

## Construcción habría crecido en julio, pero iniciativas políticas amenazan desempeño futuro del sector

Ministerio de Infraestructura:  
un fracaso más sí importa

A pesar de que la inversión en nuevos proyectos  
se elevaría en 2.1%

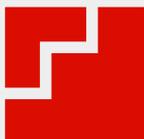
**Empresarios del sector  
construcción reducen  
su expectativa de crecimiento  
de 4% a 3.7% para este 2024**

Grandes desafíos para la construcción

**Hacia un nuevo modelo de gestión  
de la infraestructura pública**

ECP de la FIIC a febrero 2024

**Estudio Comparativo de Precios  
de materiales de construcción  
de Perú frente al de otros países**



**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  
Ing. Alejandro Garland Stromsdorfer  
Ing. Ytalo Valle Pachas  
Ing. Juan Carlos Tassara García  
Ing. Marcelo Rizo Patrón De la Piedra  
Ing. Ítalo Binda García  
Ing. Alberto Aramayo Pinazo  
Ing. Federico Aramayo Málaga  
Ing. Alejandro Cabrera Gil  
Sr. Carlos Miguel Salinas Rojas  
Sr. Francisco Feijoo Feijoo  
Sr. Jorge Luis Montero Urbina

#### **ASOCIACIONES REGIONALES CAPECO**

Arequipa: Ing. Julio Cáceres Arce  
Cusco: Ing. Jorge Callo Marin  
Lambayeque: Ing. Antonio Rabanal Rosales  
Loreto: Arq. Tito Reátegui del Castillo  
Piura: Ing. Hugo Garcés Solano

#### **EDITOR GENERAL**

Ing. Guido Valdivia Rodríguez

#### **EQUIPO DE INVESTIGACIÓN**

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

#### **EDITOR GRÁFICO**

Luis De los Ríos Joya

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Agosto 2024

#### **FOTOGRAFÍA**

Fachada del Ministerio de Fomento 1896-1969. Fuente: Wikipedia

### INDICADORES

**Construcción habría crecido en julio, pero iniciativas políticas amenazan desempeño futuro del sector**

**Entrando al segundo semestre 2024, construcción sigue en alza**

- Producción del sector construcción	5
- Inversión pública	9
- Inversión privada	9
- Vivienda	10
- Minería	13
- Empleo en la construcción	14
- Precios de construcción	15
- Mensaje de Fiestas Patrias: una oportunidad perdida	17
- Ministerio de Infraestructura: un fracaso más si importa	18
- Fusión de MTC y Vivienda: mezclando papas con camotes	19
- Banco de la Nación en el mercado hipotecario: zapatero a tus zapatos	20
- Violencia en obras: mafias con licencia para matar	21

### EXPECTATIVAS

**Empresarios del sector construcción reducen su expectativa de crecimiento de 4% a 3.7% para este 2024**

- Nivel de operación en las empresas de construcción	25
- Indicadores del subsector inmobiliario	29
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción	33
- Conclusiones	34

### INFRAESTRUCTURA PÚBLICA

**Hacia un nuevo modelo de gestión de la infraestructura pública**

Por: Guido Valdivia. Director Ejecutivo de CAPECO).

36

### ANÁLISIS DE PRECIOS

**Estudio Comparativo de Precios de materiales de construcción de Perú frente al de otros países**

**ECP de la FIIC a febrero 2024**

- Introducción	49
- Análisis de Precios Unitarios	49
- Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda	55
- Conclusiones	57

An aerial photograph of a city, likely in Latin America, showing a mix of modern high-rise buildings and older, lower-rise structures. A prominent tall building with a grid-like facade is in the center. In the foreground, there's a construction site with a large crane and a billboard for 'EDIFICA grau'. The entire image is overlaid with a semi-transparent red color, and the word 'Indicadores' is written in white, bold, sans-serif font across the middle-right portion.

# Indicadores

EDIFICA  
grau

Originalmente  
\$40,400\*  
\$50,000

Originalmente  
\$65,700\*  
\$75,000



¡VISITA EL PÍLOTO AQUÍ!

EDIFICA

# Construcción habría crecido en julio, pero iniciativas políticas amenazan desempeño futuro del sector

La construcción se recuperaría en julio al crecer 7.6% luego de una caída de 2.4% en el mes precedente. Este es el resultado del aumento de la ejecución de la obra pública que entre enero y julio creció 26.3%, con una colocación de 25 mil millones de soles en los tres niveles de gobierno. A pesar del crecimiento y si la tendencia se mantiene, se terminaría el año con una ejecución de 63.1%, dejándose de invertir S/ 25 mil 700 millones (36.9%). En tanto, la inversión privada no tendrá una recuperación importante en los próximos dos años, luego de la drástica caída de 7.2% que experimentó en el 2023. El MEF calcula un aumen-

to de 2.5% para el 2024, similar al estimado del BCRP (2.3%) y bastante mayor que los de especialistas independientes. El consenso de proyecciones se ubica en +3.1% para el 2025.

Las previsiones de los empresarios del sector sobre el PBI de la construcción para el 2024, son similares a las de entidades oficiales y de consultoras económicas privadas. El Ministerio de Economía cifró en 3.5% el crecimiento para este año, apenas tres décimas de punto porcentual por encima de la estimación del BCRP. Para el 2025, el promedio de las proyecciones arroja un incremento de 3.6%.

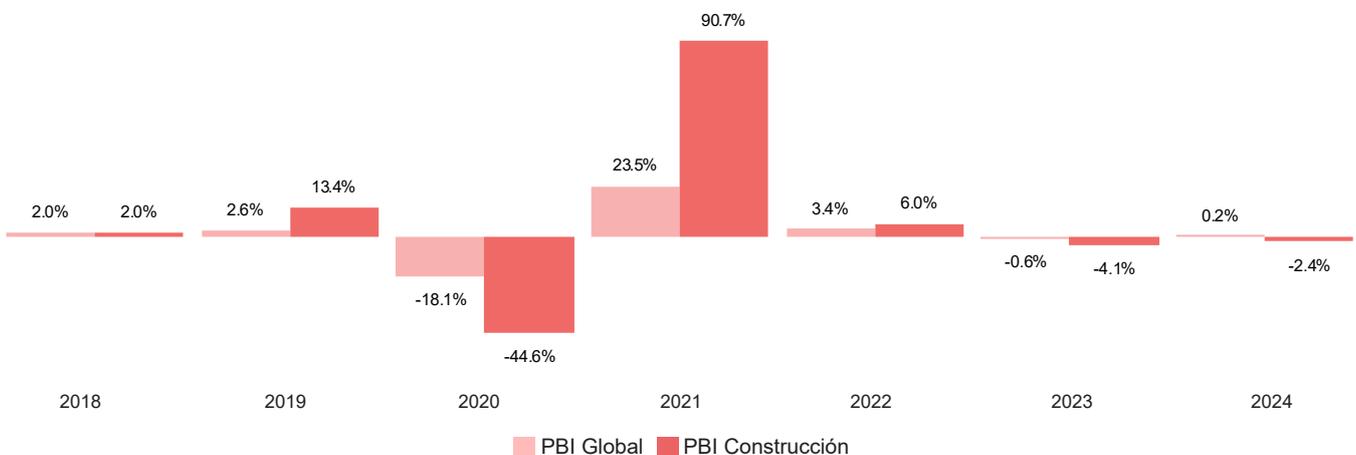
## 1. Entrando al segundo semestre 2024, construcción sigue en alza

### I. Producción del sector construcción

CAPECO estima que la construcción habría crecido 7.6% en julio, lo que implicaría una recuperación luego de la contracción de 2.4% (FIGURA 1) que experimentó el sector en junio, de acuerdo con el INEI. Con este resultado, la actividad constructora se habría incrementado en 4.7% entre enero

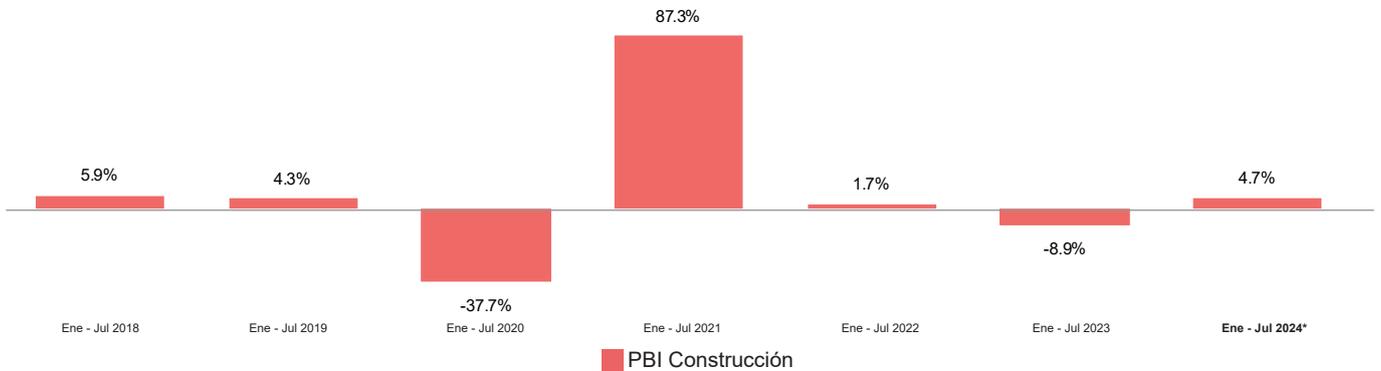
y julio del 2024 (FIGURA 2), debido especialmente al aumento de 20.5% en la ejecución de la obra pública, en tanto que el consumo de cemento apenas subió 0.1% en dicho periodo (FIGURA 3).

**Figura 1. Figura 1. PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2018-2024 Periodo: JUNIO**



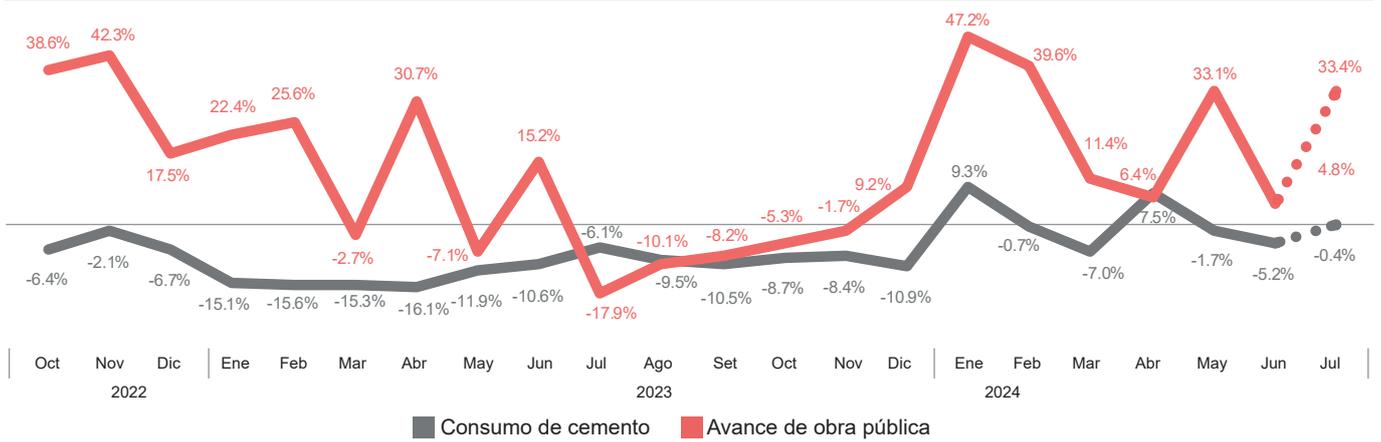
Fuente: INEI

**Figura 2. PBI CONSTRUCCIÓN: 2018-2024 (Período: ENERO - JULIO)**



Fuente: INEI hasta abril 2024, Estimación CAPECO para mayo.

**Figura 3. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: OCTUBRE 2022 - JULIO 2024 (Variación mensual interanual)**

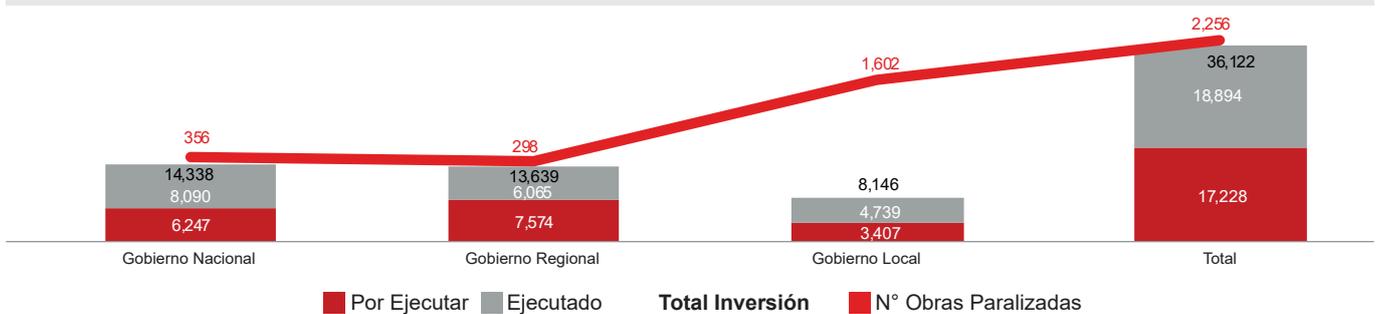


Fuente: INEI hasta abril 2024, estimación CAPECO para mayo.

Esta importante performance de la inversión pública se ve mediatizada por la paralización de 2,256 obras en junio del presente año que suman 36 mil 122 millones de soles, lo que implica un incremento de 8.9% respecto a la estimación efec-

tuada en marzo, según la Contraloría General de la República (**FIGURA 4**). Cabe señalar que los gobiernos locales concentran el 71.0% de las obras detenidas y el 22.6% del dinero comprometido en dichas obras.

**Figura 4. OBRAS PARALIZADAS POR NIVEL DE GOBIERNO A JUNIO 2024**

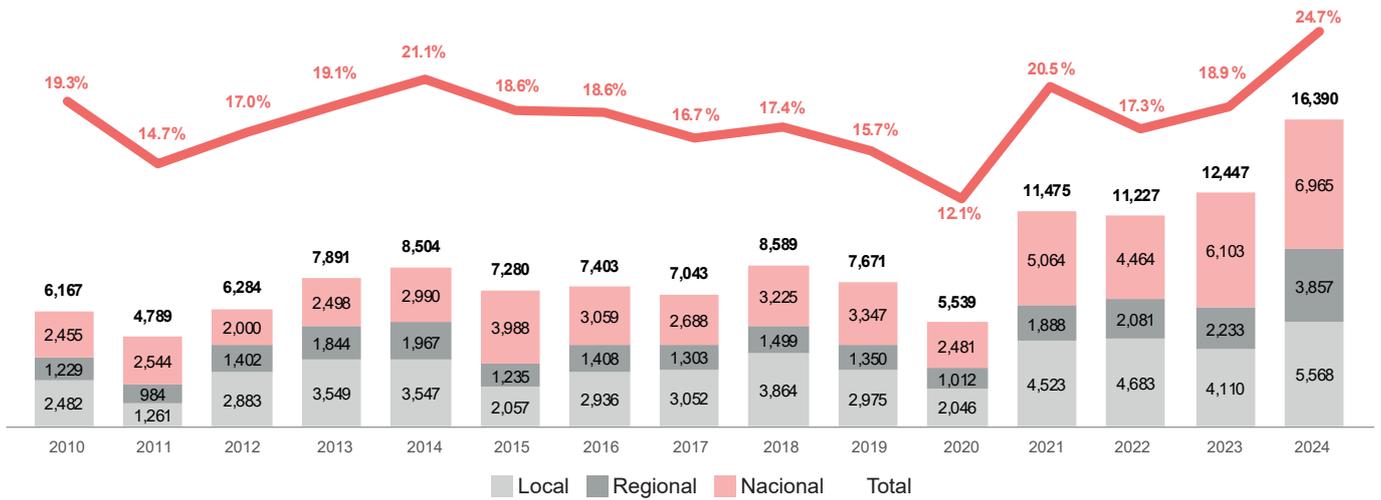


Fuente: Contraloría General de la República – Reporte de obras paralizadas

De otro lado, al cierre de julio, se han ejecutado 25 mil 695 millones de soles de los presupuestos de inversión del sector estatal, alcanzando récords históricos en los tres niveles de gobierno. Sin embargo, dicho monto equivale al 36.8% (**FI-**

**GURA 5)** de dichos presupuestos, lo que implica que – de mantenerse esta tendencia – al final del año se dejarían de gastar 25 mil 700 millones de soles, vale decir el 36.9% del dinero disponible.

