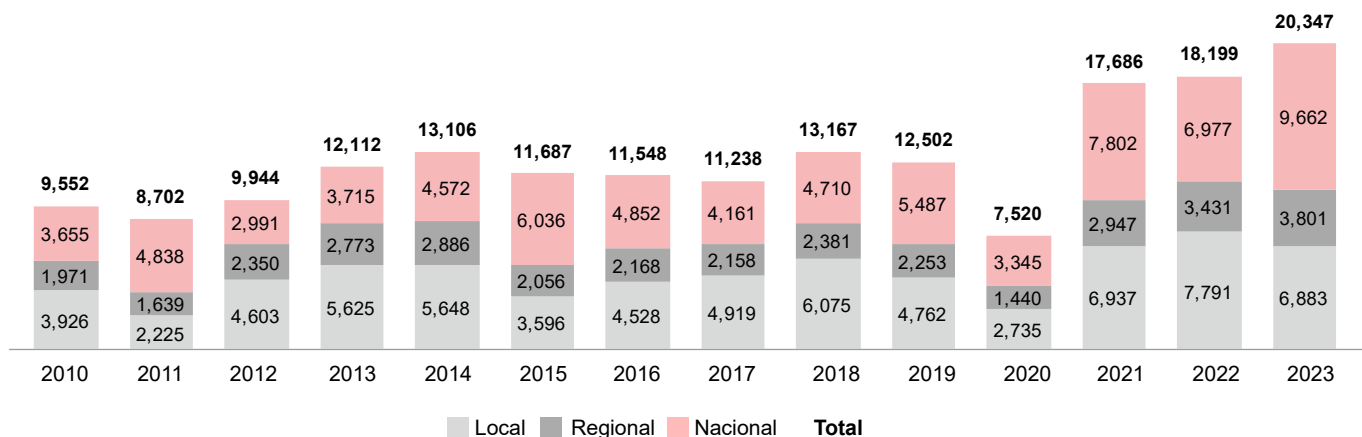
Fuente: INEI, BCRP, MEF, BBVA, Macroconsult, Apoyo, Scotiabank, Credicorp.

II. Inversión pública

La inversión pública, sin embargo, ha continuado en escenario positivo. Al cierre del séptimo mes del año se ejecutaron 20 mil 347 millones de soles del presupuesto institucional modificado (PIM) destinado a inversiones públicas en los tres niveles de gobierno para todo el 2023 (**FIGURA 9**). Ello implica un aumento de 11.8% respecto al mismo periodo del año pasado,

aunque en los gobiernos locales – que concentran casi dos de cada cinco soles presupuestados – se ha presentado una contracción de 11.7%. El gobierno central, por el contrario, experimentó un aumento de 38.5% en sus inversiones este año, en tanto que las regiones también las incrementaron, aunque en una proporción sensiblemente menor (10.8%).

Figura 9. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA ENERO - JULIO DE 2010 A 2023 (en millones de soles)

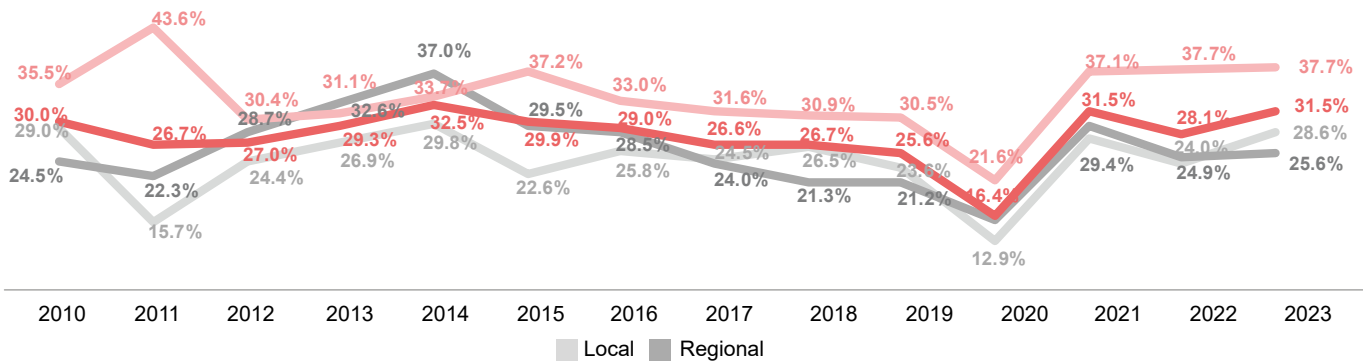


Fuente: MEF - Módulo de Consulta Amigable

Como se ha indicado en ediciones anteriores del IEC, este desempeño favorable de la construcción pública se ve mediatizado – en primer lugar – por la poca eficiencia en la ejecución, medida como proporción del presupuesto asignado; así, entre enero

y julio del 2023, se ha invertido el 31.5% de los recursos disponibles, la misma cifra alcanzada en el 2021 (**FIGURA 10**). De mantenerse esta tendencia, al fin de año, se habrían dejado de utilizar alrededor de 19 mil 400 millones de soles.

Figura 10. AVANCE DE EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO INSTITUCIONAL MODIFICADO
(periodo: ENERO - JULIO DE 2010 A 2023)

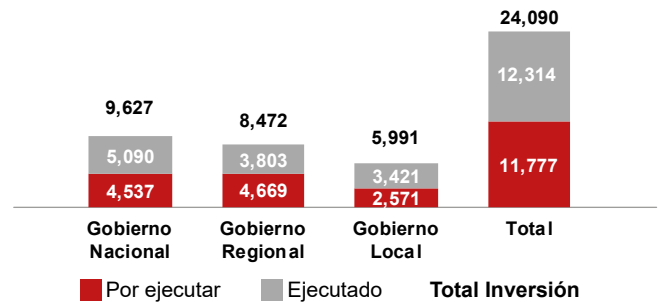


Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

En segundo término, la capacidad ejecutora del Estado también se pone en cuestión por el incremento sostenido de las obras paralizadas que, al mes de junio del 2023, afecta a 1,826 proyectos que tienen inmovilizados un monto de 24 mil noventa millones de soles, de acuerdo a un reciente reporte de la Contraloría General de la República (**FIGURA 11**).

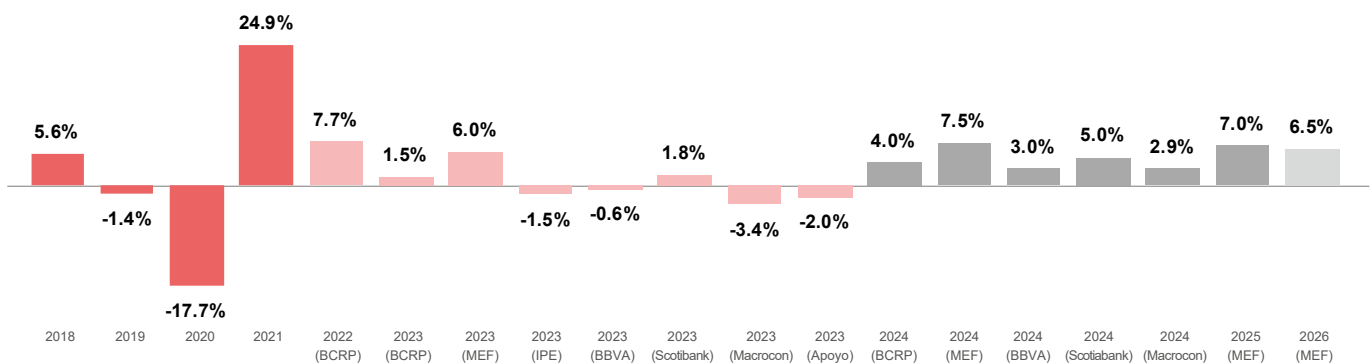
En junio, el BCRP calculó que la inversión pública cerraría el año con una subida de 1.5%, en contraste con las previsiones efectuadas por cuatro de cinco consultoras privadas que apuntan a una contracción que oscila entre el -0.6% y el -5.3% (cifra proyectada por Macroconsult en agosto, cuando en mayo había estimado -3.4%) **FIGURA 12**.

FIGURA 11. OBRAS PARALIZADAS POR NIVEL DE GOBIERNO A JUNIO 2023 (millones de soles)



Fuente: Contraloría General de la República – Reporte de obras paralizadas

Figura 12. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2018 - 2026



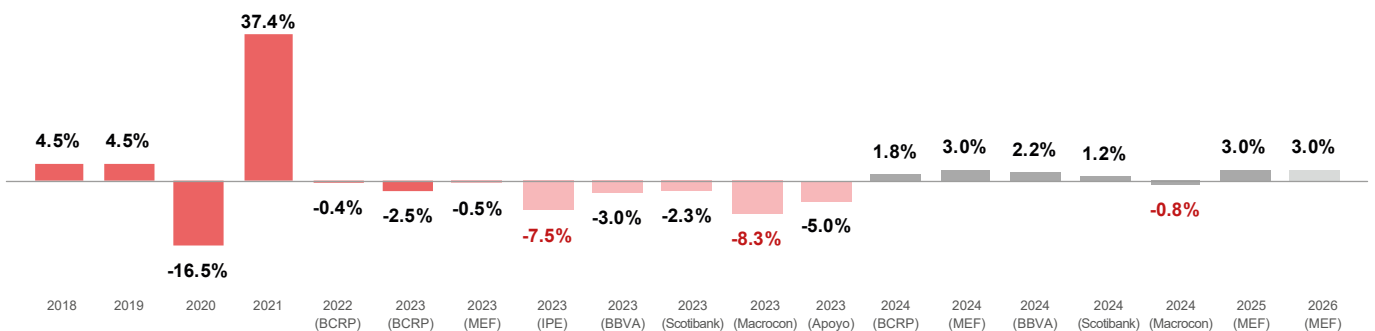
Fuente: BCRP, MEF, BBVA, Macroconsult, APOYO, Scotiabank, IPE.

III. Inversión privada

En cuanto a la inversión privada, el Instituto Peruano de Economía – IPE tasó en 11% la contracción de este indicador en el primer semestre del presente año y, aunque considera que se recuperará entre julio y diciembre, el año terminará con una disminución de 7.5% respecto al 2022. Por su parte, Macroconsult prevé una caída de 8.3% en la inversión privada al cierre del 2023. Estas dos estimaciones, a la par que corrigen sensible-

mente hacia la baja sus pronósticos previos, se alejan del -2.5% que había proyectado el instituto emisor en junio. Para el 2024, en la edición anterior del IEC, registró un amplio consenso entre las estimaciones privadas y la del BCRP respecto a un leve crecimiento de este indicador, que oscilaba entre un máximo de 2.2% y un mínimo de 0.6%. Esta última cifra era la de Macroconsult, que en agosto la redujo a -0.8% (**FIGURA 13**).

Figura 13. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2018 – 2026



Fuente: BCRP, MEF, BBVA, Macroconsult, APOYO, Scotiabank, IPE.

Todos los segmentos de la construcción se contraerían en 2023

Lamentablemente, los resultados alcanzados por los diferentes segmentos del sector construcción reflejan este deterioro de las

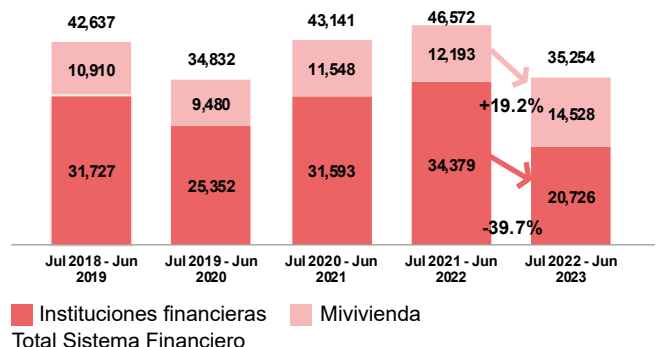
perspectivas sectoriales para el presente año, como se aprecia a continuación:

IV. Vivienda

Entre julio 2022 y junio 2023 se desembolsaron 35,254 préstamos hipotecarios para vivienda, lo que significa una disminución de 24.3% respecto al periodo anual inmediatamente anterior (**FIGURA 14**). Este número de créditos es apenas 1.2% superior al que se obtuvo entre julio 2019 y junio 2020, cuando el sector inmobiliario residencial sufría las consecuencias de la etapa más crítica de la pandemia del COVID-19.