**Figura 5. EJECUCIÓN DE INVERSIÓN PÚBLICA ENERO – JULIO DE 2010 A 2024 (en millones de soles)**

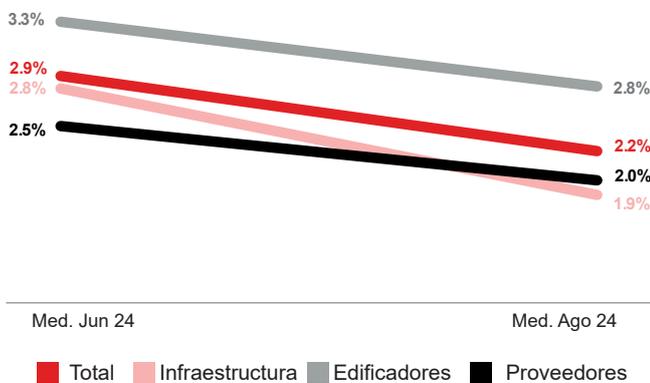


Fuente: MEF - Módulo de consulta amigable

Por su parte, la encuesta de expectativas realizada para la presente edición del IEC mostró que las operaciones de las empresas de la construcción se expandieron 2.2% (**FIGURA 6)** en el tercer bimestre del presente año, siete décimas de punto porcentual menos de lo esperado por los entre-

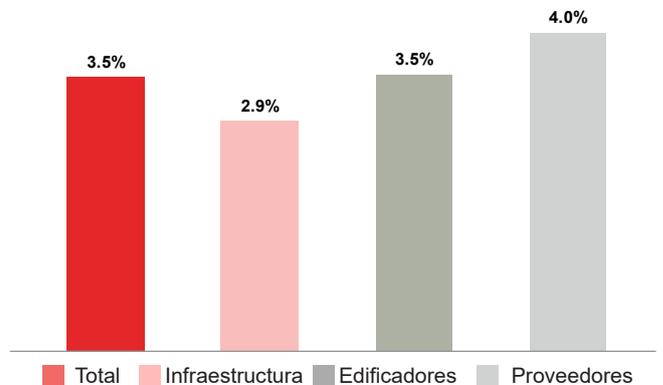
vistados. Se espera que, en el cuarto bimestre, el nivel de operaciones se extenderá en 3.5% (**FIGURA 7)**, mientras que -al cierre del año- subirá 3.7%, siendo los contratistas de infraestructura los más optimistas: prevén un aumento de 4.7% (**FIGURA 8)**.

**Figura 6. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (tercer bimestre 2024 vs. tercer bimestre 2023)**



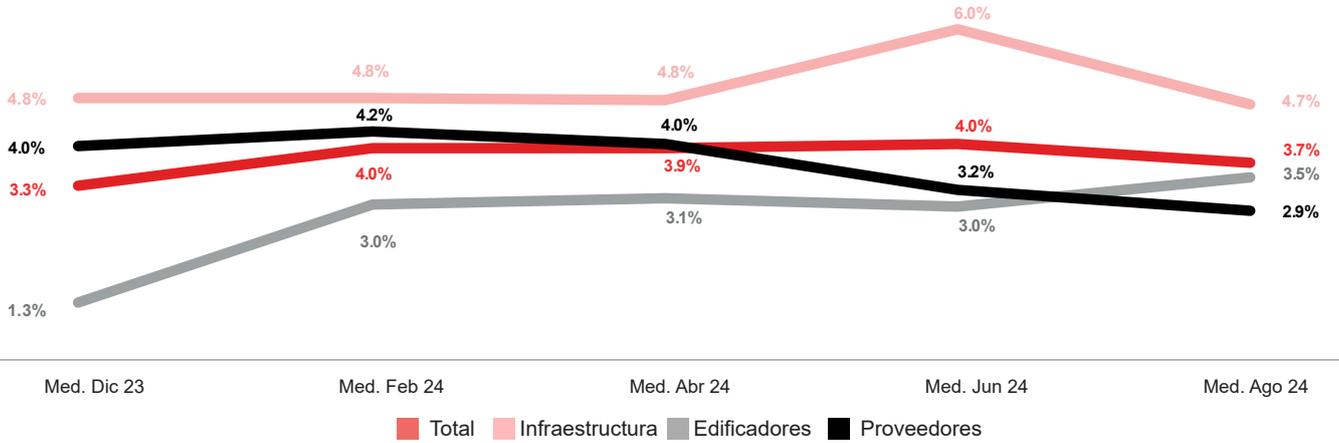
Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales, junio – agosto 2024

**Figura 7. EXPECTATIVA DE VARIACIÓN EN NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (cuarto bimestre 2024 vs. cuarto bimestre 2023)**



Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales, junio – agosto 2024

**Figura 8. EXPECTATIVAS SOBRE VARIACIÓN EN NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN 2024 RESPECTO A 2023 | Período: Enero - Agosto**

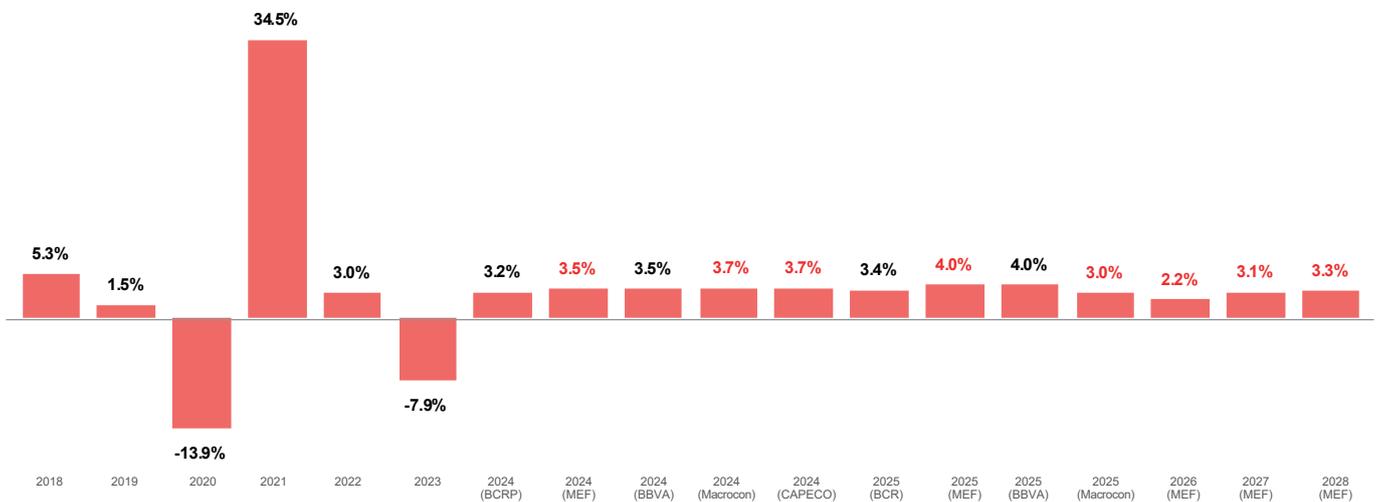


Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales, diciembre 2023 - agosto 2024

Las previsiones de los empresarios de la construcción sobre el PBI sectorial para el 2024, son similares a las de entidades oficiales y de consultoras económicas privadas. Recientemente, el Ministerio de Economía cifró en 3.5%

(FIGURA 9) el crecimiento de la actividad constructora para este año, apenas tres décimas de punto porcentual por encima de la estimación del BCRP. Para el 2025, el promedio de las proyecciones arroja un incremento de 3.6%.

**Figura 9. ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DEL PBI CONSTRUCCIÓN 2018 – 2027**



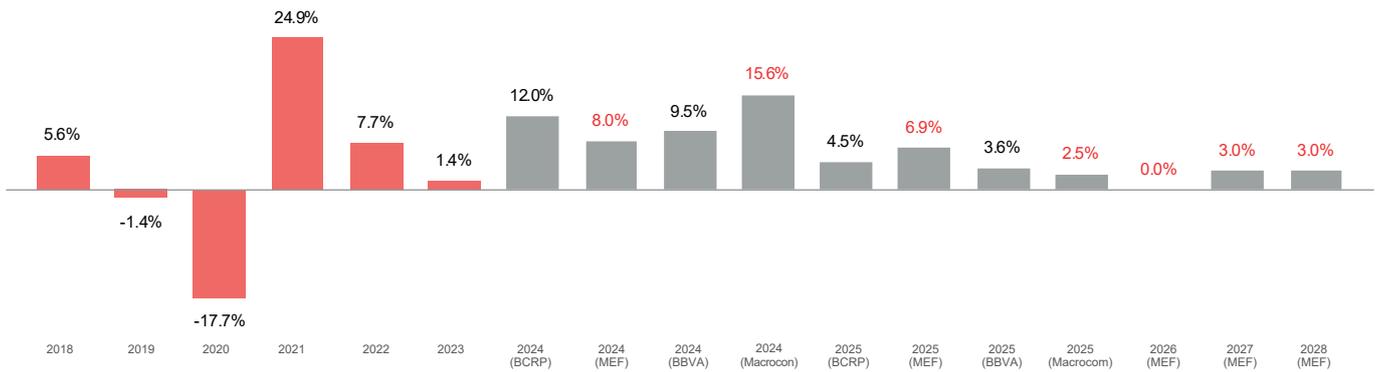
Fuente: BCRP – Reporte de inflación, junio 2024 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2024-2027, agosto 2024 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, agosto 2024 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2024 | CAPECO - Encuesta de Expectativas, agosto 2024

## II. Inversión pública

Es evidente que el desempeño esperado para el sector construcción en 2024 y 2025, se sustenta en la inversión pública. En su reciente revisión del Marco Macroeconómico Multianual, el MEF ha considerado un aumento de 8.0% **(FIGURA 10)** este año, tasa inferior a la señalada por el BCRP en su Re-

porte de Inflación de junio (12.0%) y por algunas consultoras privadas (BBVA 9.5% y Macroconsult 15.6%). Para el próximo año, es el MEF el que sostiene un pronóstico más optimista (6.9%), mientras que el del BCRP es de 4.5% y las estimaciones independientes son aún más conservadoras.

**Figura 10.** ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PÚBLICA 2018 – 2027



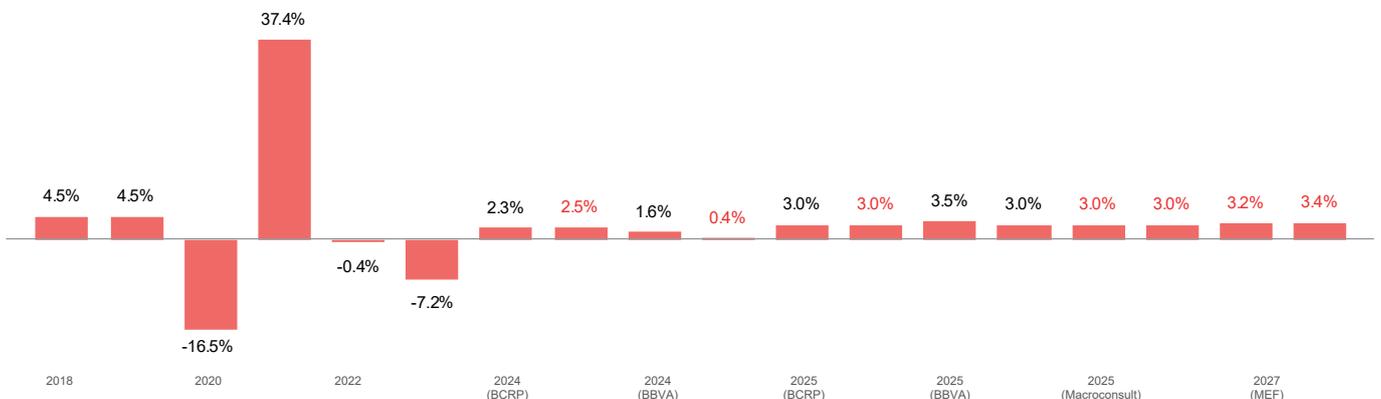
**Fuente:** BCRP – Reporte de inflación, julio 2024 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2024-2027, agosto de 2024 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, agosto 2024 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2024.

## III. Inversión privada

Por el contrario, la inversión privada no tendrá una recuperación importante en estos dos años, luego de la drástica caída de 7.2% que experimentó en el 2023. El MEF calcula un aumento de 2.5% **(FIGURA 11)** para el presente año, similar al estimado del BCRP (2.3%) y bastante mayor que los de

especialistas independientes. El consenso de proyecciones se ubica en +3.1% para el 2025. De concretarse estas cifras, la inversión privada todavía estaría 2.0% por debajo del nivel alcanzado en el 2021, lo que hace imposible que el país recupere competitividad y bienestar social.

**Figura 11.** ESTIMACIÓN DEL COMPORTAMIENTO DE LA INVERSIÓN PRIVADA 2018 – 2027

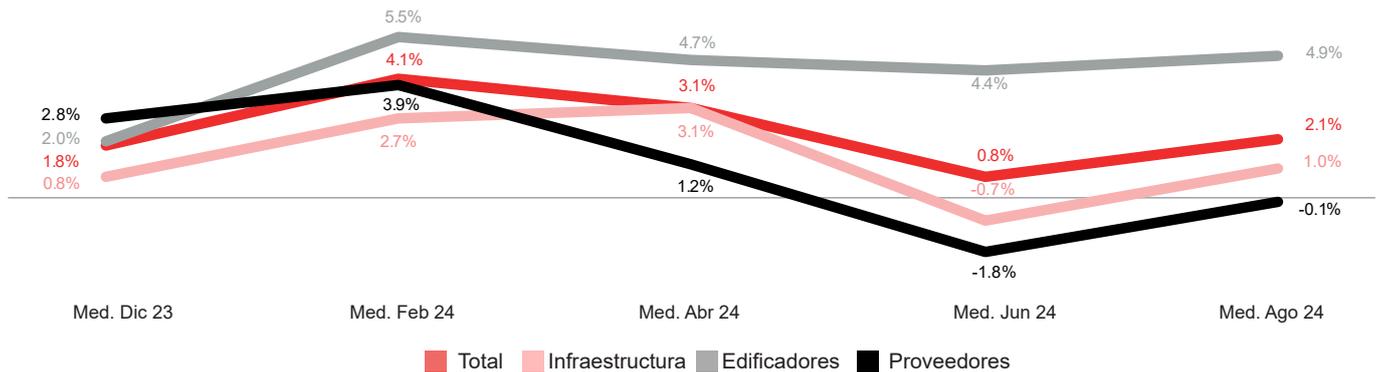


**Fuente:** BCRP – Reporte de inflación, julio 2024 | MEF - Informe Marco Macroeconómico Multianual 2024-2027, agosto de 2024 | Macroconsult –Proyecciones Económicas Sectoriales, agosto 2024 | BBVA Research - Situación Perú, junio 2024.

En línea con estas cifras, los empresarios de la construcción entrevistados para esta edición del IEC esperan invertir un 2.1% (**FIGURA 12**) más en nuevos proyectos este año en comparación con el 2023, siendo los del sector inmobiliario

quienes prevén una mayor tasa de crecimiento (4.7%), lo que se condice con la recuperación que ya se observa en este componente sectorial.

**Figura 12. EXPECTATIVAS DE EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE VARIACIÓN EN NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN 2024 RESPECTO AL 2023**



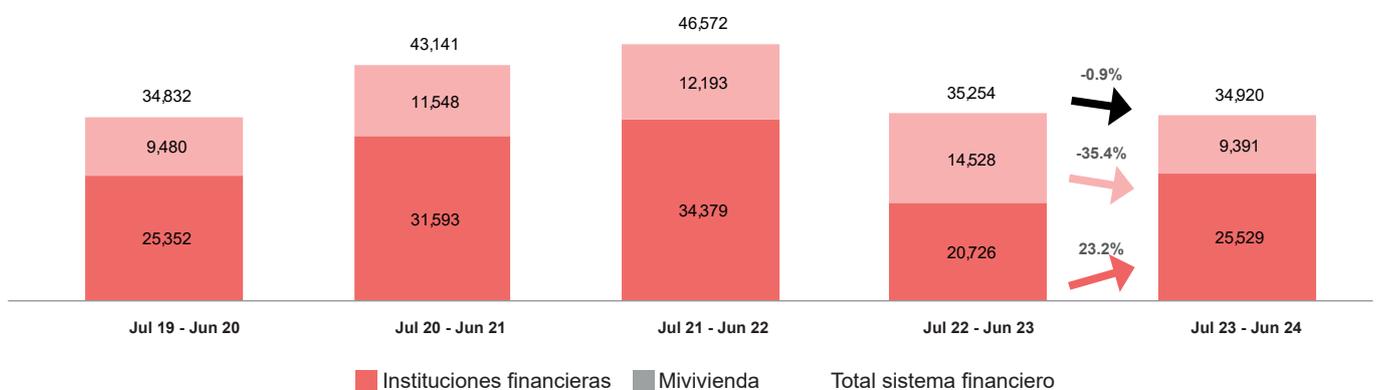
Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales

## IV. Vivienda

En efecto, el número de créditos hipotecarios desembolsados entre julio del 2023 y junio del 2024 es apenas 0.9% (**FIGURA 13**) menor que el alcanzado el año pasado mientras que el monto concedido en este tipo de préstamos ya superó en 9.5% (**FIGURA 14**) el que se logró otorgar en 2023. Estos

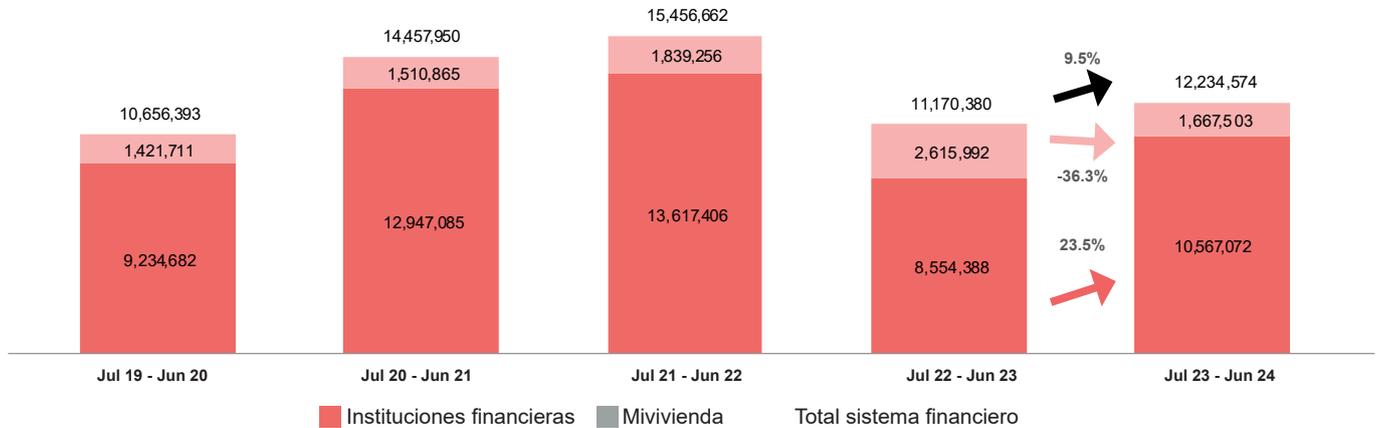
mejores resultados se sustentan en una notable recuperación de las operaciones sufragadas con recursos de las instituciones financieras privadas (alrededor de 23% en ambos indicadores) y a pesar de la notoria caída en las colocaciones del Fondo Mivivienda (cerca de 26% en los dos casos).

**Figura 13. NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS 2019 – 2024 (en número de créditos)(Periodo : Julio - Junio)**



Fuente: SBS – MIVIVIENDA

**Figura 14.** NÚMERO DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS PARA VIVIENDA DESEMBOLSADOS 2019 – 2024 (en miles de soles) (Periodo: Julio - Junio)

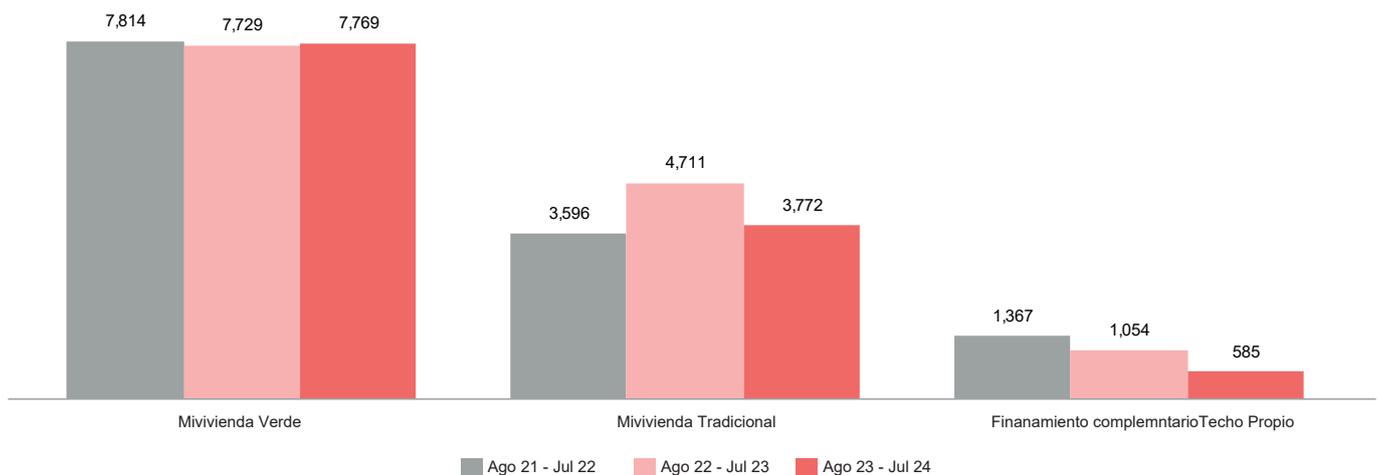


Fuente: SBS – MIVIVIENDA

La caída de las colocaciones del Fondo Mivivienda (**FIGURA 15**) se atribuye a la demora en completar los recursos necesarios para otorgar subsidios para el crédito Mivivienda, al desinterés de las instituciones financieras por trabajar en el segmento Techo Propio, a la salida intempestiva del Fondo Mivivienda del financiamiento a las viviendas con precios superiores a 350 mil soles (que constituyen el 65.7% de la

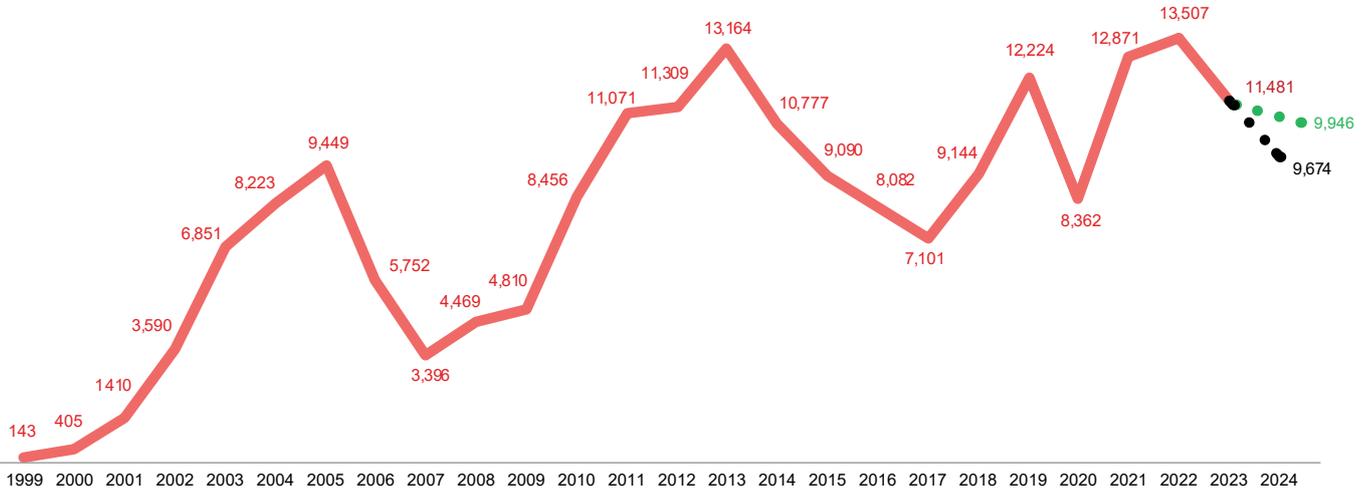
oferta en el segmento Mivivienda en Lima Metropolitana) y a las barreras que imponen varias municipalidades a los proyectos de vivienda social. Habiéndose superado algunas de estas barreras, se espera una recuperación de los préstamos de Mivivienda en los cinco últimos meses del año, lo que reduciría la contracción de sus colocaciones a 15.7% al cierre del 2024 (**FIGURA 16**).

**Figura 15.** DISTRIBUCIÓN DE LOS CRÉDITOS FINANCIADOS POR EL FONDO MIVIVIENDA, SEGÚN PRODUCTO AGOSTO 2021– JULIO 2024 (en número de créditos)



Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

**Figura 16. DESEMBOLSO ANUAL DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON RECURSOS DEL FONDO MIVIVIENDA 1999 - 2024 (en número de créditos)**

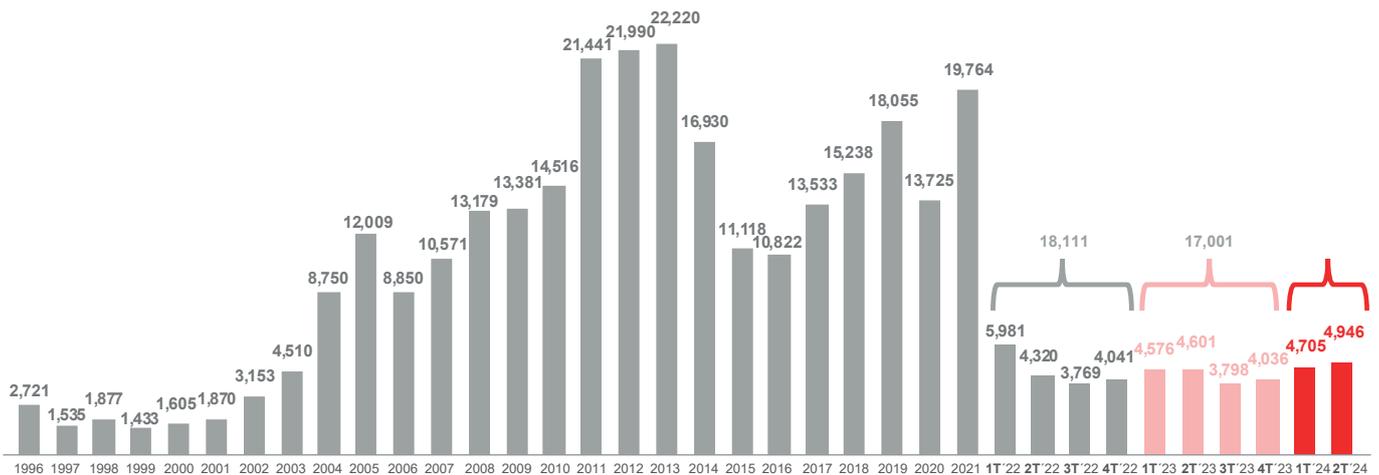


Fuente: Fondo Mivivienda S.A.

La recuperación del mercado inmobiliario residencial también se aprecia en los datos proporcionados por la Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima Metropolitana (PME) de CAPECO que ha detectado un aumento de 7.4% en las ventas de viviendas nuevas en Lima Metropolitana en el segundo trimestre de este año respecto al mismo periodo

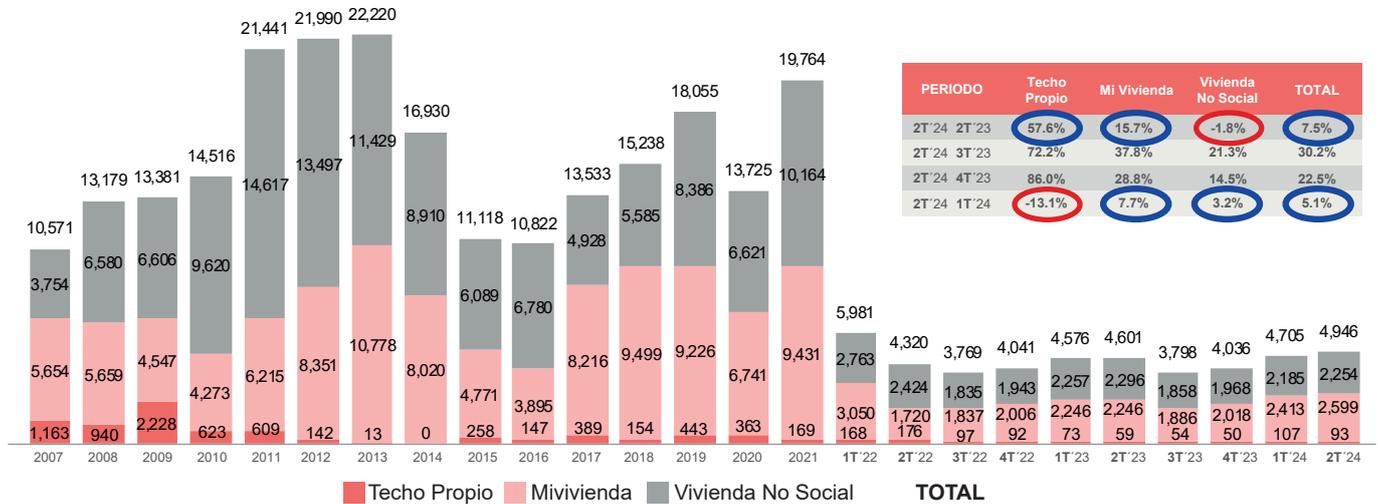
del 2023 (**FIGURA 17**). Las ventas han crecido más en el segmento Mivivienda (+15.6%) (**FIGURA 18**) aunque no todos los créditos se han otorgado con recursos del FMV y solamente en Lima Este y el Callao se aprecia una contracción en las unidades vendidas.

**Figura 17. VIVIENDAS NUEVAS VENDIDAS EN LIMA METROPOLITANA 1996-2024 (en unidades)**



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2024

**Figura 18. VIVIENDAS VENDIDAS POR SEGMENTO DE MERCADO 2007-2024 (unidades)**



Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2024

Por su parte, la oferta de vivienda también ha crecido en Lima Metropolitana durante el segundo trimestre del 2024, habiéndose identificado un 19% (FIGURA 19) más de nuevos proyectos respecto a igual periodo del año precedente y un 89% más comparado con el primer trimestre del 2024.

Como consecuencia de este importante incremento, el mercado capitalino – especialmente en Lima Top y Lima Moderna – se encuentra en una situación de sobreoferta que será revertido en el corto plazo si se mantienen las actuales tendencias de las ventas.

**Figura 19. DINÁMICA DE PROYECTOS DE VIVIENDA 2023-2024**

Sectores Urbano	AÑO 2023 - 2°T				AÑO 2023 - 3°T				AÑO 2023 - 4°T				AÑO 2024 - 1°T				AÑO 2024 - 1°T			
	Nuevo	Anterior	%	Nuevo de Oferta	Nuevo	Anterior	%	Nuevo de Oferta	Nuevo	Anterior	%	Nuevo de Oferta	Nuevo	Anterior	%	Nuevo de Oferta	Nuevo	Anterior	%	Nuevo de Oferta
Lima Top	29	418	24	6%	42	431	21	9%	28	425	40	6%	28	430	23	6%	39	411	46	9%
Lima Moderna	45	311	10	13%	27	335	20	7%	15	349	15	4%	18	339	20	5%	47	328	30	13%
Lima Centro	5	74	3	6%	10	75	3	12%	6	85	2	7%	8	85	4	9%	3	91	1	3%
Lima Este	6	18	3	25%	5	22	2	19%	3	25	2	11%	2	25	1	7%	10	25	3	29%
Lima Norte	7	35	6	17%	7	36	5	16%	5	40	3	11%	4	38	6	10%	8	37	5	18%
Lima Sur	7	29	2	19%	4	32	3	11%	3	36	0	8%	1	35	4	3%	8	31	5	21%
Lima Sur - Baln.	1	12	0	8%	0	12	0	0%	4	12	0	25%	2	15	1	12%	3	14	2	18%
Callao	0	9	2	0%	0	9	0	0%	0	9	0	0%	0	8	1	0%	1	7	1	13%
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>906</b>	<b>50</b>	<b>10%</b>	<b>95</b>	<b>952</b>	<b>54</b>	<b>9%</b>	<b>64</b>	<b>981</b>	<b>62</b>	<b>6%</b>	<b>63</b>	<b>975</b>	<b>60</b>	<b>6%</b>	<b>119</b>	<b>944</b>	<b>93</b>	<b>11%</b>

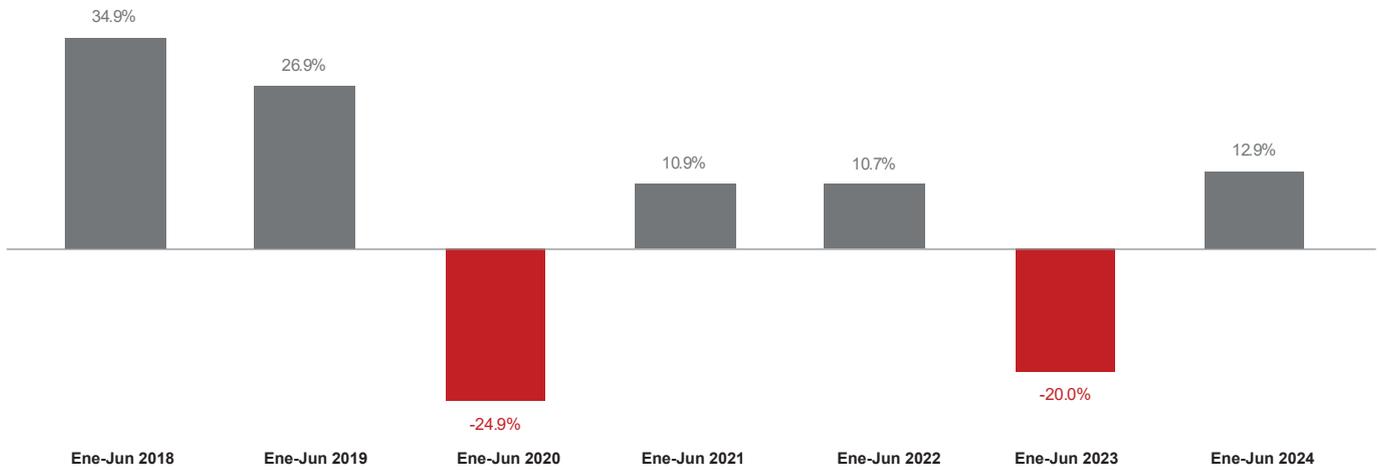
Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Julio 2024

## V. Minería

En otro orden de cosas, la inversión minera sumó 2,117 millones de dólares en el primer semestre del 2024, vale decir un aumento de 12.9% (FIGURA 20) en comparación con los

primeros seis meses del año previo, lo que parecería anunciar que se superará la proyección del BCRP para el 2024 (+6.4%), lo que contribuiría a la recuperación del sector construcción.