Este resultado se debe a la drástica disminución de 37.3% en los créditos otorgados por las entidades financieras con sus propios recursos, que no pudo ser contrarrestada por el importante incremento (19.2%) en las colocaciones fondeadas por Mivivienda S.A. lo que ha permitido que esta entidad alcance una participación récord de 41.2% en el mercado de financiamiento hipotecario para vivienda, casi 15 puntos por-

Figura 14. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS 2018 – 2023 (Periodo: Julio - Junio)



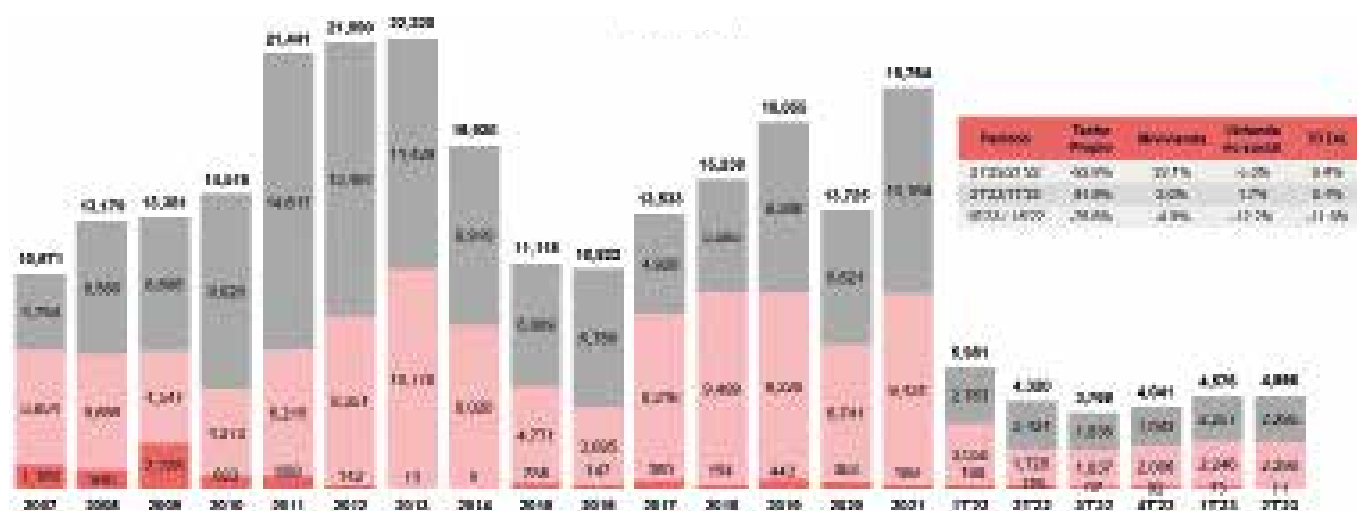
Fuente: Fondo Mivivienda

centuales más que el promedio de los cuatro años previos.

Por su parte, la venta de viviendas nuevas en Lima Metropolitana se redujo en 11% en el primer semestre del 2023 respecto a igual periodo del año precedente, según el más reciente reporte de la Plataforma del Mercado de Edificacio-

nes Urbanas – PME CAPECO. El segmento Mivivienda fue el que experimentó una menor caída en las ventas (-4.9%), mientras que las de vivienda no social disminuyeron en 12.2% y las del segmento Techo Propio lo hicieron en 75.6% (**FIGURA 15**).

Figura 15. VIVIENDAS VENDIDAS POR SEGMENTO DE MERCADO 2007-2023 (unidades)



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Agosto 2023

De otro lado, los niveles de venta crecieron en Lima Norte (3.1%) y en el Callao (52.3%), prácticamente se mantuvieron constantes en Lima Top, mientras que cayeron a ritmo de dos dígitos en los demás sectores urbanos de Lima, siendo Lima Moderna y Lima Este las que sufrieron las mer-

mas más significativas: 21.4% y 20.5%, respectivamente (**FIGURA 16**). Como consecuencia de ello, el mercado de vivienda nueva en Lima Top y Lima Moderna se encuentra en una situación de relativa sobreoferta (**FIGURA 17**).

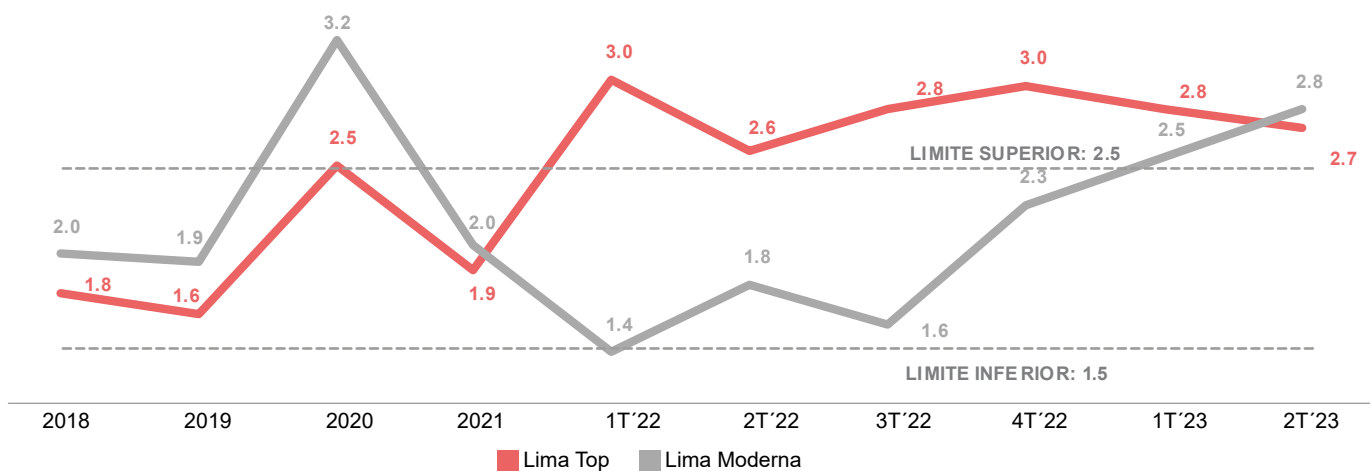
Figura 16. VIVIENDAS VENDIDAS POR SECTOR URBANO 2018-2023 (unidades)

Periodo	Lima Top	Lima Moderna	Lima Centro	Lima Este	Lima Norte	Lima Sur	Callao	Total
2018	3,829	5,512	1,887	680	1,203	1,457	670	15,238
2019	4,695	7,021	1,834	1,354	1,267	1,093	791	18,055
2020	4,103	4,893	1,073	1,375	784	846	558	13,632
2021	5,892	7,270	1,588	615	2,688	617	966	19,636
1T22	1,127	2,571	1,066	219	432	456	110	5,981
2T22	1,463	1,598	278	268	464	166	83	4,320
3T22	1,054	1,370	323	276	536	150	60	3,769
4T22	1,073	1,482	528	180	495	209	74	4,041
1T23	1,248	1,604	569	231	525	269	130	4,576
2T23	1,340	1,671	595	156	399	271	164	4,596
2T23/2T22	-8.4%	4.6%	114.0%	-41.8%	-14.0%	63.3%	97.6%	6.4%
2T23/1T23	7.4%	4.2%	4.6%	-32.5%	-24.0%	0.7%	26.2%	0.4%
1S23/1S22	-0.1%	-21.4%	-13.4%	-20.5%	3.1%	-13.2%	52.3%	-11.0%

2021	30%	37%	8%	3%	14%	3%	5%	100%
1T'22	19%	43%	18%	4%	7%	8%	2%	100%
2T'22	34%	37%	6%	6%	11%	4%	2%	100%
3T'22	28%	36%	9%	7%	14%	4%	2%	100%
4T'22	27%	37%	13%	4%	12%	5%	2%	100%
1T'23	27%	35%	12%	5%	11%	6%	3%	100%
2T'23	29%	36%	13%	3%	9%	6%	4%	100%

Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Agosto 2023.

Figura 17. INDICADOR DE OFERTA/VENTA DE VIVIENDAS LIMA TOP Y LIMA MODERNA 2018 – 2023

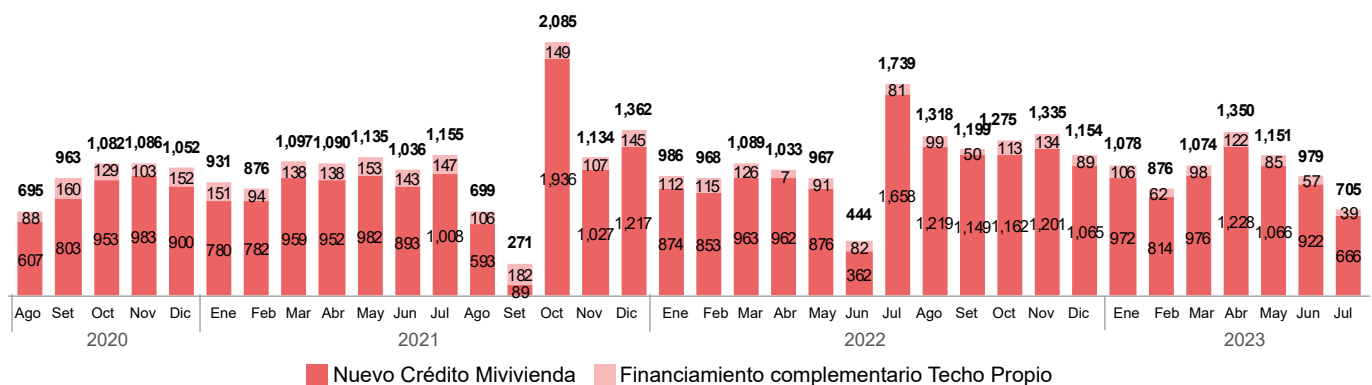


Fuente: CAPECO - Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima Metropolitana, 2018-2023.

Las dificultades que viene atravesando el Fondo Mivivienda – que se analizarán más adelante- están afectando su capacidad para mantener el ritmo de colocaciones en los últimos meses. En efecto, durante el mes de julio se otorgaron 705 préstamos, la cifra más baja de los últimos seis años, si no

se considera los primeros seis meses de la pandemia y los periodos en que Mivivienda se quedó sin recursos. La performance de julio es 28% inferior que la de junio y menos de la mitad que la de julio del 2022. Este indicador ha acumulado tres meses consecutivos a la baja (**FIGURA 18**).

Figura 18. DESEMBOLSO MENSUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA SEGÚN MODALIDAD AGOSTO 2020 – JULIO 2023 (En número de créditos por mes)



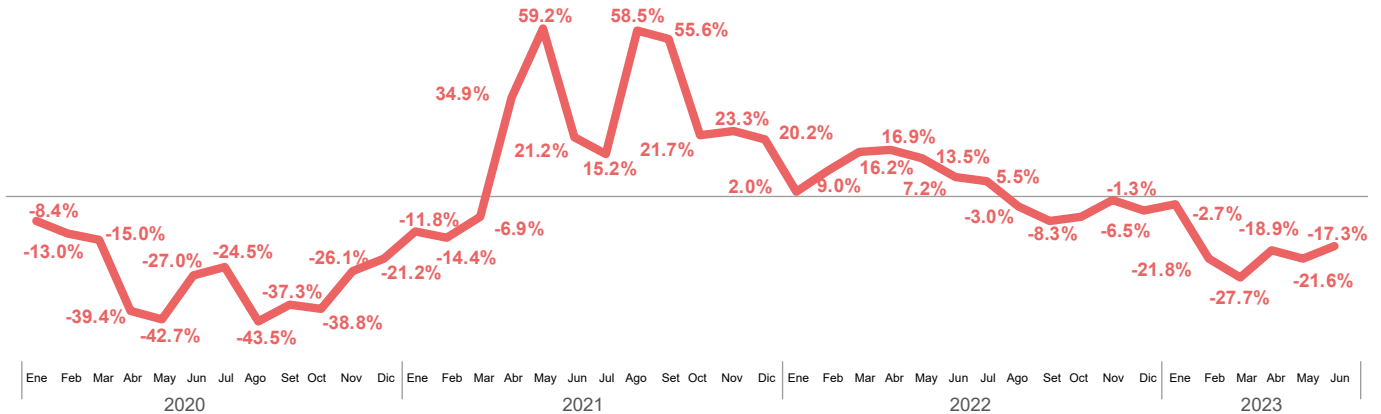
Fuente: Fondo Mivivienda

V. Minería

En junio del 2023, la inversión minera fue de 378 millones de dólares, vale decir un 17.3% menos que en igual mes del año previo. De esta manera, este indicador suma once me-

ses consecutivos a la baja, los últimos cinco a ritmo de dos dígitos (**FIGURA 19**).

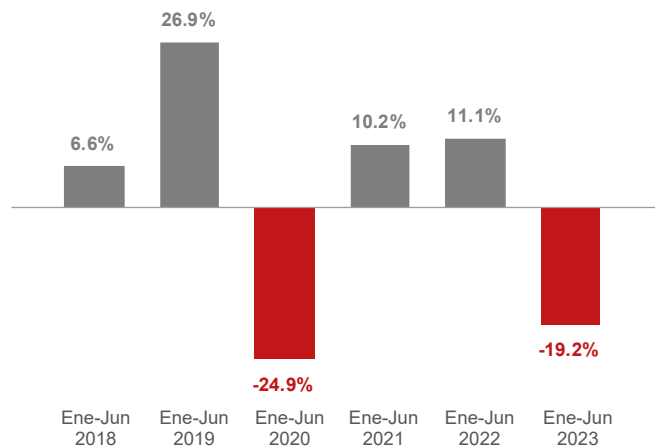
Figura 19. INVERSIÓN MINERA MENSUAL ENERO 2020 – JUNIO 2023 (Variación mensual interanual)



Fuente: Ministerio de Energía y Minas

Entre enero y junio, la inversión en este sector llegó a los 1,895 millones de dólares, lo que implica una contracción de 19.1% respecto al primer semestre del 2022. Estas cifras son muy consistentes con la previsión del BCR que apunta a una caída de 18.9% al cierre del 2023 (**FIGURA 20**).