**Figura 20.** VARIACIÓN DE LA INVERSIÓN EN MINERÍA 2018 – 2024 (Periodo: Enero - Junio)



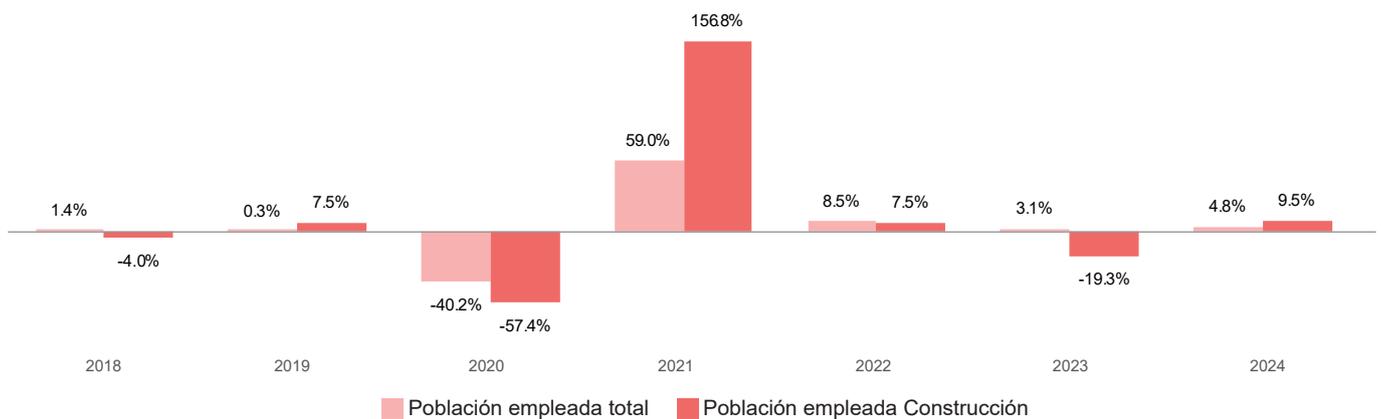
Fuente: Ministerio de Energía y Minas

## VI. Empleo en construcción

El empleo en construcción presenta resultados divergentes, según área geográfica. Así, mientras en Lima Metropolitana ha crecido 9.5% (**FIGURA 20**) en el trimestre móvil mayo – julio del presente año, en el conjunto del país, en el conjunto del país se experimentó una contracción de 1.1% (**FIGURA**

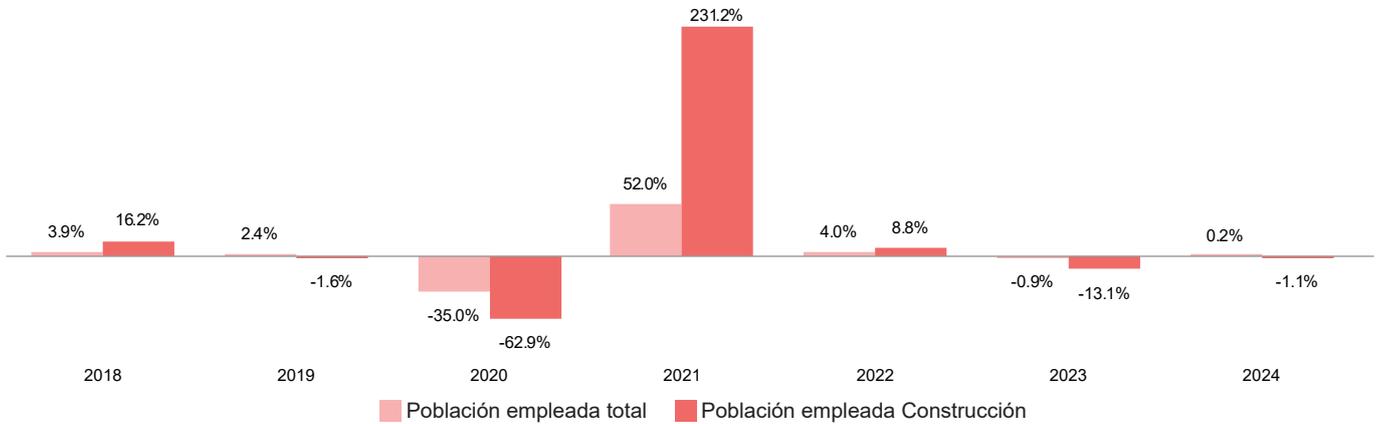
**21**) (aunque el dato corresponde al trimestre abril – junio, cuando en Lima el empleo se incrementó en 6.2%). En la capital, sin embargo, el mayor dinamismo se apreció en el sub-empleo (+16.0%) que en el empleo adecuado (+ 7.9%), durante el trimestre mayo – julio (**FIGURA 22**).

**Figura 20.** VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA (Trimestre móvil mayo-junio-julio 2024 respecto a igual periodo de 2023)



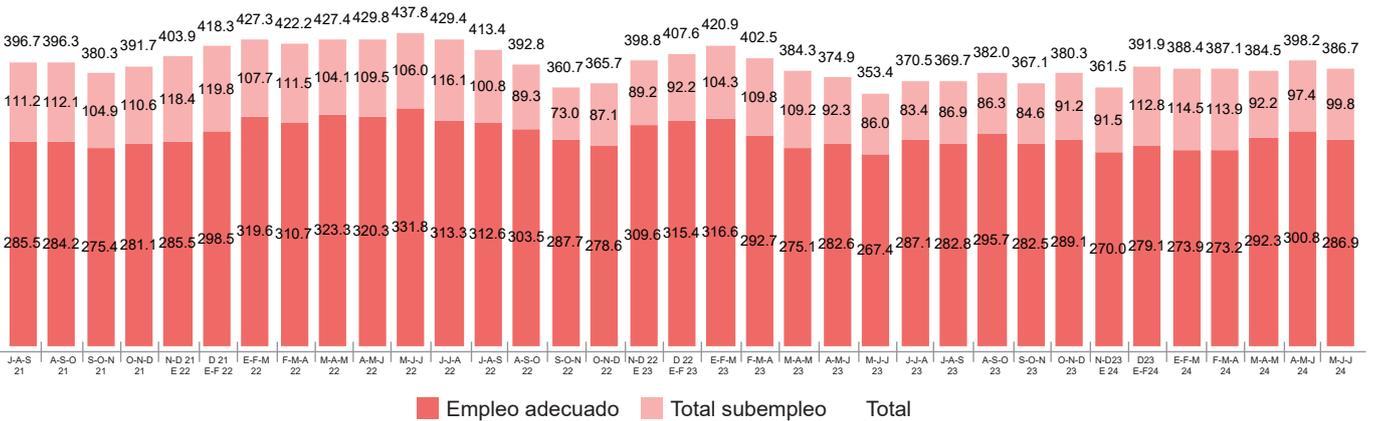
Fuente: INEI

**Figura 21.** VARIACIÓN DE LA POBLACIÓN EMPLEADA TOTAL Y DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN A NIVEL NACIONAL (Mayo - Junio - Julio: 2018 - 2024)



Fuente: INEI

**Figura 22.** POBLACIÓN CON EMPLEO ADECUADO Y SUBEMPLEADA EN LA CONSTRUCCIÓN EN LIMA METROPOLITANA 2021 - 2024 (Trimestre móvil MAYO – JUNIO - JULIO 2024 respecto a igual periodo de 2023, en miles de personas)



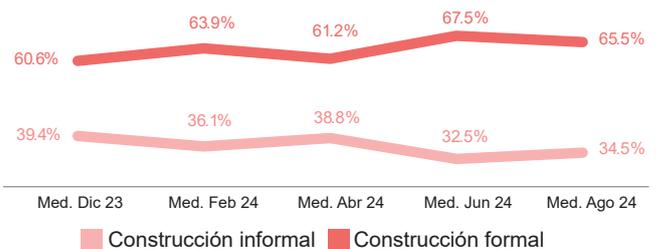
Fuente: INEI

Este último indicador podría reflejar una recuperación del segmento de la construcción informal en Lima Metropolitana, donde se concentra el 35.9% del empleo sectorial.

## VII. Precios de construcción

De otro lado, la más reciente encuesta de expectativas empresariales efectuada por CAPECO, revela que el 34.5% de los ingresos por ventas de los proveedores de materiales durante el presente año correspondería a este segmento, dos puntos porcentuales más que en la medición anterior, aunque esta proporción se encuentra todavía por debajo de las estimaciones previas (**FIGURA 23**).

**Figura 23.** DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2024

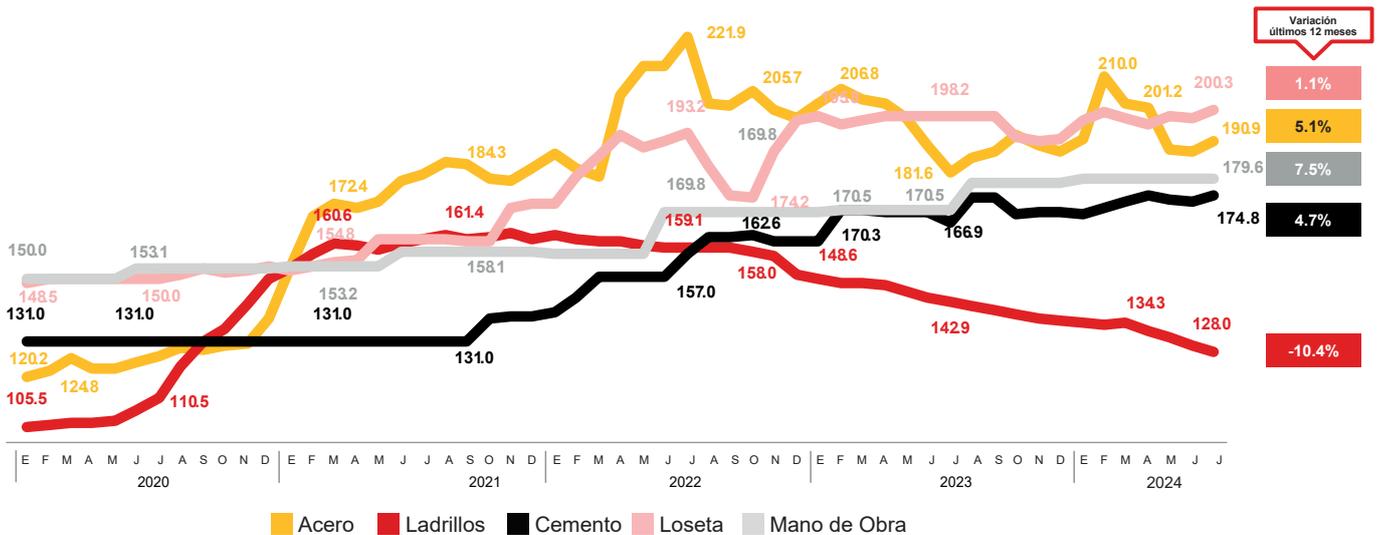


Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales, diciembre 2023 - agosto 2024

Además, otro indicador indirecto de la marcha de la edificación no formal es el precio del ladrillo de arcilla que, de acuerdo con el INEI, habría experimentado una baja de 1.1% en julio de este año respecto al mes precedente y de 10.4% en comparación con julio de 2023 (**FIGURA 24**). Esta disminución adquiere más relevancia porque los precios de los

otros cuatro principales insumos de construcción aumentaron, debiendo destacarse el incremento de 2.1% en el costo de la mano de obra, como consecuencia del pacto colectivo suscrito recientemente entre CAPECO y la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú.

**Figura 24. EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LOS PRINCIPALES INSUMOS DE LA CONSTRUCCIÓN ENERO 2020 – JULIO 2024 (Índice Base: diciembre 2009 = 100)**

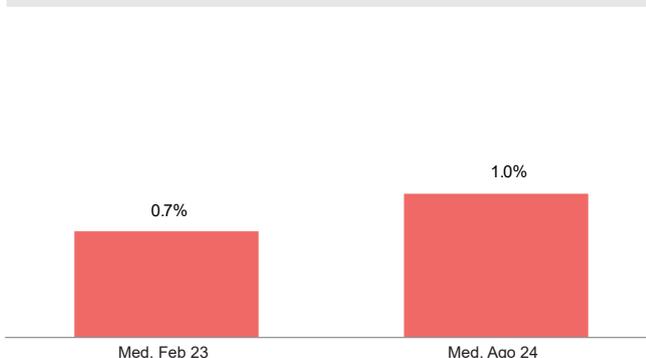


Fuente: INEI

La encuesta de expectativas empresariales determinó que los precios de materiales de construcción subieron en 1.0% (**FIGURA 25**) en los últimos seis meses mientras que los

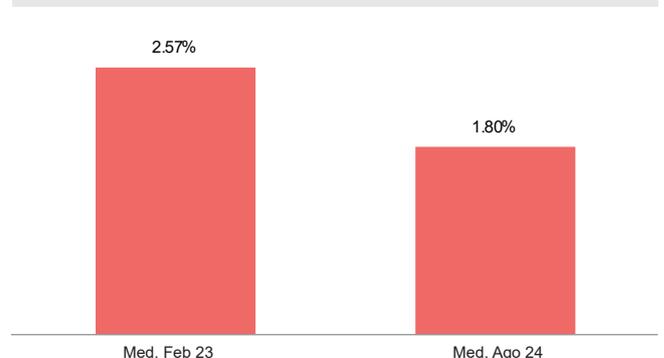
de las viviendas lo hicieron en 1.8% (**FIGURA 26**) en el mismo periodo, cifra que coincide con la variación del Índice de Precios al Consumidor durante el mismo periodo.

**Figura 25. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO 2023 - AGOSTO 2024)**



Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales, febrero 2023 - agosto 2024

**Figura 26. COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE VIVIENDAS (EN SOLES) EN ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO 2023 - AGOSTO 2024)**



Fuente: CAPECO, Encuesta de Expectativas Empresariales, febrero 2023 - agosto 2024

En conclusión, el sector construcción crecerá en el 2024, resultado que está motivado sobre todo por el mantenimiento de importantes tasas de ejecución de la inversión pública y a pesar del limitado desempeño de la inversión privada que, no obstante, presentará mejores resultados en el segmento inmobiliario residencial y minero. Sin embargo, esta mejora en las cifras de la producción sectorial no alcanza para revertir la fuerte contracción que experimentó en el 2023 y menos aún para llegar a los niveles de competitividad del aparato productivo y de bienestar social que aseguren la sostenibilidad de la industria de la construcción y que contribuyan al crecimiento a largo plazo de la producción nacional y el empleo.

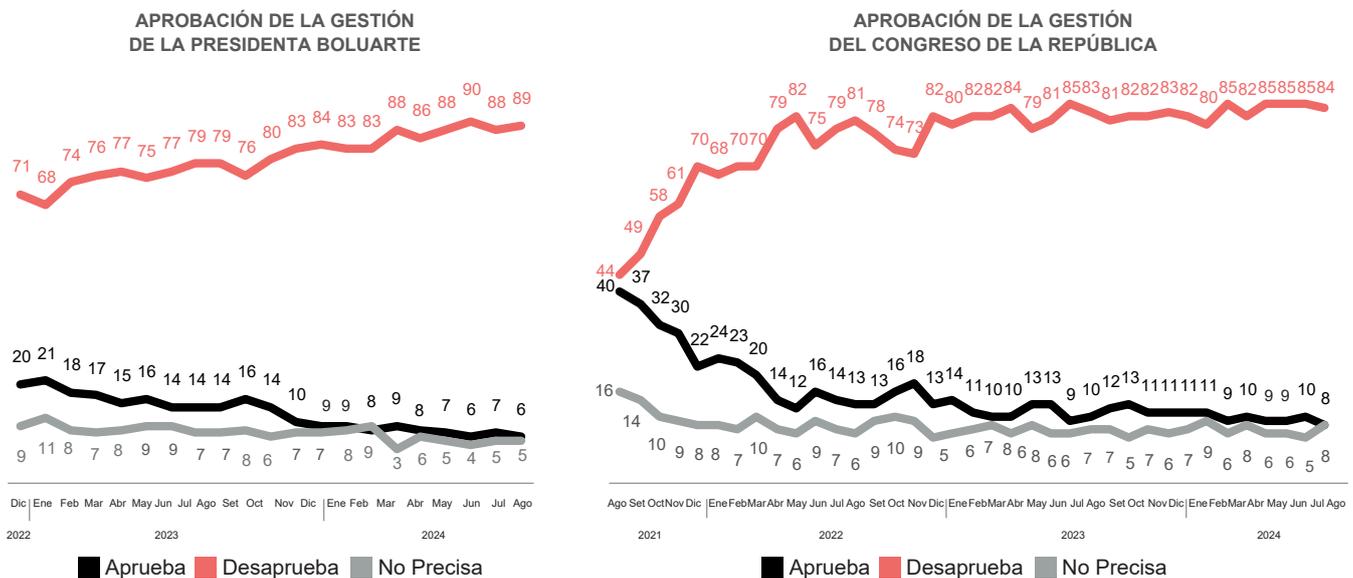
## 2. Mensaje de Fiestas Patrias: una oportunidad perdida

En múltiples ocasiones, CAPECO ha sostenido que es indispensable emprender una reforma integral del actual modelo

de gestión de la infraestructura, que considere todas las etapas de su ciclo de vida: planificación, priorización, contratación, diseño, construcción, supervisión, operación, mantenimiento y cierre. Igualmente, se ha propuesto una estrategia de abordaje de la problemática de vivienda que considere sus diferentes componentes: suelo, servicios públicos, subsidios y créditos, simplificación administrativa, sostenibilidad y seguridad.

Por desgracia, estos planteamientos no han tenido eco en las instancias gubernamentales que más bien se han decantado por soluciones puntuales, que han demostrado ser claramente insuficientes para asegurar la sostenibilidad de la actividad constructora. El régimen actual, además, arrastra una crisis institucional que afecta a todos los poderes públicos y que constituye el principal escollo para atraer la inversión privada **(FIGURA 27)**, hacer eficiente la gestión estatal y propiciar la paz y el bienestar sociales, tal como ha sido referido por agencias internacionales de calificación crediticia.

**Figura 27. APROBACIÓN GUBERNAMENTAL**



Fuente: IPSOS – Encuesta Nacional Urbano-Rural, Agosto 2024

En su reciente presentación ante el Congreso de la República, la presidenta Boluarte no propuso un plan para enfrentar estos desafíos. Por el contrario, señaló que el país camina con firmeza hacia la reactivación económica y hacia un ciclo expansivo. Habló de fortaleza fiscal, soslayando el hecho de que el déficit se sitúa actualmente en 4.0%, lejos de la meta de 2.8% establecida para este año. Indicó que el país mantiene una gobernabilidad a prueba de severas crisis y cuenta

con un marco legal claro y confiable que ofrece seguridad jurídica **(Figura 28)**.

Anunció una larga lista de mega-obras de infraestructura que se empezarán a ejecutar en los próximos meses, cuya viabilidad dependerá de la capacidad del erario de financiarlos y de generar confianza para atraer a la inversión privada. Por último, no expuso metas ni objetivos en vivienda social

y desarrollo urbano, salvo una referencia a los planes de titulación predial de COFOPRI y a un programa denominado Wasiymi, cuyos alcances, al menos en el ámbito urbano, no se conocen.

**Figura 28**

The screenshot shows a news article from the website 'La República'. The article title is 'Fitch Ratings: malestar político y social limitan la recuperación económica peruana'. Below the title is a sub-headline: 'Latente inestabilidad obstaculiza a la inversión privada, advierte la calificadora internacional.' The main image is a photograph of a modern glass skyscraper with the 'Fitch Ratings' logo overlaid. Below the image, there is a caption: 'Fitch Ratings mantiene en perspectiva negativa al Perú por la incertidumbre política. Foto: Difusión'. At the bottom of the screenshot, there is a social media sharing section with icons for Facebook, Instagram, and Twitter, and a 'Siguenos en Google News' button. The author's name 'Fernando Cuadros' is also visible.

### 3. Ministerio de Infraestructura: un fracaso más sí importa

Su planteamiento más relevante en materia de construcción fue la creación de un Ministerio de Infraestructura - MININ, que concentraría a una docena de entidades ejecutoras y programas de inversión que actualmente se ubican en otros ministerios. Entre ellos se encuentra la Autoridad Nacional

de Infraestructura – ANIN, que fue creado el año pasado sobre la base de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios – ARCC y presentado como la solución a los problemas de ineficiencia y corrupción en la contratación de obras.

En su momento, CAPECO señaló las debilidades de los modelos de gestión que regían el funcionamiento de la ARCC y la ANIN, anticipando que no iban a cumplir cabalmente las ambiciosas tareas que les fueron encomendadas. Hoy, el gobierno parece redoblar la apuesta: la ARCC tenía a su cargo proyectos específicos a ejecutar en un plazo determinado, mientras que la ANIN se concibió como una entidad permanente que debía completar las obras pendientes de la ARCC y encargarse de la ejecución de proyectos grandes y estratégicos que se encontraban bajo responsabilidad de ministerios y gobiernos subnacionales. Ahora, el MININ absorberá las tareas de la ANIN (a la que se reduce su autonomía y su nivel operativo) y de otras once ejecutoras estatales, además de fijar políticas y desarrollar tareas de supervisión en materia de infraestructura.

Es erróneo pensar que, al encargársele más tareas y responsabilidades, el MININ podrá alcanzar el éxito que fue esquivo a la ARCC y a la ANIN. Pero, además, en este caso no se encargan obras como se hizo cuando se crearon las dos referidas autoridades, sino que se adscriben entidades ejecutoras, modificando significativamente la estructura del Poder Ejecutivo, tarea que tomará un tiempo largo, afectando los niveles de ejecución de proyectos y obras en marcha y dificultando los niveles de coordinación entre dichas ejecutoras y los ministerios de los que dependían, que retendrán la responsabilidad de fijar las políticas sectoriales que tendrán impacto en las de infraestructura.

Más aún, en su precipitación por impulsar esta iniciativa, no se ha caído en cuenta que varias entidades ejecutoras importantes como ESSALUD, SEDAPAL o las empresas eléctricas de propiedad estatal no se incorporarán al MININ ni tampoco las entidades reguladoras (OSINERGMIN, SUNASS, OSIPTEL, OSITRAN) ni PROINVERSIÓN que gestiona, entre otros encargos, la concesión de infraestructuras y servicios a operadores privados. Tampoco estarán bajo el ámbito del MININ, las obras efectuadas por los gobiernos subnacionales, que ahora concentran el 60% del presupuesto de inversión estatal.

Por último, esta pretensión de concentrar en una sola entidad toda la obra pública, como hacía el Ministerio de Fomento creado por el presidente Piérola a fines del siglo XIX, niega el principio de la especialización que ha adquirido cada vez mayor relevancia, debido al avance de las diferentes ramas de la ingeniería.

## 4. Fusión de MTC y Vivienda: mezclando papas con camotes

Lamentablemente, el anuncio de la creación del MININ ha traído otra consecuencia aun más negativa. Las bancadas parlamentarias de Alianza para el Progreso y de Perú Libre han expresado su respaldo a esta iniciativa del gobierno, siempre que se produzca simultáneamente la fusión de los ministerios de Transporte y de Vivienda. Se trataría, nuevamente, de recurrir a una medida del pasado que fracasó rotundamente. En efecto, a inicios de los años 90, el gobierno del presidente Alberto Fujimori desarticuló todo el aparato estatal de promoción de la vivienda, desactivando el Banco de la Vivienda, la Empresa Nacional de Edificaciones – ENACE, el Banco Central Hipotecario, el Fondo Nacional de la Vivienda – FONAVI, las mutuales y cooperativas de vivienda. Dispuso además la fusión por absorción del Instituto Nacional de Investigación en Vivienda – ININVI por el SENCICO, y finalmente, la del Ministerio de Vivienda por el Ministerio de Transportes (**Figura 29**).

Aunque es verdad que este sistema, en particular el vinculado al financiamiento y construcción de viviendas, se encontraba en una muy profunda crisis, su desaparición implicó el abandono de la política de vivienda y desarrollo urbano por más de una década, trayendo como consecuencia el incremento de las invasiones y de la construcción informal. Hoy, la política de vivienda no está en situación crítica; por lo que la fusión no es necesaria ni conveniente y podría significar la muerte de la política de vivienda, como ocurrió en los noventa del siglo pasado.

Debe recordarse que, sólo con la creación del Ministerio de Vivienda en el 2002, pudo implementarse una nueva política habitacional que ha pervivido durante más de veinte años y ha permitido consolidar un importante mercado de vivienda de interés social y de crédito hipotecario, inexistentes durante la década en que el sector vivienda fue subsumido en el de transportes y comunicaciones.

Pero, además, los programas que conforman la política de vivienda tienen un modelo de gestión completamente distinto al

de la inversión pública convencional, lo que los hace más eficientes, más enfocados en los postulados de una economía social de mercado y menos permeables a la corrupción. Entre las principales diferencias de la política de vivienda respecto a las demás políticas estatales, se pueden mencionar las siguientes:

- Los proyectos de vivienda no pasan por el sistema de inversión pública porque, tanto los subsidios como los créditos, son considerados “inversiones financieras del Estado”. Esto garantiza una ejecución más eficiente y rentable de los recursos públicos que en las obras convencionales que deben someterse a una “evaluación previa” larga y muchas veces inútil.
- La priorización de las inversiones del Estado no se sujeta a criterios políticos. Ningún congresista ni funcionario público ni pariente de una autoridad decide a qué proyectos o a qué población se destinan los recursos, con lo que se reduce en gran medida el riesgo de corrupción y de ineficiencia en el gasto estatal.
- Existen cientos de promotores de vivienda y decenas de intermediarios financieros a las que los ciudadanos pue-

**Figura 29**

### Fusionan los Ministerios de Vivienda y Construcción y Transportes y Comunicaciones

**DECRETO LEY N° 25491**

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA**

**POR CUANTO:**

El Gobierno de Emergencia y Reconstrucción Nacional

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros

Ha dado el Decreto Ley siguiente:

**Artículo 1°.-** Fusiónense los Ministerios de Vivienda y Construcción y Transportes y Comunicaciones el que, en adelante se denominará “Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción”.

**Artículo 2°.-** Las empresas del Estado que integran el Sector Vivienda y Organismos e Instituciones Públicas Descentralizadas que pertenecen al Ministerio de Vivienda y Construcción, pasarán a formar parte y dependerán, a partir de la vigencia del presente Decreto Ley, del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.

**Artículo 3°.-** En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos precedentes el Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción procederá, en un plazo no mayor de treinta días calendario, a reestructurar y racionalizar la organización administrativa y de personal de las Dependencias integradas, debiéndose aprobar las nuevas estructuras, con arreglo a lo dispuesto en el numeral tres del Artículo Segundo del Decreto Ley N° 25418, mediante Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros.

**Artículo 4°.-** Transfírase el personal, infraestructura, recursos materiales, financieros, presupuestales y archivo documentario del Ministerio de Vivienda y Construcción al Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, con excepción del Servicio de Agua Potable y Alcantarillado de Lima -SEDAPAL-, Empresa Nacional de Edificaciones -ENACE, el Banco de Materiales, el Fondo Nacional de Vivienda -FONAVI, y la Dirección de Bienes Nacionales que se integran al Ministerio de la Presidencia creado por Decreto Ley N° 25490.

**Artículo 5°.-** Deróguense las disposiciones legales que se opongan y/o limiten el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto Ley.

**Artículo 6°.-** El presente Decreto Ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los siete días del mes de mayo de mil novecientos noventa y uno.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI  
Presidente Constitucional de la República

OSCAR DE LA PUENTE RAYGADA  
Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Relaciones Exteriores

VICTOR MALCA VILLANUEVA  
General de División EP  
Ministro de Defensa

CARLOS BOLOÑA BEHR  
Ministro de Economía y Finanzas

JUAN BRIONES DAVILA  
General de División EP  
Ministro del Interior

FERNANDO VEGA SANTA GADEA  
Ministro de Justicia

VICTOR PAREDES GUERRA  
Ministro de Salud

ABSALON VASQUEZ VILLANUEVA  
Ministro de Agricultura

JORGE CAMET DICKMANN  
Ministro de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración

JAIME YOSHIYAMA TANAKA  
Ministro de Energía y Minas

AUGUSTO ANTONIOLI VASQUEZ  
Ministro de Trabajo y Promoción Social

ALFREDO ROSS ANTEZANA  
Ministro de Transportes y Comunicaciones

JAIME SOBERO TAIRA  
Ministro de Pesquería

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Lima, 07 de mayo de 1992.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI  
Presidente Constitucional de la República

OSCAR DE LA PUENTE RAYGADA  
Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Relaciones Exteriores

den acudir para acceder a una vivienda o a un crédito. Es la competencia la que define dónde van los recursos y no una licitación pública, cuyas reglas engorrosas, por otro lado, retrasan los proyectos y son mucho más permeables a la corrupción.

- d. En los programas habitacionales, los recursos del Estado se complementan con los de empresas privadas y, lo más importante, los de ciudadanos de a pie, lo que permite multiplicar el impacto de los recursos públicos en la inversión nacional y garantiza un retorno directo de la inversión estatal en un plazo relativamente corto. Se trata, en buena cuenta, de una asociación público-privada sui generis, en la que interviene directamente el ciudadano y en la que los riesgos están mucho mejor balanceados que en la obra pública (o incluso una APP) convencional.
- e. La supervisión de la ejecución y buen uso de los recursos públicos en la ejecución de proyectos y el financiamiento hipotecario recae sobre todo en entidades especializadas (la SBS, las propias instituciones financieras, las compañías de seguros, los colegios profesionales), lo que contribuye a que las acciones de control se desarrollen oportunamente y con criterios técnicos.
- f. A través de estos programas, se convierte a una parte importante de ciudadanos en agentes y beneficiarios de formalidad, reduciendo notablemente los costos que debe asumir el Estado para la provisión de servicios públicos así como la incidencia de lacras sociales como el tráfico de tierras y la lotización

Como puede apreciarse, nada de esto tiene que ver con la típica ejecución de obras viales, eléctricas, sanitarias o de comunicaciones (que, dicho sea de paso, en los proyectos inmobiliarios están incluidas en la inversión de los promotores y es pagada directamente por los ciudadanos). Queda claro que para gestionar las políticas de vivienda se necesitan instrumentos organizacionales, administrativos y normativos diferentes a los de la gestión estatal convencional, así como recursos humanos con calificaciones distintas a las del funcionario que trabaja o contrata expedientes técnicos o licitaciones de obras.

De otro lado, segregar los programas de saneamiento del Ministerio de Vivienda impide que éstos puedan vincularse, progresivamente, con la producción formal de suelo urbano y vivienda, la mejor alternativa para salir del círculo perverso de las invasiones y la “formalización” de asentamientos humanos precarios, proceso que genera inseguridad y baja calidad de vida de los ciudadanos más pobres, baja competitividad de las economías urbanas y el empoderamiento de bandas delincuenciales que ya controlan una parte impor-

tante de las zonas de expansión en los principales centros urbanos de nuestro país.

Queda claro que existen numerosos desafíos por superar en la implementación de la política habitacional y en la ejecución de los programas estatales de vivienda, pero es absurdo pretender que tales mejoras se conseguirán utilizando un modelo de gestión que, desde hace muchos años, ha probado ser mucho menos eficiente y más tolerante con la corrupción. Debe recordarse que, en los últimos cinco años, la ejecución de la inversión en subsidios ha bordeado siempre el 100%, cuando en todo el aparato estatal casi tres de cada diez soles destinados a inversión no se han llegado a ejecutar. No debe cometerse un error tan grosero como innecesario.

## 5. Banco de la Nación en el mercado hipotecario: zapatero a tus zapatos

En días recientes, el ministro de Economía José Arista anunció públicamente su intención de promover un programa de créditos hipotecarios para familias de ingresos informales que serían otorgados a través de las cajas municipales, actuando el Banco de la Nación como entidad financiera de segundo piso. Se planea invertir unos 4,500 millones de soles en este programa y se espera otorgar préstamos con tasas de interés de menos de 10% (**Figura 30**)

**Figura 30**



Economía



**MEDIANTE LAS CAJAS MUNICIPALES A TASAS MENORES AL 10%**

**MEF alista programa de crédito hipotecario de hasta S/ 4,500 mlns.**

## 6. Violencia en obras: mafias con licencia para matar

Los recientes asesinatos de dos ingenieros residentes de obras en Piura, sumados al del dirigente de construcción civil Arturo Cárdenas hace unas semanas (con lo cual se completan veinticuatro líderes sindicales en la última década), dejan en evidencia que las organizaciones criminales que se esconden bajo la fachada de pseudo-sindicatos de construcción, han llevado a extremos impensados hasta hace poco, el uso de la violencia para alcanzar sus fines delictivos.

**Figura 31**

### El Comercio

#### Asesinan al secretario general de construcción civil en La Victoria

Arturo Cárdenas fue acribillado ayer, jueves 15 de agosto, al promediar las 5 de la tarde, cuando se encontraba saliendo de su local sindical.



Este acto criminal tiene como fin acabar con los dirigentes sindicales que defienden el derecho al trabajo sin extorsión, señala la FTCCP.

Desde fines de la primera década del siglo XXI en que comenzó a crecer la actividad delincriminal de estas organizaciones, no sólo se ha incrementado la ferocidad con que actúan, sino que su ámbito de acción se ha extendido a otras actividades como el tráfico de tierras, los préstamos ilegales usureros, los negocios “inmobiliarios” o de venta de materiales para lavar activos, la extorsión a pequeños comerciantes o transportistas y el sicariato.

Todo ello les ha permitido acumular importantes recursos económicos, les ha otorgado poder para amenazar a alcaldes, jueces, fiscales, policías y a mantener de rehenes a los pobladores que viven en los “programas habitacionales” que promueven. En buena cuenta, estas organizaciones criminales ejercen un dominio territorial en áreas de expansión de los principales centros urbanos del país.

Los aparatos legales y operativos con que cuentan estas bandas contrastan con la debilidad y la escasez de recursos de las fuerzas del orden encargadas de combatirlos. Baste decir que el personal policial asignado a la dependencia de protección de obras civiles pasó de 200 efectivos en el año 2015 a menos de 10 en la actualidad.

De otro lado, la impunidad con que actúan estas bandas ha hecho que sus “fuerzas de choque” incursionen también en la comisión de delitos menores (robo de celulares o de vehículos, secuestros al paso, micro-comercialización de drogas, entre otros). Y la estrategia de las autoridades parece ser concentrarse en combatir estos delitos y no a perseguir a los cabecillas de las organizaciones criminales, a quienes no se les va a capturar con más motos, cámaras o patrulleros en las calles. Es como si se pretendiera luchar contra el narcotráfico únicamente procesando a los “burriers”. De la misma forma que los traficantes de droga o los mineros ilegales, las bandas delincuenciales que se esconden bajo el disfraz de pseudo-sindicatos de construcción son una amenaza para el estado de derecho, porque “gobiernan” en tierras “liberadas” donde no rigen las leyes peruanas sino la imposición de sus líderes.

La Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú – FTCCP y CAPECO han propuesto una estrategia integral para el combate del crimen organizado en las obras de construcción civil y en el tráfico de tierras, mediante un esquema de colaboración público-privada, que permita diseñar, ejecutar y monitorear acciones integradas en los diferentes ámbitos involucrados en este agudo problema social, así como fijar objetivos de corto, mediano y largo plazo para lograr su efectiva solución. **Figura 32 | Figura 33**

**Figura 32**



**Figura 33**



**PRONUNCIAMIENTO**

**Decisiones del Congreso de la República ponen en mayor riesgo la seguridad ciudadana y la lucha contra el crimen organizado**

1. Los gremios empresariales y sindicatos de trabajadores del país rechazamos el proyecto de ley, aprobado en primera votación por el Congreso de la República, que propone modificaciones en los artículos del Código Penal y otras normas que luchan contra el crimen organizado, debido a que se pone en mayor riesgo la seguridad ciudadana en el país.
2. Es grave que se señale como requisito que las organizaciones criminales controlen "la cadena de valor de un mercado o economía ilegal", con lo cual quedarían fuera quienes cometen delitos de extorsión, secuestro y asalto, que tienen en zozobra a la población.
3. Cuestionamos la modificación que considera como organización criminal solo a quienes cometen delitos con penas que superan los 6 años de prisión efectiva, dejando fuera a organizaciones involucradas en actos de corrupción.
4. Asimismo, estamos en total desacuerdo con que los allanamientos deban darse con la presencia del investigado y su abogado, lo que implica perder el factor sorpresa de estas intervenciones e incluso facilitaría el eventual ocultamiento de pruebas de los casos.
5. Llamamos al Congreso de la República a que considere estas observaciones en la segunda votación del referido proyecto. Igualmente, esperamos que el Ejecutivo, el Ministerio Público y el Poder Judicial sienten su posición frente a las citadas modificaciones que, de prosperar, harán que los peruanos estemos más expuestos ante extorsionadores, asaltantes y secuestradores. No podemos retroceder en la lucha contra la corrupción y el crimen organizado.

Lima, 14 de junio de 2024.

**PRONUNCIAMIENTO DEL COMITÉ CONTRA LA DELINCUENCIA Y POR LA PAZ**

Siendo la inseguridad ciudadana uno de los más urgentes e importantes problemas nacionales, el conjunto de organizaciones sindicales y asociaciones de empresarios que suscribimos el presente comunicado hemos elaborado propuestas para enfrentar la criminalidad organizada y la delincuencia común.

Estando comprometidos en participar en la concreción de tales propuestas, quedamos consternados e indignados por el execrable asesinato de Arturo Cárdenas, secretario general del Sindicato de Trabajadores en Construcción Civil de Lima y Balmorales, que es base de la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú (FTCCP), en los momentos en que abandonaba su local sindical.

Este acto criminal tiene como fin acabar con los dirigentes sindicales de la FTCCP, que siendo parte de nuestro comité, enfrentan con la razón de la ley a los delincuentes que viven del cobro de cupos y de otras modalidades extorsivas, contra los trabajadores, profesionales y empresarios del sector de construcción.

Exigimos a la Policía Nacional, Ministerio del Interior, Ministerio Público y Poder Judicial, así como al Gobierno en su conjunto, capturar, procesar y sentenciar a los autores materiales e intelectuales de este cobarde crimen que tiene como fin acabar con los dirigentes que defienden el derecho al trabajo y la inversión sin extorsión.

Asimismo y una vez más, demandamos del Gobierno y de los sectores competentes un real compromiso en la lucha contra la inseguridad ciudadana. Para la gran mayoría de la población, el avance es mínimo y la sensación de desprotección muy grande. No sigamos permitiendo que la impunidad para los delincuentes y criminales sea la moneda de cambio de nuestra sociedad.

Lima, 15 de agosto de 2024



En principio, corresponde señalar que la ejecución de tal estrategia debería ser coordinada desde la Comisión Multisectorial creada por el Decreto Legislativo N° 1187 y cuya composición y funciones fueron regulados a través del Decreto Supremo N° 087-2015-PCM, dado su carácter permanente y su condición de instancia de diálogo, coordinación y seguimiento de las acciones de prevención y sanción de la violencia en obras de construcción civil. Sin embargo, para el establecimiento de los alcances y líneas de acción de la estrategia, deberá efectuarse previamente una evaluación de la actuación de esta Comisión desde el año 2015 en que fue constituida. Como parte de la indicada estrategia integral, la FTCCP y CAPECO plantean:

1. Fortalecer con mayores recursos humanos, técnicos y financieros al órgano policial que se encarga de la protección de obras civiles, para que pueda efectuar tareas de prevención, inteligencia y represión de las acciones de las organizaciones criminales que actúan en el sector construcción y en el tráfico de tierras.
2. Constituir Unidades de Flagrancia, en las que actúen simultáneamente la policía, la fiscalía, el Ministerio de Justicia y el Poder Judicial, empezando por las circunscripcio-

nes en las que se presentan más hechos de violencia en obras y de tráfico de tierras.

3. Derogar o, por lo menos, reformar sustantivamente la Ley 32018 que modificó el Código Penal, la Ley contra el crimen organizado, así como la norma que limita los derechos en investigaciones preliminares y estableció condiciones laxas para tipificar los delitos que efectúan organizaciones delincuenciales, lo que ha terminado empoderando a tales organizaciones y dificultando su encausamiento.
4. Efectuar una depuración de los registros de inscripción de sindicatos de construcción civil, en especial en las Direcciones Regionales y establecer criterios más estrictos para la formación de sindicatos y mecanismos más eficientes de supervisión y sanción, a cargo del Ministerio de Trabajo.
5. Facultar a la Policía Nacional y al Ministerio Público a impulsar, de oficio, procesos de investigación de acciones delictivas efectuadas por las organizaciones criminales que promueven la violencia en obras y el tráfico de tierras, mediante la incorporación de una nueva tipificación de estos delitos en el Código Penal.
6. Facilitar la actualización y la interoperabilidad del Registro

Nacional de Trabajadores de Construcción Civil – RETCC y del Registro Nacional de Obras de Construcción - RENOC, con la finalidad de garantizar el acceso en tiempo real de estas plataformas con las de entidades relevantes como la Planilla Electrónica de la SUNAT, los registros de identidad y estado civil de la RENIEC, las bases de datos de antecedentes policiales y judiciales, el registro de propiedad de la SUNARP, entre otros.

7. Incorporar a la Unidad de Inteligencia Financiera – UIF y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN en los procesos de investigación de las organizaciones criminales involucradas en violencia en obra y tráfico de tierras, con la finalidad de perseguir el blanqueo de capitales, el lavado de dinero y la invasión de terrenos de propiedad pública.
8. Desarrollar intervenciones integrales en los barrios marginales que han sido tomados por la delincuencia, mediante

la actuación simultánea del programa “Barrio Seguro” del Ministerio del Interior, el de Mejoramiento de Barrios del Ministerio de Vivienda y otros dirigidos a generar oportunidades de desarrollo humano a las familias residentes, en especial a los jóvenes y adolescentes para evitar que se inclinen por el delito.

9. Establecer un conjunto de indicadores objetivos de desempeño con la finalidad de efectuar un seguimiento, monitoreo y perfeccionamiento de las acciones comprometidas en la estrategia integral.
10. Incluir a representantes de trabajadores y empresarios en la Comisión Permanente de seguimiento a la violencia en obras de construcción civil del Ministerio del Interior, constituida mediante el Decreto Legislativo 1187, con el propósito de evaluar y perfeccionar conjuntamente las acciones que se efectúen en el marco del combate a las organizaciones criminales involucradas.

### Reflexión final



Los trabajadores y empresarios de la construcción, y en general todos los actores de la sociedad civil, requieren que las autoridades comprendan la gravedad de la crisis económica, política, social y moral que afectan al país y ofrezcan soluciones eficientes a los problemas estructurales que la han provocado. La autocomplacencia y la apelación a medidas que ya fracasaron en el pasado no sólo es inútil, sino que terminará agravando tales problemas. Los principales gre-

mios empresariales del país (CONFIEP, Cámara de Comercio de Lima, Sociedad Nacional de Industrias, ADEX, AGAP y CAPECO) junto con la CGTP y la FTCCP están comprometidos en participar activa y conjuntamente en el abordaje de la problemática de la inseguridad ciudadana y el crimen organizado; la informalidad económica y social; la corrupción e ineficiencia de la gestión estatal; y la reactivación de la producción y el empleo.



# Expectativas

A pesar de que la inversión en nuevos proyectos se elevaría en 2.1%

# Empresarios del sector construcción reducen su expectativa de crecimiento de 4% a 3.7% para este 2024

El presente informe muestra un análisis de los principales hallazgos y conclusiones del sondeo que se efectúa bimestralmente entre un grupo de promotoras inmobiliarias, constructo-

ras de infraestructura y proveedores de materiales y servicios de construcción. En esta oportunidad, el trabajo de campo fue realizado entre el 16 de julio y el 16 de agosto del 2024.

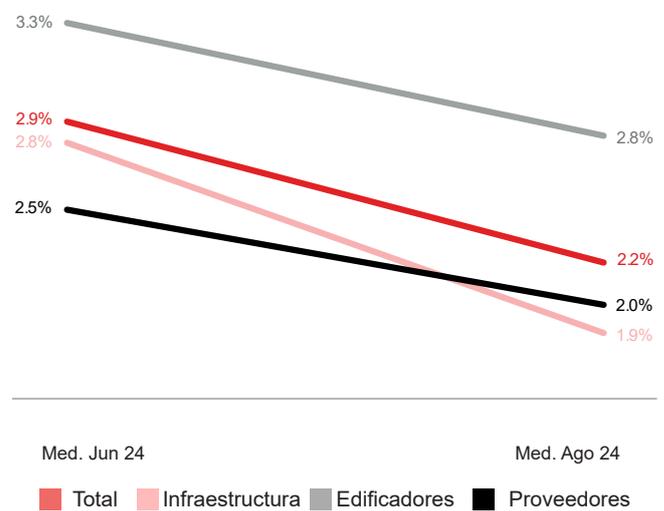
## I. Nivel de operación en las empresas de construcción

El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se incrementó en 2.2% durante el tercer bimestre del 2024, respecto al mismo periodo del año anterior, **(Figura 1)**, siete décimas de punto porcentual menos de lo esperado por los entrevistados. Los segmentos del sector presentaron tendencias parecidas en su performance: las empresas inmobiliarias experimentaron un crecimiento de sus actividades en 2.8%, reduciendo la perspectiva de expansión declarada previamente (3.3%). Los motivos principales por lo que se produjo este aumento son la reactivación del mercado, el ascenso de la oferta de viviendas y una mayor estabilidad política.

En tanto que el desempeño de las compañías proveedoras de materiales se elevó en 2.0%; disminuyendo la ampliación estimada en el bimestre anterior (2.5%). Los entrevistados de este segmento mencionaron que la subida en las operaciones se debió fundamentalmente al desarrollo de nuevos proyectos, al avance de las exportaciones y a un mayor dinamismo económico. Por su parte, los constructores de infraestructura indicaron que su nivel de operaciones mostró un alza de 1.9%, casi un punto porcentual inferior que lo que calculaban los entrevistados hace dos meses (2.8%). La razón preponderante que generó esta mejora es el buen avance de la ejecución de proyectos.

Al revisar a detalle la evaluación de la variación del ritmo de actividad de las empresas en el periodo de mayo – junio del año actual, en general se aprecian resultados diversos. Así, la mayoría de las compañías de los segmentos de in-

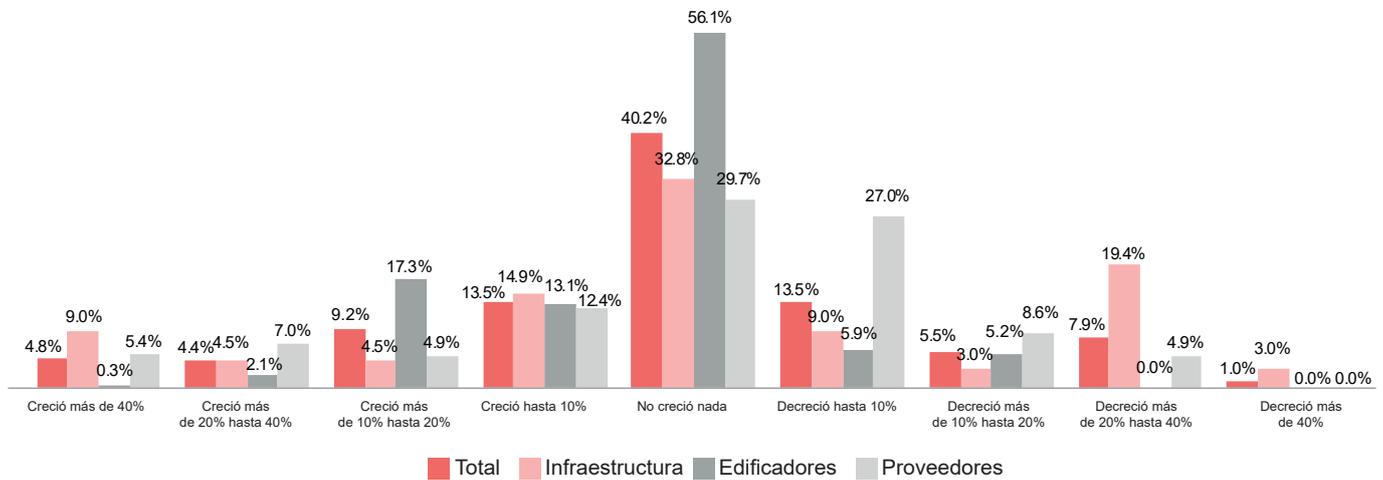
**Figura 1.** VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Tercer bimestre 2024 vs. Tercer bimestre 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

fraestructura y de proveedores sostuvo que su desempeño se ralentizó: 34% y 41%, respectivamente **(Figura 2)**. Por su parte, el 56% de los promotores mencionó que sus operaciones se mantuvieron invariables.

**Figura 2. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Tercer bimestre 2024 vs. Tercer bimestre 2023)**



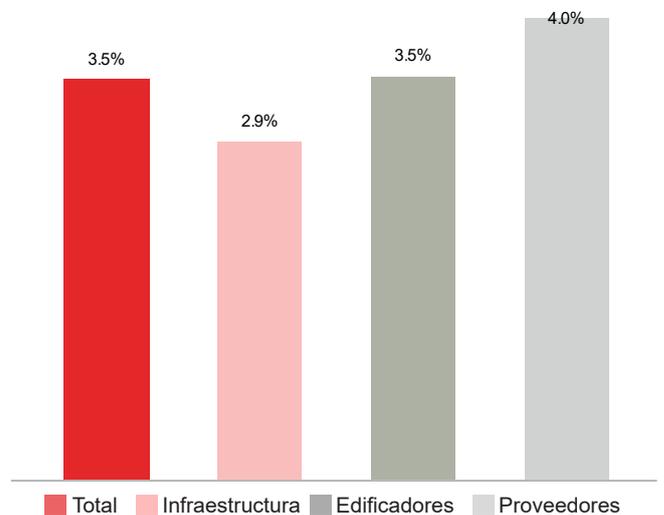
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el cuarto bimestre del 2024, las empresas de la actividad constructora creen que sus operaciones generarían un impulso de 3.5%, afianzando el incremento producido en los dos meses previos (Figura 3). Las empresas proveedoras proyectan un crecimiento de 4.0%, es decir que duplicarían el nivel de expansión que registraron en el tercer bimestre del año actual (2.0%). Los motivos principales por los que se generaría este aumento son la extensión de la demanda, el incremento de las exportaciones, la ampliación de la capacidad productiva y el bajo nivel de actividad presentado en el mismo bimestre del año pasado.

Por su parte, los promotores inmobiliarios prevén que su nivel de actividad se elevaría en 3.5%, siete décimas por encima de la ampliación de operaciones presentada en mayo - junio de este año. Los entrevistados de este segmento mencionaron que el alza en sus actividades se daría fundamentalmente a la baja de las tasas de interés de los créditos hipotecarios y a una mayor oferta de viviendas en el mercado. Mientras tanto, los constructores pronostican que sus operaciones se verían impulsadas en 2.9%, superando la esperanza de incremento de los meses previos (1.9%). Las razones preponderantes por lo que se produciría este crecimiento son: el desarrollo de nuevas obras y un mayor avance de la inversión.

De otro lado, el 41% de empresas cree que sus actividades no sufrirán variación en el cuarto bimestre del presente año respecto a igual periodo del 2023. Asimismo, el 39% de entrevistados prevé que sus operaciones se incrementarían,

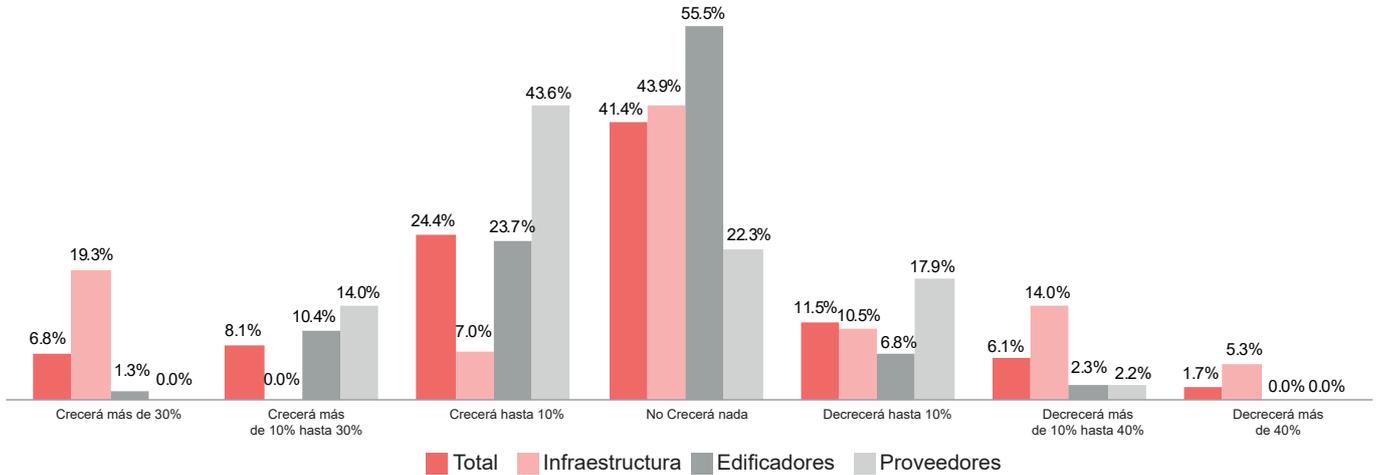
**Figura 3. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Cuarto bimestre 2024 vs. Cuarto bimestre 2023)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

en tanto que un 20% proyecta que éstas disminuirían (Figura 4). En los segmentos de constructores de obras de infraestructura y de edificaciones, el 44% y 56% de encuestados, respectivamente, estima un mantenimiento del nivel de operaciones respecto a la performance mostrada en julio - agosto del 2023. Por su parte, el 58% de los proveedores de materiales estima que sus actividades se ampliarían.