FIGURA 20. VARIACIÓN DE LA INVERSIÓN EN MINERÍA 2018 – 2023 (Periodo: Enero - Junio)



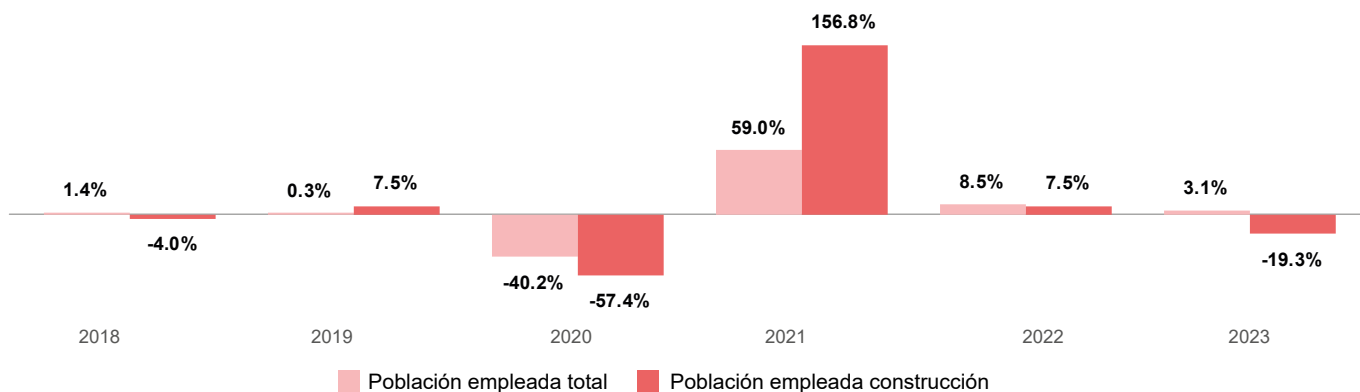
Fuente: Ministerio de Energía y Minas

VI. Empleo

De acuerdo con el INEI, en el trimestre móvil mayo – junio – julio del 2023, alrededor de 353 mil 300 personas se encontraban laborando en el sector construcción de Lima Metropolitana, una cifra 19.3% inferior a la que se alcanzó en igual

trimestre del 2022 y 4.5% menor a la que se presentó en el trimestre móvil precedente (**FIGURA 21**). Se trata del número de trabajadores más bajo desde el trimestre octubre – noviembre – diciembre del 2020 en que llegó a 340 mil.

Figura 21. VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (Trimestre móvil MAYO - JULIO 2023)

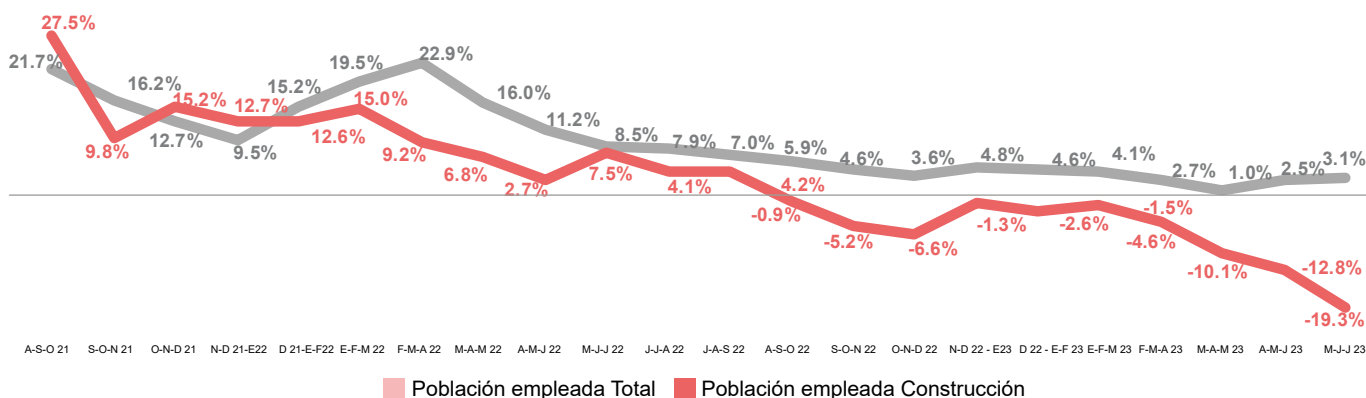


Fuente: INEI

Por el contrario, 5 millones 223 mil personas se encontraban empleadas en el total de actividades económicas de la capital de la república entre mayo y julio del presente año, récord histórico de los últimos quince años y un incremento de 3.1% en compa-

ración con similar periodo del 2022 (**FIGURA 22**). Con estos resultados, el empleo en construcción acumuló diez trimestres móviles consecutivos en escenario negativo, en tanto que el empleo en general sumó veinticinco trimestres en positivo.

Figura 22. EVOLUCIÓN DE LA VARIACIÓN TRIMESTRAL DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2020 – 2023



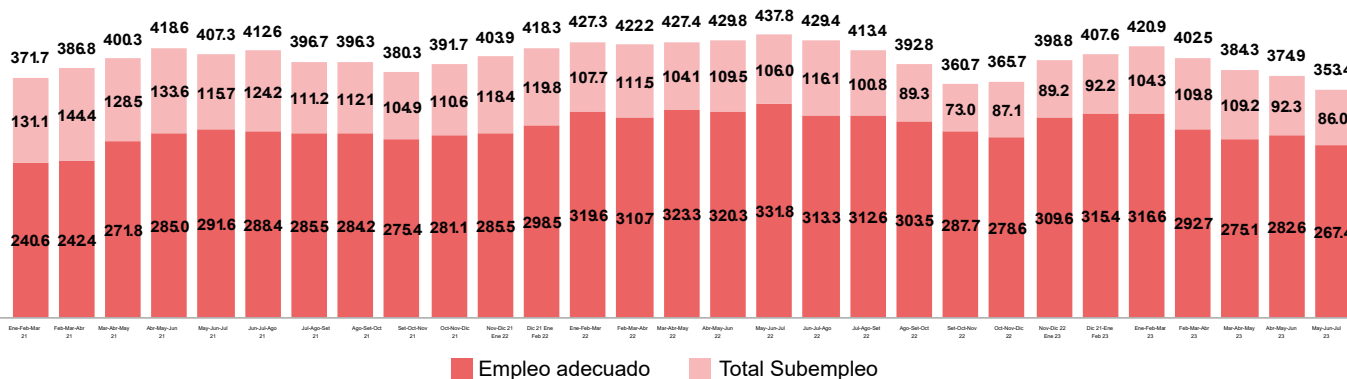
Fuente: INEI

VII. Construcción Informal

El subempleo en construcción en Lima Metropolitana se redujo en 18.9% durante el trimestre móvil mayo – junio – julio del 2023 respecto de igual periodo del año anterior, según el INEI. Este indicador se ha contraído en veintidós de los últimos veintitrés trimestres móviles, habiendo empezado sus performances negativas en julio – agosto – setiembre del 2021, lo que

refleja una sostenida disminución de la construcción informal, luego del significativo incremento que se produjo durante los primeros quince meses de la pandemia del COVID-19. Cabe indicar que también el empleo formal en el sector se retrajo a una tasa parecida (19.4%) entre mayo y julio de este año (**FIGURA 23**).

Figura 23. POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2021 - 2023 (en miles de personas)

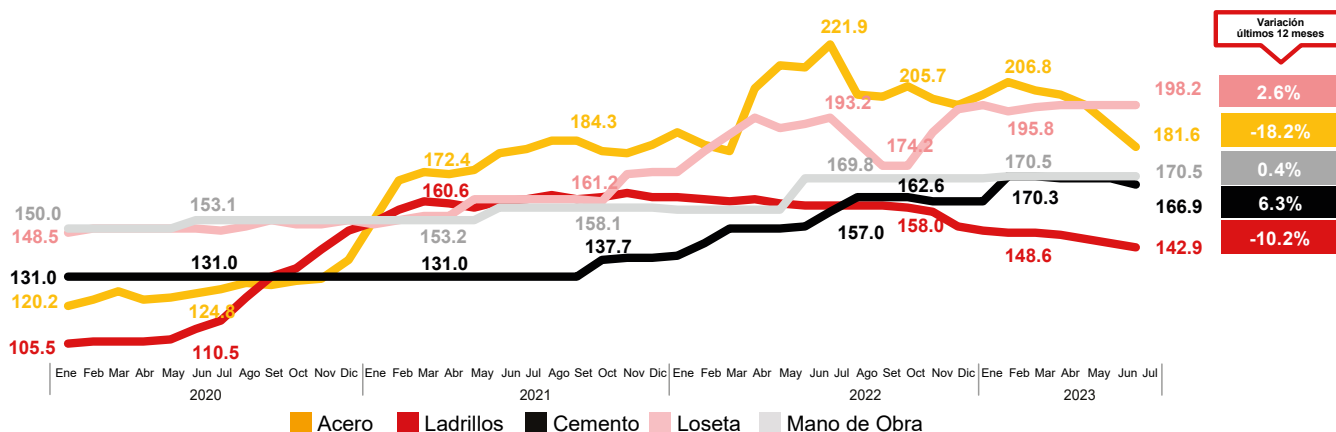


Fuente: INEI

Otro indicador indirecto de la contracción de la construcción no formal es el precio del ladrillo de arcilla, insumo de ese extendido en ese sub-sector productivo. De acuerdo con el INEI, esta cifra decreció 10.2% en julio de este año respecto

a igual mes del 2022 y 12.6% en comparación con noviembre del 2021, mes en que el ladrillo alcanzó su mayor precio desde el inicio de la pandemia, habiéndose incrementado en 53.8% entre marzo 2020 y noviembre 2021 **(FIGURA 24)**.

Figura 24. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2020 – JULIO 2023 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)



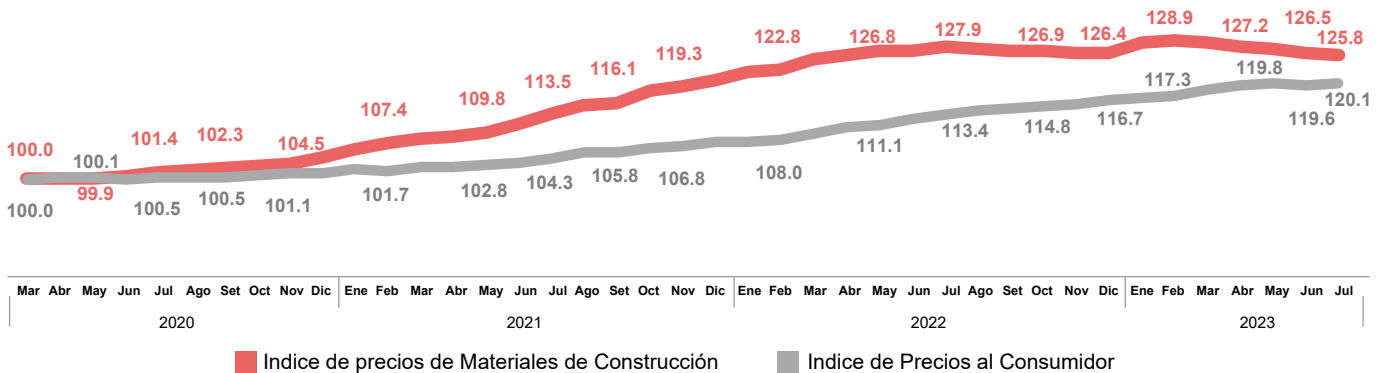
Fuente: INEI

VIII. Precios de la Construcción

El índice de precios de materiales de construcción -IPMC bajó 0.53% en el mes de julio respecto al mes previo y 1.65% en comparación con julio del 2023. En estos mismos periodos, el Índice de precios al consumidor – IPC se incrementó en 0.39% y 5.89%, respectivamente **(FIGURA 25)**. De esta manera, el IPMC acumuló su quinto descenso mensual con-

secutivo, en tanto que el IPC retomó la senda ascendente que mantuvo por veintisiete meses seguidos y que se cortó con la caída de 0.15% que se presentó en agosto. En lo que va del año, los precios de los materiales de construcción bajaron 0.43% en promedio, mientras que la inflación se situó en +2.92%.

Figura 25. ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR E ÍNDICE DE PRECIOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN - MARZO 2020 A JULIO 2023



Fuente: INEI

En julio, además de la disminución ya señalada en el precio del ladrillo de arcilla (10.2% respecto a igual mes del 2022), también bajó el del acero (18.2%). Por el contrario, subieron los del cemento (6.3%) y la loseta (2.6%). Respecto al mes de junio, cayeron los precios del acero (4.3%), cemento (1.5%) y ladrillos (1.0%), mientras que el de las losetas de cemento no experimentó variación alguna. El costo de la mano de obra se ha mantenido constante en julio respecto a junio y apenas ha subido 0.4% comparado con julio 2022, pero debe señalarse que, en la actualidad, la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú – FTCCP y CAPECO vienen negociando los aumentos salariales que regirán retroactivamente desde junio 2023.

Los precios por metro cuadrado de las viviendas nuevas se incrementaron en 4.1% al cierre del segundo trimestre del 2023 respecto a igual periodo del año anterior, de acuerdo con la PME – CAPECO, aunque en Lima Centro el aumento fue de 0.7%, en Lima Top de 0.9% y en Lima Moderna de 2.3%. En El Callao se presentó una leve contracción de 1.9%, en tanto que las zonas emergentes de la capital experimentaron tasas más altas de inflación en los precios por metro cuadrado. En relación con el primer trimestre del presente año, los precios se han reducido en 0.5%, aunque en el Callao la disminución fue mayor (4.3%) que en Lima Moderna (1.1%) y Lima Top (0.8%) **(FIGURA 26)**.

FIGURA 26. PRECIOS PROMEDIO POR M2 DE VIVIENDAS EN OFERTA POR SECTOR URBANO (en S/ corrientes)

Sector	2020	2021	2022	2023	% Var. 2023/2022	% Var. 2023/2021	% Var. 2023/2020
Lima Centro	1,100	1,150	1,200	1,250	4.1%	12.7%	14.5%
Lima Top	1,200	1,300	1,400	1,450	3.6%	21.7%	21.7%
Lima Moderna	1,300	1,400	1,500	1,550	3.3%	19.2%	19.2%
Callao	1,400	1,500	1,600	1,580	-1.3%	35.7%	32.9%
Provincias	1,500	1,600	1,700	1,800	5.9%	20.0%	20.0%
Emergentes	1,600	1,700	1,800	1,900	5.6%	18.8%	18.8%
Total	1,350	1,450	1,550	1,650	4.5%	20.7%	20.7%
2023 (II Trimestre)	1,350	1,450	1,550	1,650	4.5%	20.7%	20.7%
2023 (I Trimestre)	1,350	1,450	1,550	1,650	4.5%	20.7%	20.7%
2023 (I Trimestre)	1,350	1,450	1,550	1,650	4.5%	20.7%	20.7%

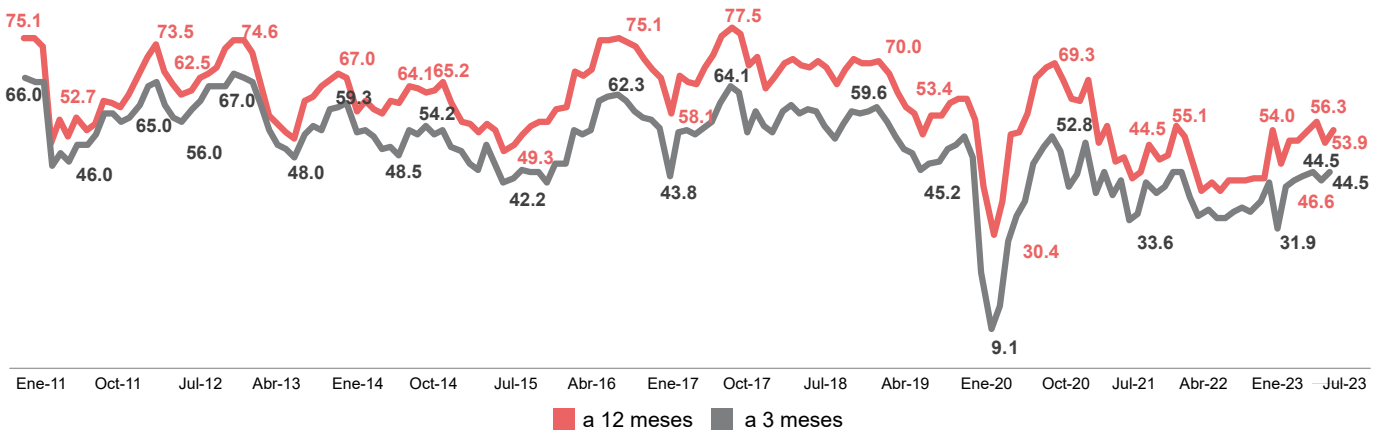
Fuente: CAPECO - Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima Metropolitana, 2014-2023

IX. Confianza de los agentes económicos

En julio, las expectativas de los empresarios sobre la marcha futura de la economía mejoraron ligeramente, de acuerdo con el BCRP, pero se sitúan todavía en un nivel de incertidumbre. El índice que mide las perspectivas en tres meses se incrementó 1.7 puntos porcentuales, pero situándose to-

avía en el espacio pesimista (44.5), habiendo vuelto al nivel que tenía en mayo pasado. Las expectativas a un año sí están en escenario optimista (53.9), 2.7 puntos porcentuales más que en junio, pero todavía 2.4 puntos menos que en mayo 2023 (**FIGURA 27**).

Figura 27. ÍNDICE DE EXPECTATIVAS EMPRESARIALES SOBRE LA ECONOMÍA EN EL CORTO PLAZO - ENERO 2011 A JULIO 2023

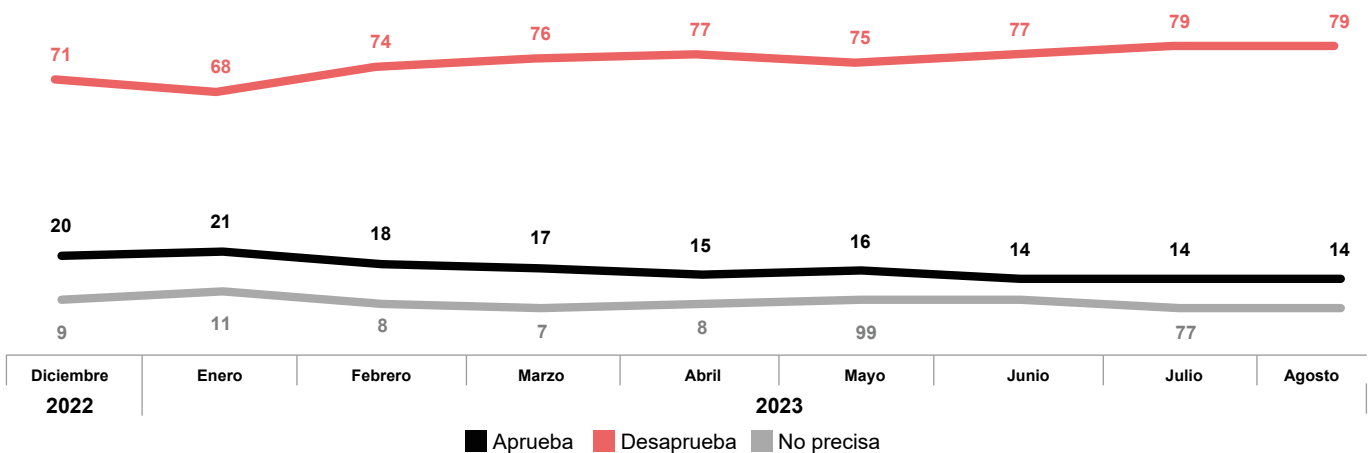


Fuente: BCRP

Por su parte, la credibilidad de los poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial se mantiene en niveles mínimos. De acuerdo con un estudio de IPSOS efectuado en agosto, la gestión de la presidenta Boluarte es respaldada por el 14% de los ciuda-

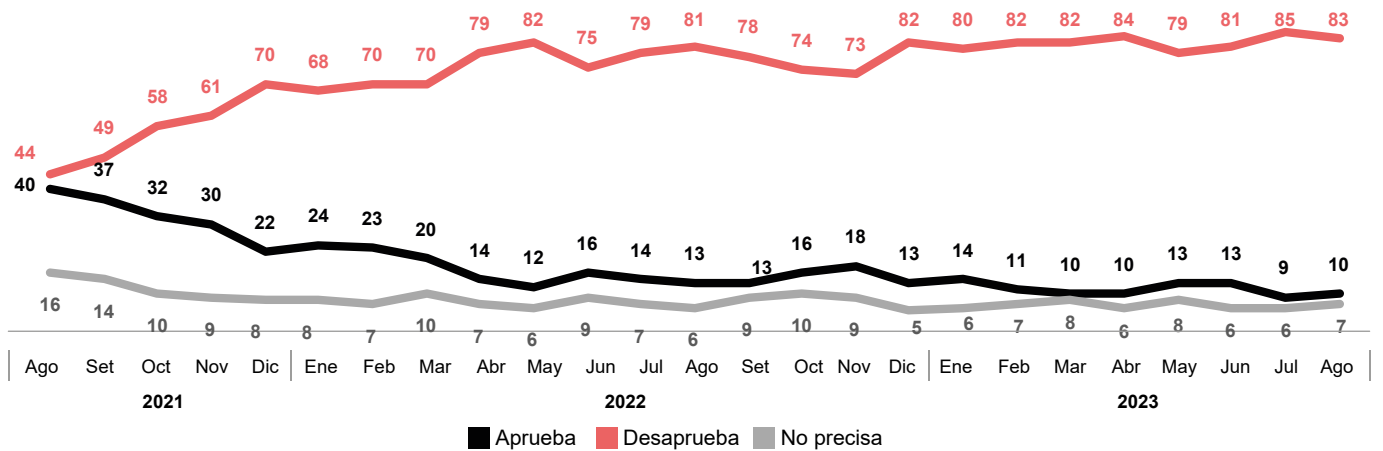
danos (el mismo porcentaje desde junio) (**FIGURA 28**); la del Congreso de la República por el 10% (1 punto porcentual más que en julio) (**FIGURA 29**); y la del poder Judicial por el 19% (el mes pasado fue 18%) (**FIGURA 30**).

Figura 28. APROBACIÓN DE LA GESTIÓN DE LA PRESIDENTA BOLUARTE



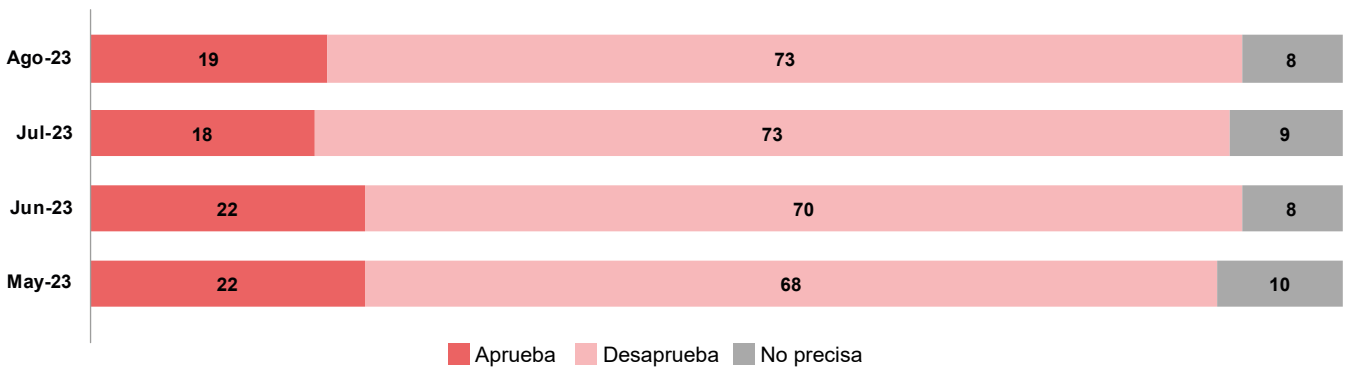
Fuente: IPSOS – Encuesta Nacional Urbano-Rural, Agosto 2023

Figura 29. APROBACIÓN DE LA GESTIÓN DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA



Fuente: IPSOS – Encuesta Nacional Urbano-Rural, Agosto 2023

Figura 30. APROBACIÓN DEL PODER JUDICIAL



Fuente: IPSOS – Encuesta Nacional Urbano-Rural, Agosto 2023

Conclusión

El panorama para la inversión, tanto pública como privada, y para el sector construcción es muy complicado y lo más probable es que el comportamiento negativo que han experimentado estos rubros durante los primeros siete meses del año, continúe hasta el fin de año.

La intensidad de la contracción podría variar, dependiendo de la magnitud y oportunidad del Fenómeno El Niño que ocurriría entre el último trimestre de este año y el primero del 2024 y de la celeridad con que el gobierno de la presidenta Boluarte ponga en marcha medidas para afianzar el mercado inmobiliario -en particular el de vivienda social- y para recuperar eficiencia, integridad y calidad en la gestión



Fuente: France24



Fuente: Bloomberg

de infraestructuras y equipamientos estatales. En el mediano plazo, se necesita garantizar la sostenibilidad de las políticas de vivienda, desarrollo urbano e infraestructura, lo que exige un amplio consenso ciudadano como el que la presidenta Boluarte ha planteado en su Mensaje ante el Congreso por Fiestas Patrias.

Relanzamiento de Mivivienda: unas de cal y otras de arena

Si continuara la tendencia de colocación de los créditos hipotecarios financiados por Mivivienda que se ha presentado en los siete primeros meses del año, se terminaría el 2023 con poco más de 10 mil 300 préstamos otorgados, cifra que representa una disminución de 23.6% en comparación con el 2022 y de casi un tercio en relación a la meta de 15 mil operaciones, anunciada por el Ministerio de Vivienda para el presente año. Se trataría de un claro retroceso en la gestión de la política habitacional **(FIGURA 31)**.

La semana pasada, Mivivienda anunció la puesta en marcha de una nueva estrategia para fortalecer su modelo de gestión, luego de los casos de corrupción detectados en la gestión del programa Techo Propio – Adquisición de Vivienda Nueva. Las principales iniciativas que conforman tal estrategia son:

- i) La renovación de la plana ejecutiva de la entidad, que será integrada por profesionales con experiencia y seleccionados por concurso. Se trata, sin duda, de una medida esperada para evitar que los graves hechos de corrupción que ocurrieron durante el gobierno del señor Castillo se vuelvan a repetir.

El Comercio

Sada Goray: Contraloría identifica a 26 directivos y funcionarios del Fondo Mivivienda que beneficiaron a Marka Group

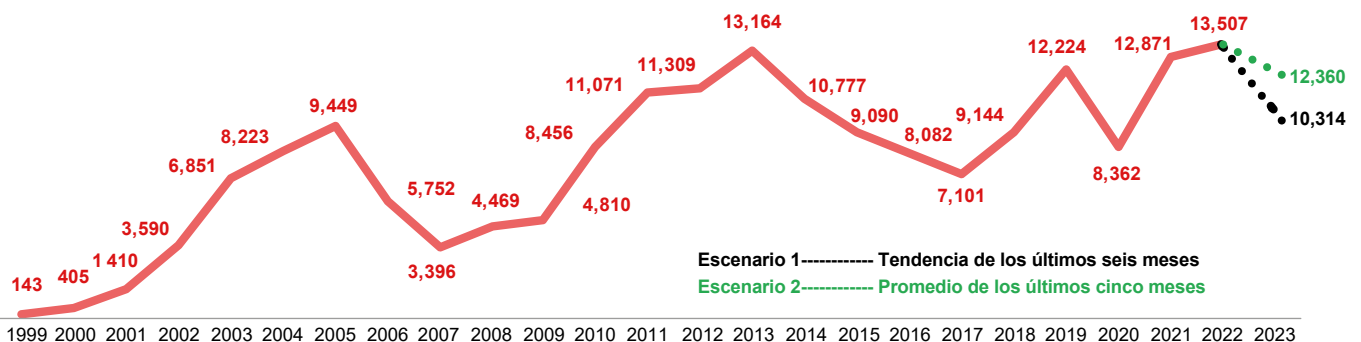
Entidad señaló que empresa no depositó más de S/ 33 millones al fideicomiso de administración y garantía al reducirse indebidamente su aporte a la inversión total del proyecto.