**Figura 4. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Cuarto bimestre 2024 vs. Cuarto bimestre 2023)**

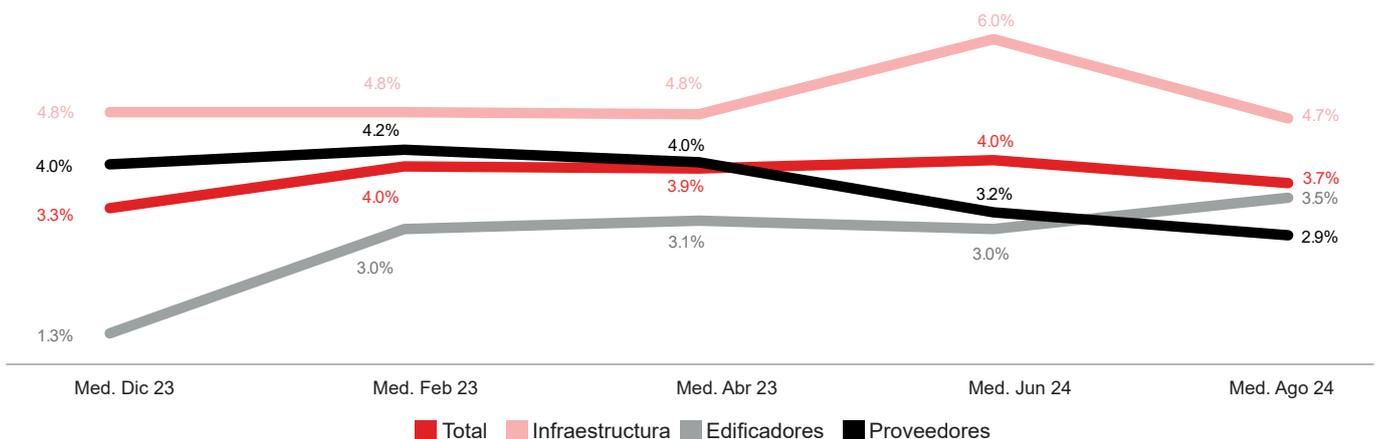


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la **Figura 5**, al analizar un periodo anual, las compañías encuestadas estiman una expansión de 3.7% en el 2024 respecto al año previo, lo que implica un menor aumento con respecto a lo previsto en la encuesta de mayo - junio del año anterior (4.0%). Existe una divergencia de tendencias de desempeño entre los tres rubros del sector: los constructores de infraestructura creen que el nivel de sus operaciones se elevaría en 4.7% en el año actual, un punto porcentual

inferior a la cifra de ampliación calculada dos meses atrás (6.0%). En la misma línea, los proveedores de materiales y servicios consideran un alza del nivel de actividad en 2.9%, ligeramente menor que el impulso pronosticado en el estudio del bimestre anterior (3.2%). Por su parte, los constructores proyectan un ascenso de sus operaciones de 3.5% para el presente año, siendo algo más optimista respecto a la última perspectiva de la performance (3.0%).

**Figura 5. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

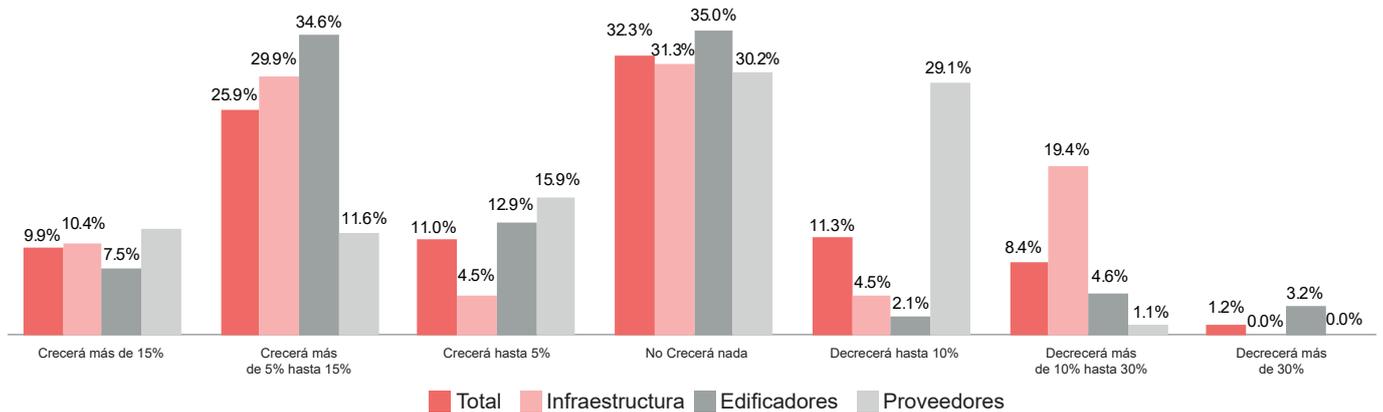
El 47% de las empresas que conforman el panel mencionó que sus operaciones se incrementarían en el 2024 respecto al desempeño obtenido el año previo; un 32% precisó que aquellas se

mantendrían invariables, mientras que un 21% declaró que el nivel de sus actividades se reduciría (**Figura 6**). Por su parte, el 45% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidió

en que sus operaciones crecerían en el año actual, en tanto que el 31% de entrevistados de este sub-segmento afirmó que facturarían un monto igual al del 2023. El 55% de las promotoras

inmobiliarias señaló que sus ventas se expandirían; mientras que cuatro de cada diez empresas proveedoras consideró que también se generaría un aumento de su nivel de actividad.

**Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

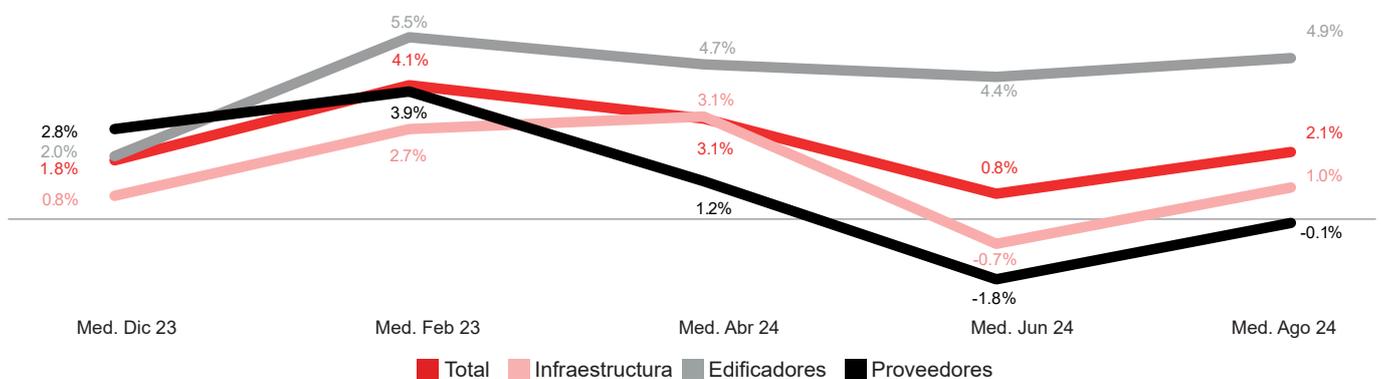
Por otro lado, las compañías entrevistadas se inclinan por elevar en 2.1% su inversión en nuevos proyectos durante el 2024, un punto porcentual superior a la ampliación estimada en la medición del IEC N°78 (0.8%). Los segmentos del sector muestran tendencias de desempeño disímiles (Figura 7).

Así, los promotores inmobiliarios creen que se produciría un alza de 4.9% en el presente año; cifra por encima de la previsión positiva indicada en el sondeo anterior (4.4%). Los motivos principales por los que se generaría este impulso son la

proyección de un aumento de la demanda, el desarrollo de nuevos proyectos y la expectativa de un crecimiento adecuado del sector en el próximo año.

Las empresas constructoras consideran que su nivel de inversión en nuevos proyectos tendría un ascenso de 1.0%, modificando la proyección negativa registrada en el estudio de mayo – junio del presente año (-0.7%). Los entrevistados de este segmento mencionaron que el incremento se daría fundamentalmente por la nueva cartera de obras y el inicio de la ejecución de proyectos.

**Figura 7. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023**

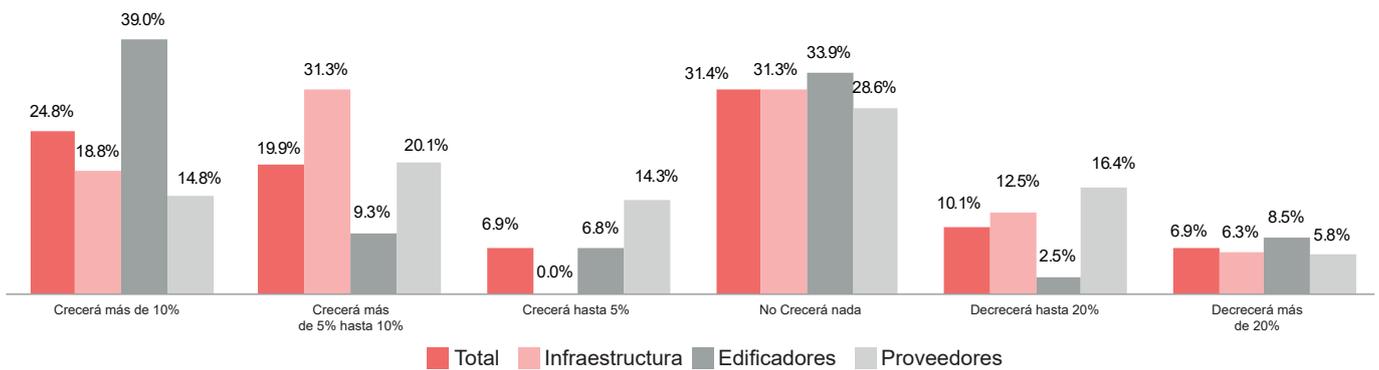


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por su parte, las compañías proveedoras pronostican un leve decrecimiento de 0.1%, cifra menos pesimista en comparación a la estimación manifestada en la encuesta del tercer bimestre del 2024 (-1.8%). Las razones preponderantes por lo que se produciría esta ralentización son la culminación del ciclo de inversiones y la contracción de la demanda del mercado.

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que el 52% de las empresas encuestadas prevé que se elevarían, un 31% de entrevistados cree que no sufrirían variación alguna, mientras que un 17% afirma que disminuirían (**Figura 8**). El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de empresas que esperan que esta nueva inversión aumente (55%).

**Figura 8.** EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN



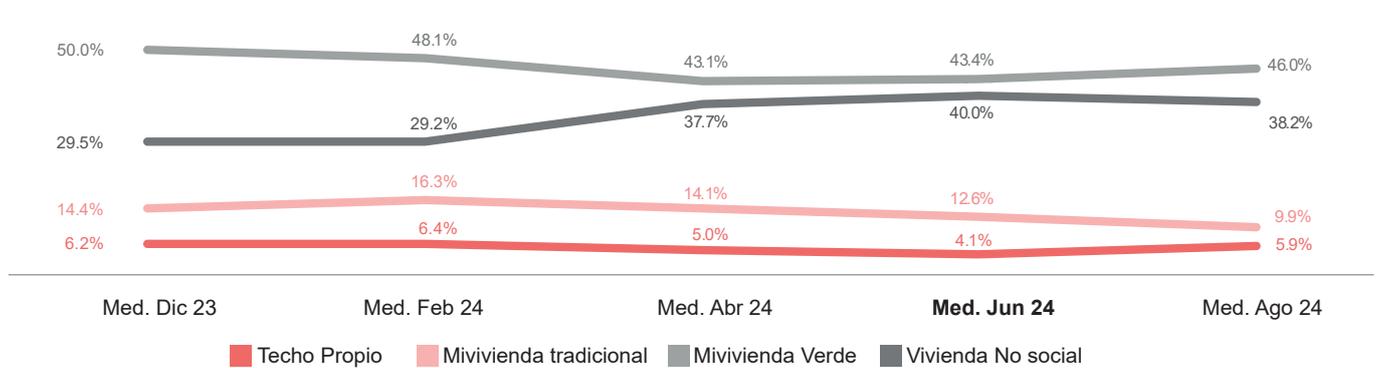
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

## II. Indicadores del subsector inmobiliario

Respecto a la participación de ventas de unidades habitacionales en el 2024, el subsegmento de Mivivienda Verde estaría encabezando la estructura de venta de viviendas con un 46%, dos puntos porcentuales mayor a la proporción pronosticada en la medición de hace dos meses (**Figura 9**). Por su parte, la vivienda no social obtendría una distribución de 38%, por-

centaje algo menor a lo esperado en el sondeo previo. De otra manera, el Crédito Mivivienda Tradicional alcanzaría una participación de las viviendas vendidas de 10%, dos puntos porcentuales por debajo de la prevista en el IEC N°78; mientras que Techo Propio solo lograría un 6%, un porcentaje mayor al proyectado en el estudio elaborado el bimestre anterior.

**Figura 9.** PERSPECTIVAS SOBRE LA DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LAS VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2024, POR SEGMENTO



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

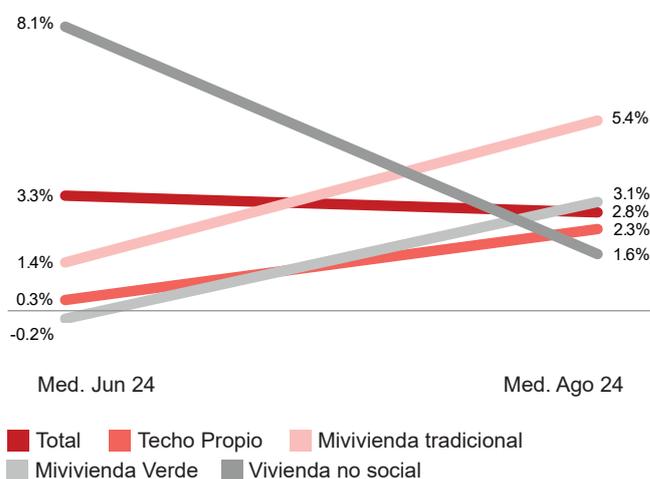
El número de unidades vendidas se incrementó en 2.8% en el tercer bimestre del 2024 respecto a igual periodo del año previo, un resultado un poco menos positivo comparado con el 3.3% estimado en la anterior medición. De acuerdo a la **Figura 10**, existe una divergencia entre el comportamiento real y el esperado en la mayoría de los sub-segmentos.

En el caso de Mivivienda Tradicional se produjo un crecimiento de 5.4% en su facturación, cuatro puntos porcentuales por encima de la expansión esperada en el IEC N°78 (1.4%); en el sub-segmento Mivivienda Verde se obtuvo un aumento de ventas de 3.1%, dejando atrás la proyección de retracción de 0.2% registrada en el estudio del bimestre pasado.

Por otro lado, en el programa Techo Propio se generó una elevación de la unidades habitacionales vendidas de 2.3%; un desempeño más optimista que lo previsto en la encuesta de mayo - junio del 2024 (0.3%); en tanto que las ventas de la vivienda no social en el tercer bimestre del presente año se amplió en 1.6% en comparación al mismo periodo del año anterior; reduciendo drásticamente la perspectiva de alza manifestada en la encuesta de hace dos meses (8.1%).