Sada Goray cumple 30 meses de prisión preventiva por la trama de corrupción en el Fondo Mivivienda. (Foto: Poder Judicial)

Fuente: El Comercio

Figura 31. DESEMBOLSO ANUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2023 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

Sin embargo, es indispensable tomar medidas adicionales como la creación de instancias independientes de evaluación de proyectos y de los alcances de los fideicomisos, así como una verificación previa del modelo operativo de las instituciones financieras no supervisadas que deberá efectuar la Superintendencia de Banca.

ii) La suscripción de convenios con Gobiernos Regionales para que se puedan utilizar los recursos que ellos reciben por concepto de canon en el otorgamiento de subsidios para vivienda. Según Mivivienda, ello podría implicar una inversión de más de 5,000 millones de soles.



Recursos del canon podrán usarse para financiar programas de vivienda social

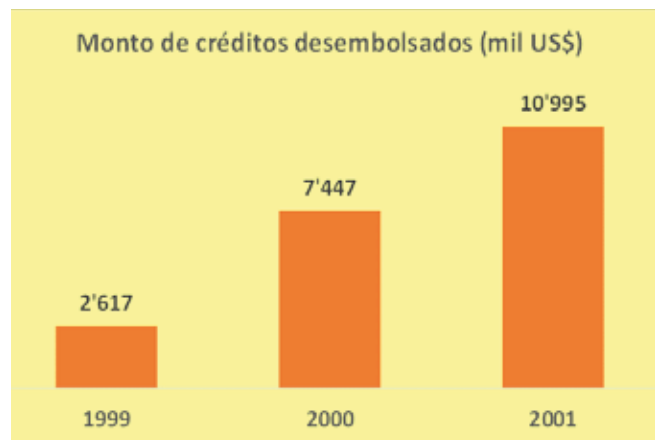
Se autoriza a los gobiernos regionales y locales



Fuente: Andina

Se trata de una iniciativa que CAPECO siempre apoyó y que se concretó en setiembre del 2018, con la dación de la Ley N° 30848. Lamentablemente, nunca se puso en práctica porque en el reglamento de la Ley se dispuso que los recursos de los gobiernos regionales y locales sean transferidos a Mivivienda S.A. Para que este planteamiento funcione, los gobiernos subnacionales deberán destinar sus fondos al financiamiento de sus propios programas de vivienda y desarrollo urbano, en el que podrán otorgar subsidios directamente y no a través del gobierno central. Mivivienda, o en su defecto el Ministerio de Vivienda, deberá desarrollar un adecuado seguimiento para asegurarse que estos programas se alineen con la política nacional y que los recursos se empleen de manera transparente y eficiente.

iii) El propósito de duplicar en el plazo de un año, la participación de las instituciones financieras reguladas en el otorgamiento de créditos dentro del programa Techo Propio-Vivienda Nueva. Se propone que el porcentaje de viviendas con financiamiento de estas instituciones pase de 10% a 20%. Lograr que los créditos de este programa sean otorgados exclusivamente por instituciones reguladas es fundamental para reducir el riesgo de corrupción que implica el trabajar con entidades no reguladas.



Fuente: Fondo Mivivienda

En esa línea, la meta planteada por Mivivienda es poco ambiciosa y recuerda a los problemas que se tenía al inicio del crédito Mivivienda en que los niveles de colocación eran bajísimos, pese a que la mayoría de bancos contaba con líneas de crédito aprobadas por Mivivienda. Es evidente que se necesita trabajar estrechamente con estas instituciones para identificar y abordar las dificultades que enfrentan para regresar de manera consistente a este segmento del mercado. En Chile, por ejemplo, para incentivar el otorgamiento de préstamos de montos reducidos, se implementó un Subsidio a la Origenación de Créditos.

CONSTRUYENDO

CONSTRUCCIÓN

El Perú ofrece gran oportunidad para captar inversiones en viviendas sociales



Fuente: Construyendo

Además, desde hace mucho tiempo se viene discutiendo sobre la posibilidad de que fondos de inversión inmobiliaria -entidades reguladas por la Superintendencia del Mercado de Valores- puedan participar activamente en el mercado hipotecario, en particular para asegurar un fondeo continuo a las cajas municipales y otras entidades microfinancieras. Por último, es urgente diseñar un producto hipotecario para la modalidad de Construcción en Sitio Propio del programa Techo Propio.

LA HORA

BONOS

Bono de Integración 2023: ¿Cuánto es el monto y quiénes son beneficiarios?



Bono de Integración 2023 será para las personas más necesitadas.
Foto: La Hora.

El Fondo MIVivienda, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, informó que se incluirá un **Bono de Integración 2023**, como parte de su renovación para otorgar más viviendas sociales y con cero tolerancia a la corrupción. Así lo informó la titular de la cartera, Hania Pérez de Cuellar.

Fuente: La Hora

- iv) La priorización de la atención de las necesidades de financiamiento habitacional de las familias de bajos recursos o que se encuentren en condición de vulnerabilidad, para lo cual se crea el llamado Bono de Integración de 3,500 soles que se sumará al Bono del Buen Pagador. Sin duda, se trata de un fin loable, pero de difícil concreción. Es evidente que los adultos mayores, las familias desplazadas y personas discapacitadas requieren ser atendidas en sus demandas habitacionales. Pero estas personas difícilmente podrán acceder a un financiamiento bancario, aunque se sumen dos subsidios.

En otros países, estas personas acceden a otro tipo de programas como el subsidio para el arrendamiento de vivienda, el mejoramiento del barrio donde residen o, en caso extremo, el subsidio de cerca del 100% del precio de la solución habitacional.

Peor aún, para financiar estos subsidios y créditos, Mivivienda ha decidido dejar de financiar la adquisición de viviendas con precios entre 343,900 y 464,200 nuevos soles (el llamado Rango 5) y reducir en 3,500 soles el subsidio a aquellas cuyos precios oscilan entre 232,200 y 343,900 soles (Rango 4). Se trata de dos medidas inoportunas (porque se dan en el momento en que Mivivienda ha alcanzado una significativa presencia en la atención de estos segmentos del mercado) y contraproducentes (porque dada la concentración de oferta en estos segmentos, lo más probable es que se reduzcan las ventas en los rangos 4 y 5 pero no se coloquen viviendas en los segmentos vulnerables a los que se desea atender). Cabe señalar que, en el pasado, se intentaron tomar medidas similares y los resultados fueron catastróficos para la vivienda social.



Gobierno anuncia ajustes en programas sociales de vivienda

Objetivo es que los subsidios lleguen a quienes realmente lo necesitan



Fuente: Andina

No puede dejar de mencionarse que el sector de vivienda social ha venido siendo afectado por un incremento en los costos de construcción – lo que ha presionado hacia arriba los precios de venta – y por la reducción de los ingresos de las familias, en particular en los sectores socioeconómicos medios y emergentes. En esas circunstancias, lo recomendable es subir los topes máximos de vivienda a financiar e incrementar temporalmente los subsidios. En buena cuenta, lo contrario a la propuesta de Mivivienda.



Fuente: infobae.com

De otro lado, en el relanzamiento de Mivivienda no se ha señalado nada respecto a las trabas que están poniendo las municipalidades para la continuidad de proyectos VIS que se acogieron al Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación antes de la sentencia del Tribunal sobre la aplicación de esta norma, la cual ha sido interpretada por los gobiernos locales de manera antojadiza.



Fuente: gestion.pe

Tampoco se dijo nada sobre la entrada en vigencia del Código de Construcción Sostenible que, en buena cuenta, plantea mayores exigencias a las que regían en el Crédito Mivivienda Verde, el producto más exitoso del Fondo Mivivienda y la iniciativa de sostenibilidad que más rápidamente había logrado la adhesión de promotores, instituciones financieras y ciudadanos.



Fuente: El Comercio

Adicionalmente, nada se ha señalado sobre qué va a pasar con la función de Operador Público de Suelo que fue asignada a Mivivienda a través de la Ley de Desarrollo urbano Sostenible. CAPECO ha planteado que se constituya una nueva empresa pública, con un diseño organizacional y financiero muy distinto al de Mivivienda, la que se haga cargo de la gestión del suelo estatal para promover la oferta formal de vivienda. El MVCS parece ir por otro camino, también recorrido sin éxito anteriormente, de subastar terrenos ad-corpus y sin la lógica de integración urbana y social que está detrás de la figura del operador público de suelo.

Por último, no se conoce a ciencia cierta los fondos adicionales que se asignarán a programas de vivienda en lo que queda del año – para acercarse lo más posible a las metas de colocación de subsidios y créditos – y en el Presupuesto General de la República del próximo año.

Continúan los problemas con las obras públicas

El gobierno nacional y el Congreso de la República han apostado por la Autoridad Nacional de Infraestructura – ANIN

como la punta de lanza de su estrategia para mejorar la gestión de las obras públicas y para atender las necesidades de inversión en proyectos de prevención y reconstrucción de infraestructura dañada por un eventual fenómeno El Niño. Aparentemente, ambos poderes también le conceden un rol relevante a la aprobación de una nueva Ley de Contrataciones del Estado - LCE. Sin embargo, hay una contradicción muy clara en tal estrategia, porque uno de los aspectos más notorios de la ley que crea la ANIN es exonerar a esta entidad de la aplicación de la normativa de contratación pública.



Dina Boluarte anuncia que ANIN tendrá a su cargo ejecución de proyectos "emblemáticos o estratégicos"

De acuerdo a la presidenta Dina Boluarte, los proyectos de la Autoridad Nacional de Infraestructura (ANIN) deberán requerir montos mayores a 200 millones de soles.



Fuente: exitosaradio.pe

Sin perjuicio de que resulta razonable que una entidad del nivel central, técnicamente solvente y autónoma en su gestión, se haga cargo de obras de magnitud y complejidad relevantes, CAPECO ha hecho hincapié en una reforma de más largo alcance que incluya:

- (i) la implementación de un potente modelo de planificación territorial y sectorial;
- (ii) la revisión del proceso de descentralización;
- (iii) la puesta en marcha de un nuevo sistema de planeamiento y priorización de la inversión pública,
- (iv) el fortalecimiento y la profesionalización del empleo público vinculado con la gestión de compras y de infraestructuras;
- (v) la modernización de los sistemas de contratación y control del Estado;
- (vi) el cambio en el modelo de gestión de presupuestos públicos para asegurar el adecuado mantenimiento y que las infraestructuras puedan operar eficientemente durante toda su vida útil; y
- (vii) el establecimiento de mecanismos institucionalizados de relación entre el Estado y la sociedad civil organizada.



Fuente: gestion.pe

La necesidad de una visión integral para atender estos desafíos queda evidencia cuando se conocen casos concretos como:

- (i) el descubrimiento de graves casos de corrupción en la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios – ARCC

VOCES

Detienen preliminarmente a Robert López, exdirector de Reconstrucción con Cambios



Fuente: diariovocescom.pe

- (ii) la lamentable discusión sobre el trazo de la nueva carretera central, obra que demandará una cuantiosa inversión
- (iii) el proceso de invasión que se viene produciendo en las zonas aledañas al Mega-puerto de Chancay
- (iv) el empecinamiento de la comuna metropolitana de desconocer unilateralmente contratos de concesión y la legitimidad de instancias arbitrales internacionales
- (v) el frustrado proceso de ejecución del Puente Santa Rosa, a través del mecanismo de Obras por Impuestos, que afectará el funcionamiento del nuevo Aeropuerto Jorge Chávez
- (vi) el modelo de gestión de la Ciudad Bicentenario, de la que forma parte el futuro Parque Industrial de Ancón
- (vii) la imposibilidad de concesionar un equipamiento valioso como el Centro de Convenciones de Lima
- (viii) el ofrecimiento de construir el Ferrocarril del Norte, sin vincularlo con una estrategia de desarrollo territorial y un plan de ejecución debidamente faseado para no generar falsas expectativas
- (ix) la construcción apresurada de la Nueva Ciudad de Olmos
- (x) la paralización de la irrigación de Majes y la inexistencia de un plan específico para constituir la Nueva Ciudad de Sigüas.

Sin esta visión integral que analice y encuentre soluciones definitivas a cientos de proyectos paralizados, postergados o mal ejecutados y sin una voluntad política para llegar a acuerdos, ningún esfuerzo aislado como la ANIN o la nueva LCE tendrá un verdadero impacto.

La República

Consejeros regionales accionan por dación de agua a nueva ciudad de Olmos

El colectivo Todos por Olmos denunció que la distribución del recurso hídrico debe ser para el distrito olmano, conforme al contrato suscrito entre H2Olmos y el Gobierno Regional de Lambayeque.



Gobierno Regional de Lambayeque.

Fuente: larepublica.com

La República

Arequipa: piden reactivar proyecto Majes II para generar trabajo

Contexto. Ayer obreros y gremios marcharon al GRA. Pidieron reactivar proyectos, entre ellos Majes II. La marcha se hizo un día antes de que se vote reconsideración de aprobación de adenda 13.



Postura. Gobernadora Kimmerlee Gutiérrez y presidente de Consejo José Luis Hanco alzaron las manos con la promesa de reactivar Majes II. Foto:

Fuente: larepublica.com

El Mensaje de Fiestas Patrias y la invitación al diálogo

En el largo discurso brindado por la presidenta Boluarte el 28 de Julio, la mandataria ofreció la construcción de numerosas obras de infraestructura y equipamiento en todas las regiones del país. Anunció la ejecución de obras muy relevantes para mitigar el impacto del que definió como inminente doble Fenómeno del Niño (Costero y Global), asignándole a la ANIN un rol clave en el éxito de este difícil emprendimiento. Propuso la constitución de Fideicomisos de Titulización como un mecanismo para promover asociaciones público-privadas.

Siendo casi todas las propuestas muy relevantes, se echó en falta en el mensaje presidencial un sentido de prioridad, porque es prácticamente imposible que todos los ofrecimientos puedan cumplirse en el corto plazo y que existan recursos suficientes para financiarlos. Por otro lado, los anuncios para recuperar la inversión privada fueron muy acotados, habló poco de la necesidad de impulsar la minería y no hizo mención alguna sobre el fortalecimiento de los programas de vivienda social.

En otro orden de cosas, la presidenta pidió perdón por las muertes ocurridas durante las marchas de protesta contra su gobierno, aseguró que no habrá impunidad e hizo un llamado a la reconciliación de todos los peruanos. Es evidente que Boluarte ha tomado nota debida de que las manifestaciones



Fuente: infrobae.com

de julio no lograron convocar a una concurrencia similar a las que alcanzaron las de diciembre y enero, lo que puede constituir una oportunidad para recuperar algo del apoyo ciudadano que le ha sido esquivo.

Pero quizá la propuesta más ambiciosa del mensaje fue el ofrecimiento de convocar al Acuerdo Nacional para trabajar de manera conjunta un plan de reformas políticas y lo que denominó una “agenda social”. Entre las reformas políticas mencionó la restitución de la bicameralidad, la conformación de distritos electorales uninominales y la modificación del procedimiento parlamentario para resolver las observaciones del Poder Ejecutivo a las iniciativas legislativas aprobadas en el Congreso.

Sobre la “agenda social” no detalló medidas específicas, lo que abre la posibilidad de incluir temas sensibles como la reactivación de la producción, la inversión y el empleo, la modernización de la gestión estatal y la reducción de la informalidad. Boluarte también hizo saber que se propone incorporar a nuevos actores sociales al Acuerdo Nacional, lo que resulta indispensable dado el tiempo transcurrido desde que esta entidad fue creada.

CAPECO se ha pronunciado desde hace bastante tiempo sobre la necesidad de llegar a acuerdos de ancha base para emprender reformas políticas, sociales y económicas. En el sector de la construcción ha alcanzado un “Pacto para la Construcción de un Perú Mejor” que contiene diez lineamientos estratégicos y más de sesenta propuestas concretas para situar a este importante sector a la altura de los desafíos que implica tener una sociedad más equitativa y solidaria, con oportunidades para todos, junto con una economía basada en la competitividad y la sostenibilidad.



Consejo de Ministros @... · 3 m ...

¡Articulación para promover inversiones privadas! El titular de la PCM dialogó con Jorge Zapata, presidente de @CAPECO. El premier destacó el aporte del sector construcción para lograr un Perú más competitivo e inclusivo, y llevar más servicios del Estado a más familias.



Es por eso que la Cámara ve con moderado optimismo esta iniciativa de la presidenta. En reciente conversación sostenida con el Presidente del Consejo de Ministros, CAPECO solicitó su incorporación al Acuerdo Nacional y le hizo notar la pertinencia de incluir dentro de la agenda de reformas, un conjunto de medidas destinadas a la modernización de la actividad constructora. También le señaló que era muy urgente abordar aspectos puntuales de la problemática sectorial. El doctor Otárola ofreció constituir una mesa de trabajo público-privada de la que formarán parte, además de la PCM, el Ministerio de Economía y las carteras vinculadas a la construcción.



Expectativas

En el tercer y cuarto bimestre las operaciones continuaron a la baja

Empresas de la construcción prevén una disminución de 3.3% en sus niveles de operación de este año

La presente edición del Informe Económico de la Construcción – IEC incluye un análisis de los principales hallazgos y conclusiones del sondeo que se efectúa bimestralmente entre un grupo de promotoras inmobiliarias, constructoras de

infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción. En esta oportunidad, el trabajo de campo fue realizado entre el 26 de julio y el 15 de agosto del 2023.

I. Nivel de operación en las empresas de construcción

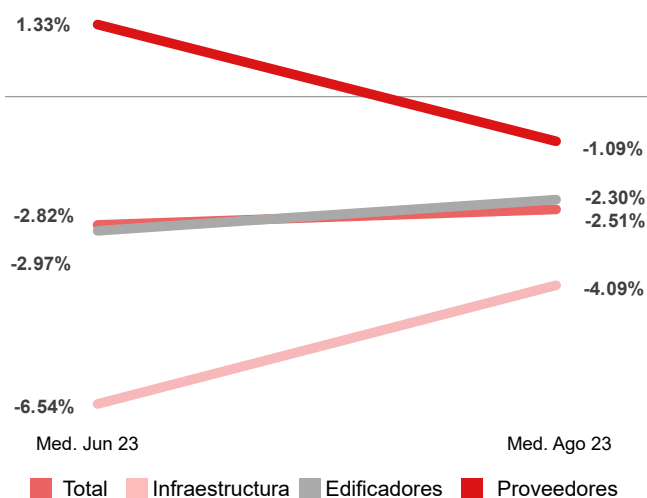
El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se redujo en 2.5% durante el tercer bimestre del 2023, respecto al mismo periodo del año precedente (**Figura 1**), resultado que es apenas tres décimas inferior al proyectado en el IEC N°66. Además, los tres segmentos que conforman el sector construcción presentaron comportamientos negativos. Los proveedores de materiales experimentaron una ligera ralentización de sus actividades en 1.1%, cambiando la perspectiva de elevación declarada previamente (1.3%). Los motivos principales por lo que se produjo este descenso son: la contracción de la demanda, el bajo nivel de la inversión pública y privada, la especulación por el incremento de precios, el aumento de las tasas de interés y la inestabilidad política en nuestro país.

En tanto que la performance de las empresas inmobiliarias se contrajo en 2.3%, aliviando la caída proyectada en el bimestre anterior (-3.0%). Los entrevistados de este segmento mencionaron que la retracción en las operaciones se debió fundamentalmente a las altas de los créditos hipotecarios, la contracción de la demanda y el efecto generado por la convulsión social.

Por su parte, los constructores de infraestructura indicaron que su nivel de actividad se redujo en 4.1%, una cifra menos

negativa que lo que creían los entrevistados hace dos meses (-6.5%). Las razones preponderantes que generaron esta disminución son la baja ejecución de nuevos proyectos y el efecto generado por la convulsión social.

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

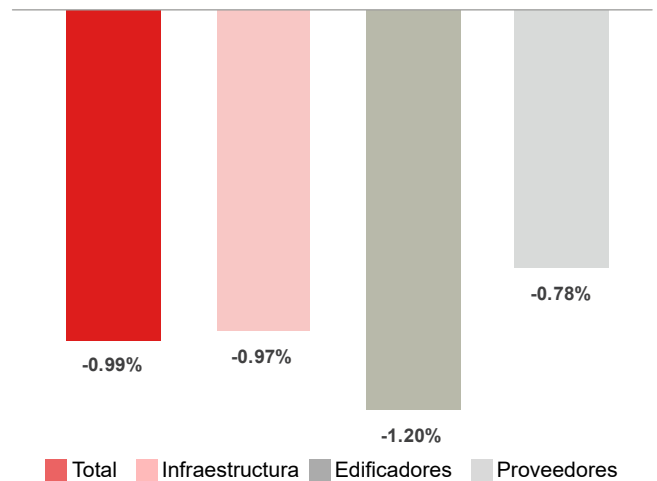


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el cuarto bimestre del 2022, las empresas de la actividad constructora creen que sus operaciones decrecerían en 1.0%, que representaría una disminución menos intensa que la generada en los dos meses anteriores (**Figura 2**). Las compañías de infraestructura proyectan una contracción de 1%, tres puntos porcentuales superior que la tasa alcanzada por el segmento en el tercer bimestre (-4.1%). Por su parte, los proveedores prevén que su nivel de actividad retrocedería en 0.8%, que resultaría menos pesimista que la reducción presentada en el periodo de mayo-junio del 2023; mientras que las promotoras inmobiliarias pronostican que sus operaciones caerían en 1.2%, que representaría una ralentización más leve que la experimentada en el bimestre anterior (-2.3%).

Según la **Figura 3**, para los doce meses del 2023, las compañías que conforman el panel manifiestan que su nivel de actividad sufriría un descenso de 3.3% en el 2023 respecto al año previo, siendo una perspectiva más desfavorable que la recogida en el informe de junio. Los segmentos del sector esperan semejantes tendencias en su desempeño: los proveedores de materiales y servicios creen que sus operaciones se contraerían en 2.6%, dejando atrás las previsiones posi-

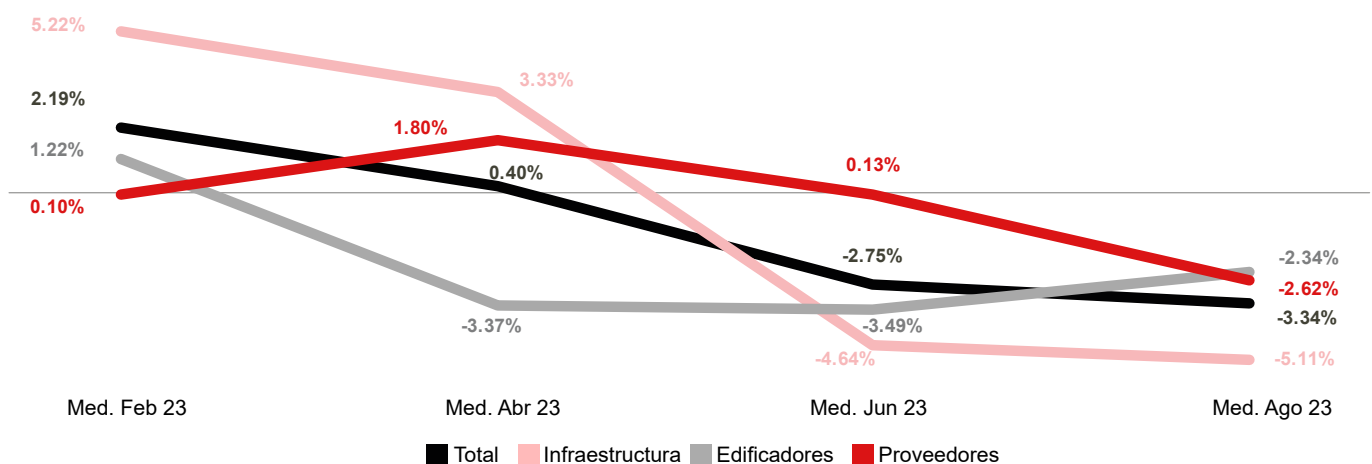
Figura 2. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Cuarto bimestre 2023 vs. Cuarto bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

vas indicadas desde la medición del IEC 62. Los promotores inmobiliarios consideran que se produciría un decrecimiento de 2.3%, una expectativa menos negativa que la recogida en el sondeo de hace dos meses (-3.5%). Por su parte, los constructores de infraestructura proyectan una caída de su nivel de actividad en 5.1%, tasa más pesimista estimada respecto a los estudios previos.

Figura 3. EVOLUCIÓN DE LAS 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

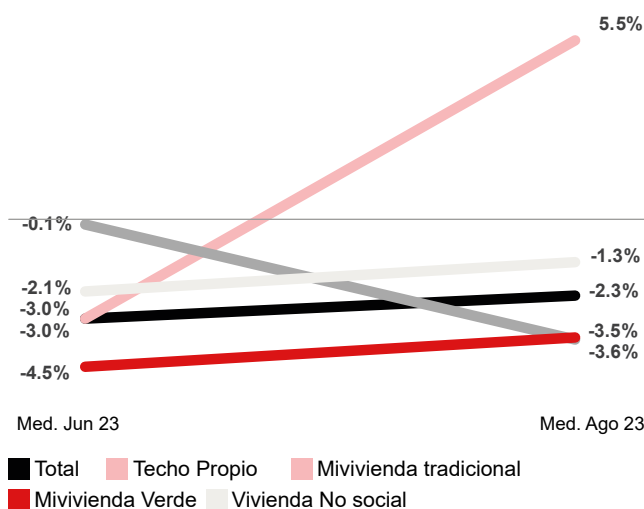
II. Indicadores del subsector inmobiliario

El número de unidades vendidas se retrajo 2.3% en el tercer bimestre del 2023 respecto a igual periodo del año previo, un resultado menos desfavorable comparado con el -3.0% estimado en la anterior medición. De acuerdo a la **Figura 4**, se obtuvieron tendencias de desempeño diferentes entre los cuatro sub segmentos. En el sub segmento Mivivienda Verde se produjo un desplome de 3.6% en sus ventas, un punto porcentual menor que la esperada en el IEC N°66; mientras que Mivivienda Tradicional obtuvo una caída de ventas de 3.5%, cifra más negativa que el descenso previsto en el sondeo de hace dos meses (-0.1%). Por su parte, las ventas de la vivienda no social disminuyeron en 1.3%, una contracción menos intensa que la calculada en la encuesta de mayo-junio del 2023 (-2.1%). Por otro lado, la facturación de unidades habitacionales en el programa Techo Propio logró un alza de 5.5%, dejando atrás la ralentización proyectada en el estudio del bimestre anterior (-3.0%).

En los meses de julio-agosto del 2023, los promotores inmobiliarios creen que se presentará una caída de 1.2%, es decir que representaría la mitad del decrecimiento que se generó en el tercer bimestre del año actual (**Figura 5**). La venta de unidades habitacionales de Mivivienda Verde disminuiría en 3.9%, que sería una ralentización más profunda que la contracción producida en los dos meses anteriores (-3.5%).

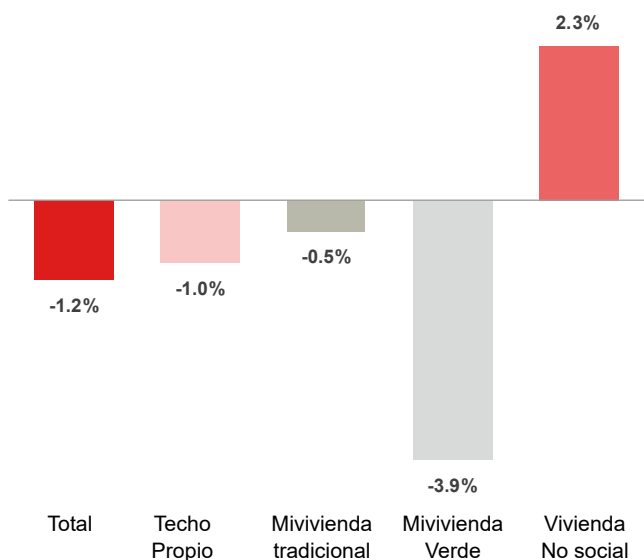
En el sub-segmento Mivivienda Tradicional se prevé que las ventas se reduzcan en 0.5%, cifra menos negativa que el retroceso de 3.6% del periodo mayo-junio del 2023; del mismo modo, en el programa Techo Propio el nivel de facturación descendería en 1.0%, tasa contraria al incremento de 5.5% mostrado en el tercer bimestre. Por otro lado, la vivienda no social elevaría en 2.3% sus ventas de viviendas en el cuarto bimestre; lo que modificaría el desempeño pesimista dado previamente (-1.3%).

Figura 4. VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Tercer bimestre 2023 vs. Tercer bimestre 2022)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Figura 5. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2023 vs. Cuarto bimestre 2022)

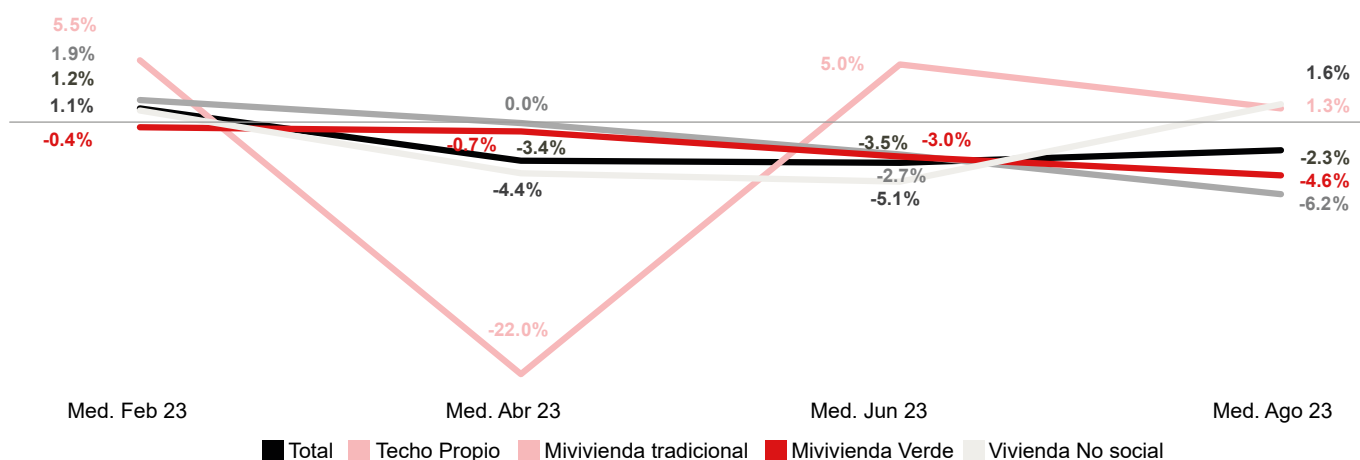


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

En el año 2023, las empresas edificadoras afirmaron que se produciría una caída de su nivel de venta de unidades de vivienda de 2.3% (Figura 6) en relación al nivel obtenido el año pasado, un desempeño menos negativo al estimado en el estudio del IEC 66. Diversas perspectivas en las ventas se presentan en los sub-segmentos del mercado habitacional. Así, en el rubro de Mivivienda Tradicional se percibiría un decrecimiento de 6.2% (siendo la previsión más pesimista de las manifestadas hasta el momento); mientras que en Mivivienda Verde se espera un descenso en

ventas de 4.6%, también convirtiéndose en la perspectiva de un mayor desplome en comparación a los sondeos previos. Por otra parte, las empresas que se desarrollan en el sub-segmento de la vivienda no social pronostican un aumento de su nivel de venta de unidades de vivienda de 1.6%, modificando la tendencia pesimista sostenida en los dos informes anteriores. Asimismo, la facturación en el programa Techo Propio mostraría un alza de 1.3% este año respecto al 2022, tres puntos porcentuales menor al incremento estimado en el estudio de hace dos meses

Figura 3. EVOLUCIÓN DE LAS 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

IV. Conclusiones

En esta reciente medición de las expectativas de la actividad constructora se presentó un decrecimiento de 2.5% en el nivel de operaciones de las empresas durante el tercer bimestre del 2023, cifra apenas inferior a la esperada (-2.8%) en el estudio realizado entre mayo y junio. Cabe indicar que los tres segmentos presentaron resultados negativos en el periodo mencionado: infraestructura (-4.1%), inmobiliario (-2.3%) y proveedores (-1.1%).

Mientras tanto, para los meses de julio-agosto del 2023, las compañías consultadas pronostican que sus niveles operativos continuarán a la baja, aunque con una intensidad menor (-1.0%), no presentándose diferencias significativas entre los rubros. Entre los constructores de obras de infraestructura se estima una ralentización de 1.0%; y también se producirían retracciones en las actividades de los segmentos inmobiliario y de proveedores de 1.2% y 0.8%, respectivamente. La pers-

pectiva negativa de las ventas entre los promotores sería atribuible prácticamente a los sub-segmentos de Mivivienda Verde (-3.9%), Techo Propio (-1.0%) y Mivivienda Tradicional (-0.5%).

Respecto a la visión anual, el desempeño de las actividades de las empresas al cierre del 2023 retrocedería en 3.3% respecto al año previo, tasa relativamente más pesimista que la recogida para el IEC N°66 (-2.8%). En los tres segmentos se producirían tendencias similares, pero a niveles distintos: los contratistas de infraestructura calculan una caída de 5.1%, los promotores inmobiliarios estiman una disminución de 2.3%, mientras que los proveedores esperan un descenso de 2.6%. Esta situación de retracción en el rubro inmobiliario sería motivada principalmente por la caída de facturación de 6.2% que se presentaría en el sub-segmento Mivivienda Tradicional, y al decrecimiento previsto de 4.6% en el caso de Mivivienda Verde.

A red-tinted photograph of a road roller paving a road in a mountainous area. The roller is in the center, moving away from the viewer. The background shows steep, rocky hills under a clear sky. The overall mood is industrial and focused on infrastructure development.

Inversión pública y reactivación económica



Inversión pública en proyectos de infraestructura y reactivación económica

Por: Ing. Raúl Delgado Sayán.

El sector construcción tiene un problema muy serio. Actualmente, tiene un universo enorme de obras paralizadas. Unos 3,000 proyectos, un monto aproximado de 30,000 millones de soles inmovilizados. Un capital muerto con dificultades de fondo y que son muy difíciles de resolver frente a la desconfianza y a la legislación que tenemos.

Mientras no se solucionen esos problemas que se generan en obra y que deben ser resueltos in situ y no en escritorio, cada proyecto nuevo se va a trabar y vamos a ver por qué.

INFRACTUOSOS INTENTOS DE DESTRABE DE OBRAS PÚBLICAS

La Contraloría General de la República informó en enero de 2021 que existían 1,000 obras trabadas. Luego, en agosto de 2022 dijo que eran más de 2,300, lo que equivalían a un

poco más de 29,000 millones de soles estancados. Una cifra que significaba casi la mitad del presupuesto de inversión pública anual y que podría incrementarse a 3,000 obras a finales de ese año.

La República

ECONOMÍA 23 ABO 2022 | 9:03 H

Contraloría: existen 2.346 obras públicas paralizadas por más de S/ 29.000 millones hasta junio

A nivel de gobiernos regionales, son 274 inversiones paralizadas por más de S/ 12.854 millones durante el primer semestre. Mecanismo para ejecutar el saldo pendiente de obra no sirvió.



da era no haber avanzado nada en tres meses. Ahora ese criterio ha cambiado. Actualmente, el tiempo de no avance es de seis meses. Bajo esa premisa, el número de obras paralizadas ha disminuido, pero la verdad es que no se está resolviendo ni entrando al fondo del problema.

El problema se define como un Catch 22, que es una situación o circunstancia difícil sobre la cual no hay escape, porque cualquier medida que uno tome para resolver el tema resulta siendo conflictivo. En este panorama de obras, si uno renegocia situaciones que han motivado una traba o una paralización de contrato eso ya por sí es delito. Entonces es una situación pierde-pierde. Por eso es que no se destraba nada.

¿CUÁLES SON LAS CAUSALES PREDOMINANTES DE UNA PARALIZACIÓN DE OBRA?

La Contraloría General de la República en su Reporte de Obras Paralizadas ha expuesto que son seis: Falta de recursos financieros y de liquidez en las obras, incumplimiento de los contratos, eventos climáticos; discrepancias, controversias y arbitraje; deficiencias en los expedientes técnicos y obras no recepcionadas ni liquidadas, pero sí ocupadas precariamente y utilizadas.



Otras causales:

- Deficiente criterio de selección de mejor alternativa. Invierte lo mismo que el SNIP recomienda la de menor costo y eso no es lo óptimo. Los ingenieros saben que lo de menor costo nunca será lo que debe hacerse.
- Expedientes técnicos de contratación son excesivamente reducidos, ¿para qué? Para hacerlos más atractivos al ser priorizados con valores subestimados versus la realidad.
- No se resuelven previamente situaciones adversas, solución de interferencias, disponibilidad de terreno, conflictos sociales y ambientales, restos arqueológicos. Todo eso debía ser resuelto previamente a la ejecución de la obra en sí.
- Desconocimiento por falta de preparación de realidades técnicas de ingeniería por autoridades encargadas de tomar decisiones técnicas.
- La sensación de acoso que sienten los funcionarios. Cualquier diferencia de opinión profesional con un futuro auditor podría ser objeto de acusación o procesos penales. Ergo, ningún funcionario público firma absolutamente nada con todos los problemas que esto genera.

EXPEDIENTES TÉCNICOS, MITOS Y REALIDADES

Especificaciones técnicas y planos de ingeniería, metrados, etcétera es lo que conforma un expediente técnico. Se dice que la oferta del contratista no puede ser 90% por debajo y su valor límite es hasta 110%.

Las entidades públicas en realidad dan muy poca importancia a destinar los recursos económicos para el desarrollo del expediente técnico. Es más, ahora se llama expediente técnico a cualquier cosa: un estudio preliminar o de factibilidad también se le llama expediente técnico. Y en realidad lo que se paga por ejecutar eso es la tercera parte de lo que se debía pagar, llegando a consignar cifras irrisorias por debajo del 2% del monto probable de la inversión. En inglés hay un dicho que dice "You get what you pay for", o sea, de acuerdo a lo que pagas es el producto que vas a recibir.

El expediente técnico es el estudio que corresponde a una caracterización de lo que se espera encontrar en ejecución para lograr el resultado propuesto frente a condiciones reales del entorno de una obra en suelo, subsuelo, aires de proyecto. Pero se le llama expediente técnico a un proyecto, a una caracterización de lo que se supone se va encontrar y que es prácticamente un resultado de un muestreo que se hace en el terreno, que puede ser modificado en los lugares en que no corresponde.



Hay tres tipos de expedientes técnicos: Prefactibilidad, Factibilidad de ingeniería básica o anteproyecto, Ingeniería definitiva.

Entre las tres hay variaciones enormes de nivel de profundidad, de precisión y todo lo demás. La verdadera ingeniería final es la que se conoce como “ingeniería como construida” o el “as built engineering”.

LOS EXPEDIENTES TÉCNICOS SON CULPABLES DE ATRASOS Y SOBRECOSTOS ¿POR QUÉ Y POR QUIÉNES?

- a. Por quienes le asignan criterios de contratación bajo condiciones técnicas económicas ruinosas que hacen imposible el desarrollo correcto de los expedientes técnicos.
- b. Por los profesionales y empresas que se comprometen a realizarlo en esas condiciones.
- c. Por quienes licitan los estudios y los asignan a la menor oferta o sea un concurso basado en costos y no en calidad.
- d. Por quienes han determinado que cualquier ajuste de un expediente técnico a las que después se encuentran en obra constituye una figura grave delictiva.
- e. Por quienes incorrectamente den nivel de expediente técnico para la licitación de obra a niveles muy bajos de estudio.

¿CULPABLE DE LOS ATRASOS?

Como se mencionó anteriormente, se paga 1.5% o 2%, cuando eso en realidad es tres veces más en niveles internacionales. Esto hace que las empresas más calificadas y de prestigio no acepten realizar expedientes técnicos para obras públicas sino solo lo hagan para el sector privado, re-

conociendo que con los valores asignados es imposible realizar expedientes de la calidad necesaria.

¿Quiénes son los culpables de los expedientes técnicos? Los mencionados anteriormente (a,b,c,d y e) Todos son culpables de la falta de precisión de los expedientes.

LOS SOBRECOSTOS

Los sobrecostos sobrevienen de la diferencia que existe entre el valor inicial asignado al contrato antes de comenzar una obra y el valor final que consta en la Liquidación Final de la obra una vez recepcionada y luego de solucionadas las discrepancias. ¿Son faltas y delitos? No. ¿Qué delito va a haber si lo incluido en la obra está siendo valorizado? No hay ningún robo ni ningún delito, pero en la narrativa popular general sí es un delito.



No todos los sobrecostos son causados por la obra en sí. Acá tenemos nueve ítems relacionados a este tema:

1. Sobrecosto físico de la obra misma.
2. Inflacionarios.
3. Financieros.
4. Operativos y de mantenimiento durante obra.
5. Por gestión administrativa deficiente y burocrática.
6. Por impacto de reclamaciones sociales/ambientales.
7. Por incumplimiento de requisitos previos.
8. Por contratar oferta a valores ruinosos.
9. Tributarios indirectos.

Según datos de la Contraloría en el periodo 2017-2021 sobre una muestra de 46,813 obras en el Perú, el 60% de obras tuvieron inversiones incrementadas en un 25%, el 28% tuvieron sobrecostos en más de 50% y un 12% tuvieron un sobrecosto de 100%.

Estudio Contraloría

Periodo 2017-2021 sobre muestra de 46,813 obras en el Perú concluyó lo siguiente:



En tanto, a nivel internacional, el estudio de Mckinsey titulado “The construction productivity imperative: How to build megaprojects better” sobre los megaproyectos a nivel global también tiene valores similares. El 98% de las obras tiene sobrecostos superiores, incluso muchos de ellos al 80% y han tenido demoras de 20 meses o prácticamente el 40% del tiempo inicial. O sea, no es un pecado el sobrecosto, no solo ocurre en el Perú sino en todas las obras en el mundo.

Estudio Mckinsey



Pero además hay el problema de obras no recepcionadas ni liquidadas. Al no liquidarse las obras, los perjuicios son tanto para el Estado mismo como para los contratistas. Si bien es cierto el Estado al no completar ese proceso, tiene inconveniencias para el registro de bienes y registros contables, la verdad es que procede a la aplicación de multas al Contratista, hasta llegar a un máximo del total del Contrato, intentando inclusive resolverlo, ante lo cual el Contratista tendrá que colocar una medida cautelar dentro del arbitraje. Eso genera un problema grave para poder destrabar las obras y de liquidez en los contratistas.

Según datos de la Contraloría existen 67,942 obras con más de 90% de ejecución financiera que no se cierran por problemas de recepción y liquidación de la obra y que 34.29% de las obras fueron cerradas con un nivel de ejecución menor al 90%, o sea que no se completaron.

Infobae reporta que, sobre 76,750 obras culminadas, 26,444 (34%) no son recepcionadas porque no hay acuerdo con el Contratista en la etapa de levantamiento de Observaciones, se genera una controversia y va a arbitraje.

La escasa liquidación oportuna de las obras, se aduce al limitado plazo para proceso de Liquidación; que debe incluir todos los informes, comunicaciones, consolidación final de valorizaciones; cuaderno de obra; planos de obra como ejecutada etc... Esto perjudica a ambas partes, mientras no se liquide no se puede dar por terminada la fase de ejecución y cierre de la inversión, ni tampoco se devolverán las Cartas Fianzas de fiel cumplimiento que la Entidad las retiene hasta la terminación del proceso en el Poder Judicial y tendrán que ser renovadas a su vencimiento a tasas altísimas.

Hay casos emblemáticos, por ejemplo, el Centro de Convenciones de Lima ha albergado más de mil reuniones desde su inauguración para un evento del BID y el Banco Mundial en el 2015. Desde ese año (el edificio se hizo en 17 meses) el Estado peruano es un inquilino precario porque esa obra no ha sido recepcionada todavía. Eso hace más difícil el levantamiento de observaciones, porque al ocuparla se perderá la pista de las observaciones que en el momento fueron formuladas y seguramente habrá más, producto del normal deterioro por uso.



Tampoco hay un banco de datos de costo por unidad del Estado. Teniendo tantas obras, el Estado ya podía sacar indicadores de costo por kilómetro o por metro cuadrado en determinadas orografías que permitan tener en sus estimaciones iniciales rangos mejor estimados. El Estado tiene mucha data que podía estar utilizando.

RECOMENDACIONES

- Por ejemplo, para la falta de recursos económicos financieros se debe señalar que corresponde a la entidad asignar oportunamente los recursos financieros para la ejecución total de la obra, no solamente los que se contrataron, sino total de la obra.
- Proveer presupuestalmente una partida de reserva de contingencia, así como se hace en el presupuesto de la República para la liquidación de las obras, que sea de 5% a 10% del valor de las obras contratadas.
- Permitir que el contratista pueda tener un Fondo de Garantía del 5% no como cosa excepcional sino como las cartas fianzas que hoy día son tremendamente honorosas. Es preferible que le descuenten el 5% de sus valorizaciones que lo recuperará en los terminales, que cobrarle 5% por darle un papel de la carta fianza que va a ser un gasto.
- Mejorar condiciones y alcances para desarrollo de expedientes técnicos y garantizar los recursos asignados.
- No contratar expedientes técnicos en base al mínimo costo de selección.
- Modificar criterio de selección de Invierte.pe que considere condiciones a lo largo de la vida del proyecto.
- No salir a convocar licitaciones y contratar con un mínimo de nivel de estudio. Por más detallado que esté expediente técnico siempre habrá modificaciones imprevistas para ajustarse a realidad del entorno.
- Para facilidad de ejecución del proyecto es recomendable que el Estado no contrate a Suma Alzada sino a Precios Unitarios.
- Implementar en obra una Oficina de Ingeniería diferente al Contratista y a la Supervisión para que en tiempo real verifiquen las condiciones de la obra y se resuelva oportunamente las modificaciones que fueran necesarias.
- Entidades no deben licitar obras sin haber cumplido previamente con sus obligaciones (Liberación de predios; identificación de interferencias; estudios de ubicación para restos arqueológicos; licencias; etc.)
- Respetar discrecionalidad del ingeniero especializado en toma de decisiones técnicas. Lo que determine como necesidad de que sea incluido en la obra no puede imputarse como delito pues ha sido incluido en la obra misma y no existe ningún daño patrimonial.



- En lo referente a obras que no se reciben formalmente ni se liquidan no es conveniente resolver contratos de obra cuando estos están casi listos o registran un avance mayor al 60%. El mejor camino es la intervención económica del contrato hasta su terminación con el mismo contratista, sin que él tenga directamente el manejo económico del Contrato.
- Se sugiere la posibilidad de que se permita hacer una preliquidación de la obra conforme lo construido y que el Contratista proceda a hacerlo aún “bajo protesto”, levantándose el impedimento y de esta forma poder hacer la recepción de la obra con lo cual se puede liberar Cartas Fianzas.

CÓMO SUPERAR LAS TRABAS Y EL DILEMA CATCH 22

Es importante restaurar la confianza en el trabajo profesional de los ingenieros, que por su especialización son los únicos que ante circunstancias del entorno imprevisto deben ser tomadas en cuenta durante la ejecución.

De esta forma se garantizará que la inversión cumpla, de forma óptima, con los requerimientos de funcionabilidad, resistencia, durabilidad y seguridad para preservar la integridad de la inversión y la vida de los usuarios, incluyendo cualquier fenómeno natural extremo: grandes sismos, inundaciones, Niños o Niñas Costeros y otros.

Para destrabar, tanto la Entidad como el Contratista, deben conciliar buscando la equidad para las partes y no forzar una figura de imposición sobre quienes toman las decisiones que deben estar empoderados para ello, sin temor a ser procesados en el futuro por una decisión correcta, y así no tendrán temor de suscribir acuerdos que sean incorporados al Contrato; a la recepción y a la liquidación de la obra.

Para ello es importante revisar la Ley 31288 que califica lo que es delito durante la ejecución de Obras Públicas. Nada de lo dicho se puede hacer para arreglar la situación de obras paralizadas porque es un delito calificado por esta ley, por la Contraloría General de la República y por consiguiente ningún funcionario va a poder firmar.

Los problemas generados en obra deben resolverse en obra y deben solucionarse en obra con la presencia de las tres partes: los diseñadores, los supervisores y el contratista como era antes, levantan un acta y si esa acta cuenta con la opinión de los tres ya debería ser suficiente para continuar.

Si se llega al escritorio, se genera allí a una controversia, y la paralización muy costosa y por tiempo largo e indeterminado será inminente.

¿ES DE UTILIDAD DESTRABAR OBRAS AVANZADAS RESOLVIENDO UN CONTRATO CON EL CONTRATISTA ORIGINAL Y CONTRATANDO UNO NUEVO PARA EL SALDO DE LA OBRA?

Resolver un contrato avanzado no es una buena solución. Sin una buena preliquidación (¿Quién la preparará?), es imposible e impracticable preparar un Saldo de Obra. Es imposible conciliar valorizaciones ejecutadas con gastos efectuados en Obra, porque habrá compras de materiales y equipos en manos de Subcontratistas aún no valorizados.

El nuevo Contratista tendrá que liquidar al final, la obra ejecutada por el anterior más la suya y asumir la responsabilidad por el íntegro de la Obra, eso jamás lo contrataría el nuevo Contratista. El nuevo Contratista por incrementar su contrato puede aducir que lo anterior está mal hecho y debe demolerlo, y el anterior no lo acepta, y se requerirá un arbitraje y peritaje independiente.



¿Cuáles serían los precios unitarios de los saldos de partidas faltantes o a medio camino los del Contrato Original o nuevos precios? La Norma dice que son los precios contratados. Si eso es así y el Contratista no puede realizar la obra a esos precios, ¿cómo con economía de escala inferior lo podría hacer uno nuevo?

No recomendable terminar una Obra trabada con alto grado de avance. Lo conveniente sería, de no poderse negociar la continuidad resolviendo técnicamente y de forma equitativa la causal y la discrepancia, se proceda a la figura de intervención técnico-económica de la Obra para terminarla sobre la base del proyecto original y controlando la parte económica a través de un fideicomiso.

La administración directa tampoco es aconsejable porque se pierde la asignación de responsabilidades y la liquidación final de la obra con planos "as built".

¿Cree que otros Sistemas de Contratación distintos a la Licitación Pública convencional como: los "Gobierno a Gobierno" o las "APPs y PMOs" solucionan el tema de las trabas y son ventajosos o útiles a este respecto?

La experiencia está demostrando que no. Hay cuatro Gobierno a Gobierno que están absolutamente trabajados y con muchos problemas. La Autoridad de Reconstrucción con Cambios en uno de ellos, pero también los hospitales no han funcionado. El tema de la Carretera Central tiene mil problemas con el Colegio de Ingenieros. No han solucionado nada.

Las causales y problemáticas expuestas son de carácter técnico y se presentan en todas las obras del mundo bajo cualquier esquema de contratación.



Muchos de estos problemas son exógenos a la obra y dependen incluso de terceros y no los puede resolver ni el Concesionario ni el PMO, ni el Gobierno extranjero.

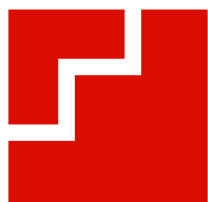
Más bien, en términos prácticos los otros Modelos de Contratación tienen problemas internos adicionales entre ellos, por ejemplo: En las APPs se emplea mucho tiempo en dilucidar si la solución corresponde al Concedente o al Concesionario y se pierde mucho tiempo hasta que un árbitro decida. El Estado no puede intervenir un Contrato bajo esos regímenes y está en inferioridad de condiciones.



En el caso G2G, ocurre lo mismo, con la particularidad que los ingenieros extranjeros no están familiarizados con nuestro entorno natural. No hay ninguna ventaja en tenerlos y en realidad ellos directamente no diseñan; ni construyen; ni supervisan. El PMO es un administrador que hace lo que debieran hacer los funcionarios; pero los que finalmente firman siempre son los funcionarios. G2G es un invento peruano. Ningún país lo tiene para que les dirijan sus inversiones.

A excepción de los Panamericanos, a cuya gestión se le dio facultades especiales para reestructurar presupuesto y hacer o dejar de hacer inversiones nuevas o mejorar existentes, para calzar la cifra presupuestal y en edificaciones sencillas; las otras experiencias con G2G, incluyendo la ARCC, aún no muestran resultados buenos.

Ni APPs ni G2G pueden solucionar los problemas expuestos porque que traban las obras y que son comunes a cualquier tipo de Contratación Pública. Están igualmente trabadas y en los casos de G2G sin Supervisión permanente en la mayoría de los casos.



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