El 33% de las empresas inmobiliarias reconoció el impulso de la venta de unidades de vivienda en el tercer bimestre del presente año respecto a igual periodo del 2023, proporción

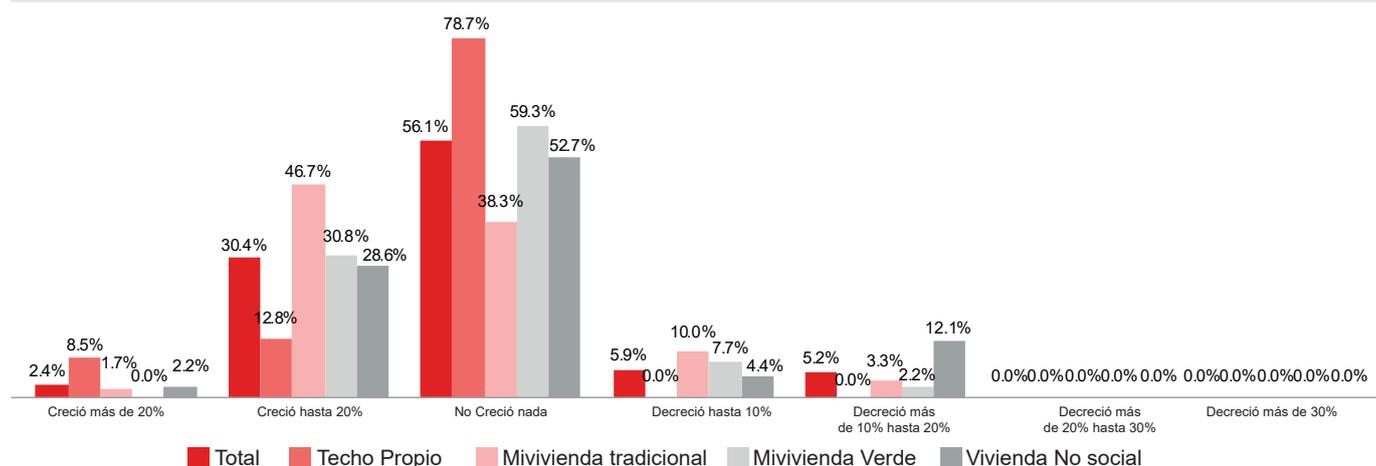
**Figura 10.** VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Tercer bimestre 2024 vs. Tercer bimestre 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

que se eleva a 48% en Mivivienda Tradicional. Un 56% de entrevistados indicó que el volumen vendido se mantuvo (**Figura 11**), aunque en el caso de Techo Propio y Mivivienda Verde alcanza a 79% y 59%, respectivamente. Mientras tanto, el 11% restante indicó que su nivel de facturación fue menor.

**Figura 11.** RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO (Tercer bimestre 2024 vs. Tercer bimestre 2023)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

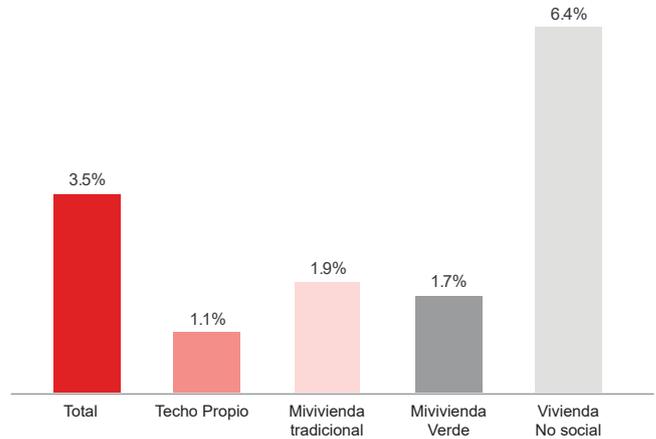
En los meses de julio – agosto del 2024, los promotores inmobiliarios creen que las ventas de unidades habitacionales ascenderán en 3.5%, es decir que se consolidaría la mejo-

ra presentada en los dos meses previos (**Figura 12**). La facturación de viviendas no social se extendería en 6.4%, que reforzaría el desempeño positivo que se produjo en el

tercer bimestre del año actual (1.6%); del mismo modo, el número de viviendas vendidas en el sub-segmento Mivivienda Tradicional mostraría un incremento de 1.9%, una tasa de crecimiento menor a la producida en el periodo de mayo - junio del 2024 (5.4%). Por otro lado, en el caso de Mivivienda Verde se prevé que el nivel de ventas sería 1.7% mayor respecto al mismo periodo del 2023, cifra menos favorable que la expansión generada en el bimestre anterior (3.1%).

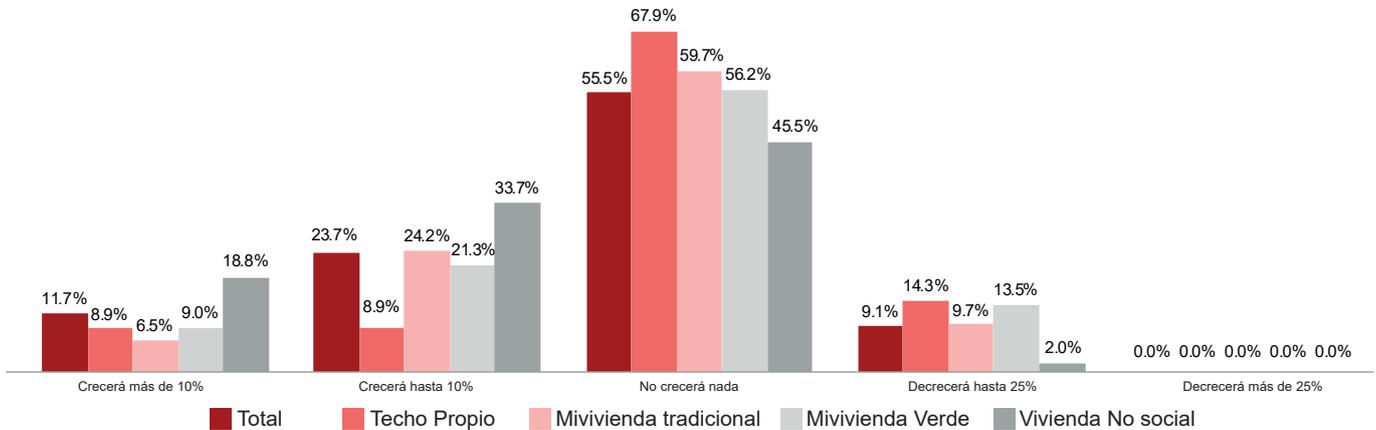
El 56% de las empresas edificadoras que fueron consultadas afirmó que la venta de viviendas (en unidades) no sufriría variación en el cuarto bimestre del 2024 respecto a igual periodo del año pasado, proporción que se eleva a 68% en el caso de Techo Propio y a 60% en el sub-segmento Mivivienda Tradicional (**Figura 13**). Por su parte, el 35% de entrevistados considera que las unidades habitacionales vendidas mostrarían un alza, siendo la vivienda no social el sub segmento que presentaría una mayor proporción de empresas que prevé este comportamiento (53%). Por el contrario, el 9% restante indicó que su facturación se reduciría.

**Figura 12. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Cuarto bimestre 2024 vs. Cuarto bimestre 2023)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 13. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGOS DE VARIACIÓN (Cuarto bimestre 2024 vs. Cuarto bimestre 2023)**



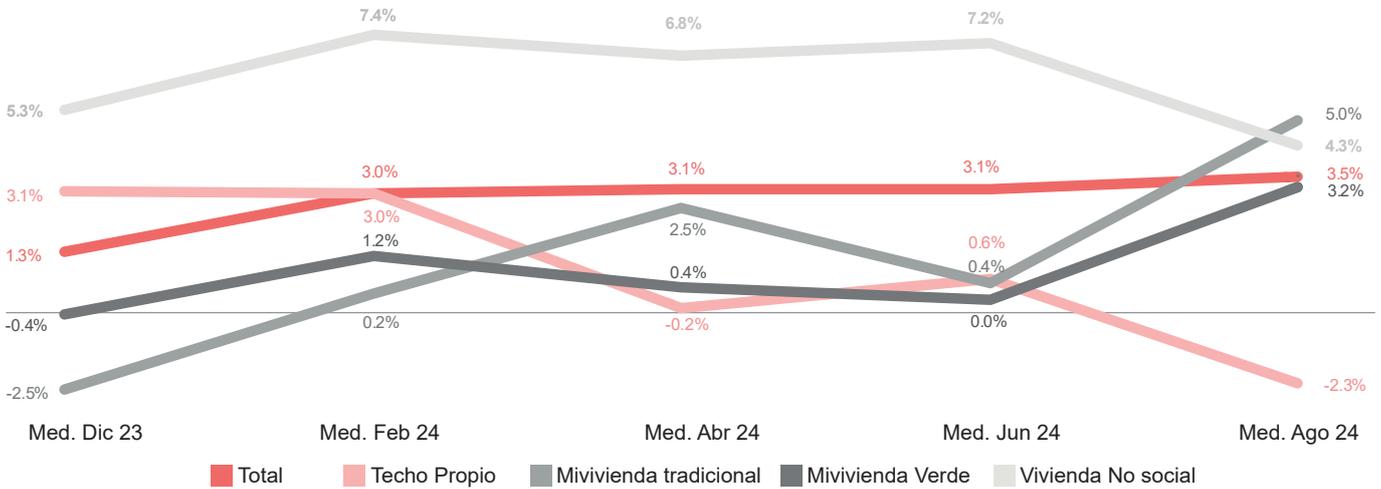
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las empresas promotoras estiman un aumento en su nivel de venta de unidades de vivienda en 3.5% en el 2024 (**Figura 14**) en relación al nivel obtenido el año pasado, lo cual representa una mínima elevación en comparación a la previsión realizada en la investigación anterior (3.1%).

Las perspectivas de los sub-segmentos del mercado habitacional muestran tendencias diferentes. Así, en el rubro de

Mivivienda Tradicional se percibiría una ampliación de 5.0%; mientras que en la vivienda no social se espera un alza en la facturación a 4.3%. Además, las empresas que se desarrollan en Mivivienda Verde pronostican un impulso en sus ventas de unidades de vivienda en 3.2%. Por el contrario, en el programa Techo Propio se presentaría una reducción en las unidades habitacionales vendidas de 2.3% el presente año respecto al 2023.

**Figura 14.** EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023

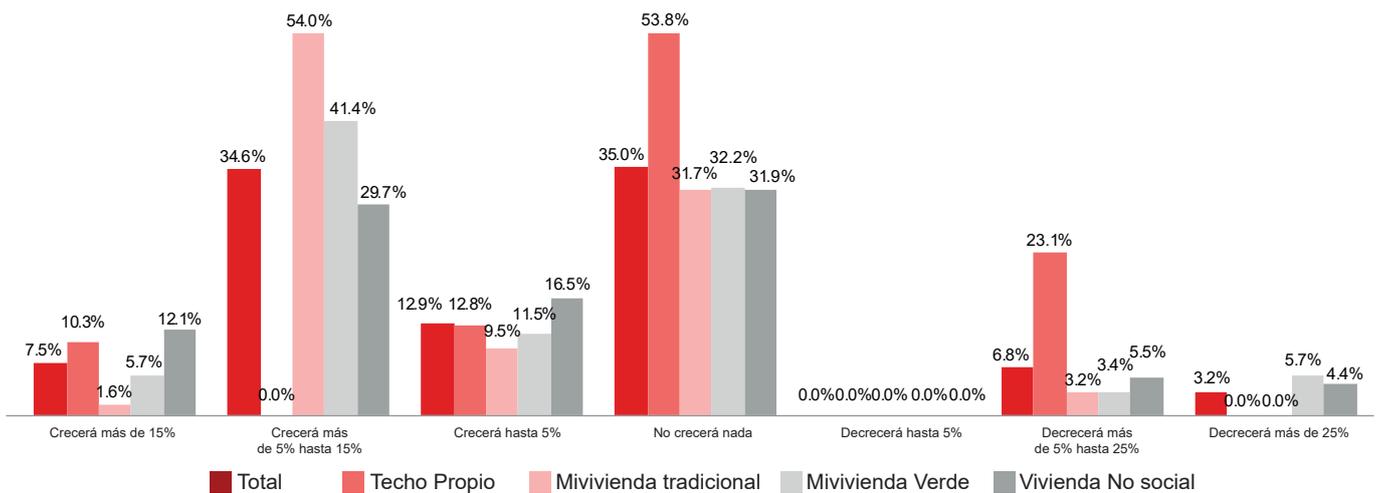


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Como se muestra en la **Figura 15**, el 55% de las empresas edificadoras que conforman el panel mencionó que las ventas de sus unidades habitacionales se incrementarían en el 2024 respecto al desempeño obtenido el año actual, proporción que se eleva a 65% en el sub segmento Mivivienda Tradicional, a 59% en el caso de Mivivienda Verde, mientras

que a 58% en la vivienda no social. En tanto que un 35% de inmobiliarias considera que su nivel de venta de viviendas se mantendría invariable, pero en el caso de Techo Propio esta previsión comprende a un número mayor de empresas: 54%. Finalmente, una de cada diez empresas promotoras considera que obtendría un descenso en sus ventas.

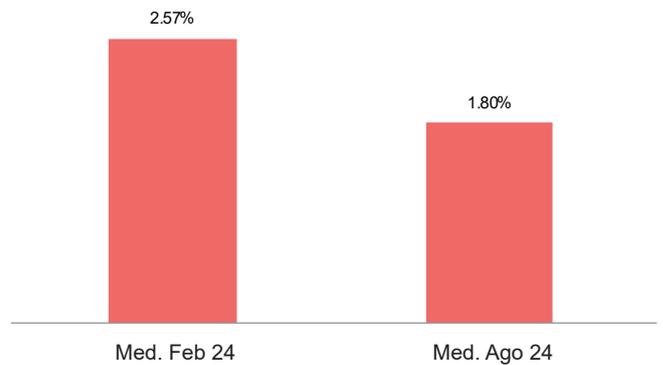
**Figura 15.** PERSPECTIVAS DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023, POR RANGOS DE VARIACIÓN



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 1.8% en el semestre febrero – julio 2024, tasa inferior a la que se esperaba para dicho periodo (2.6%) según los resultados obtenidos en la medición del IEC 74 (**Figura 16**). Asimismo, el 13% de empresas inmobiliarias mencionó que sus precios se incrementaron entre 2.5% y 5%, mientras que el 51% de ellos admitió que no sufrieron variación.

**Figura 16.** COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO – JULIO 2024)

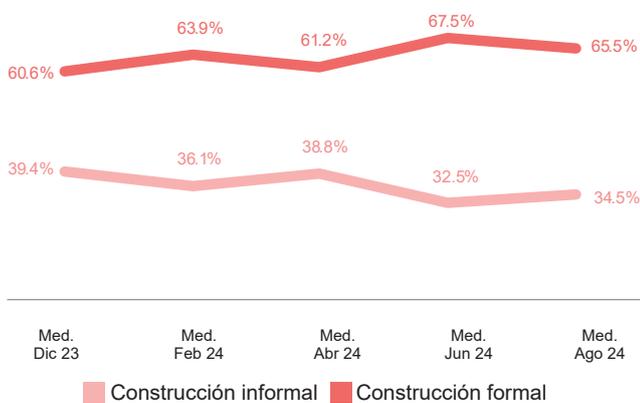


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

### III. Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción

Como se aprecia en la **Figura 17**, la incidencia del segmento formal en el total de ingresos por venta de los proveedores de materiales y servicios de construcción llegaría a 66% en el año 2024, una cifra algo menor a la pronosticada en la medición previa (68%).

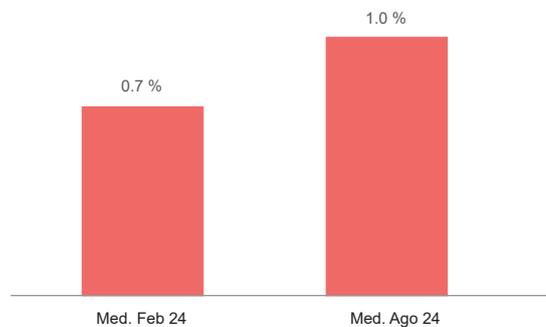
**Figura 17.** DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2024



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Asimismo, los precios de los materiales de construcción crecieron en 1.0% durante el semestre febrero – julio 2024, tasa algo mayor a la proyectada para estos últimos seis meses en la medición de febrero del año actual: 0.7% (**Figura 18**). El 12% de empresas proveedoras afirmó que los precios de sus productos aumentaron entre 2.5% y 5%, mientras que el 48% de ellos mencionó que se mantuvieron invariables.

**Figura 18.** COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (FEBRERO - JULIO 2024)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

## IV. Conclusiones

En esta reciente medición de la actividad constructora se presentó una expansión de 2.2% en el nivel de operaciones de las empresas durante el tercer bimestre del 2024, una mínima desaceleración respecto a lo esperado por los entrevistados (2.9%).

En ese sentido, la perspectiva para el periodo julio – agosto del presente año es que el nivel de actividad se acrecentaría en 3.5%. Para este cuarto bimestre se estiman incrementos en los tres rubros: proveedores (4.0%), edificaciones (3.5%) e infraestructura (2.9%). La proyección positiva de las ventas en el mercado habitacional sería atribuible principalmente a los sub-segmentos de la vivienda no social (6.4%) y Mivivienda Tradicional (1.9%).

Asimismo, las expectativas de los empresarios respecto a las operaciones del sector al cierre del 2024 mostrarían un crecimiento de 3.7% en comparación al año previo, tres décimas de punto porcentual inferior a la perspectiva manifestada en el estudio previo; siendo los contratistas de infraestructura

los más optimistas, con una elevación proyectada de 4.7%. Por su parte, en el segmento inmobiliario se generaría una ampliación de ventas en 3.5% en dicho periodo. La situación de mejora entre los promotores sería motivada sobre todo por el alza de la facturación en el sub segmento Mivivienda Tradicional en 5.0% y en la vivienda no social en 4.3%.

En la misma línea, se ha pronosticado un impulso de 2.1% en el nivel de inversión que las compañías consultadas efectuarían para emprender nuevos proyectos para el 2024, siendo los promotores inmobiliarios quienes prevén una mayor tasa de ascenso (4.9%), lo que se condice con la recuperación que ya se observa en este componente sectorial.

Finalmente, la presente investigación detectó que los precios de las viviendas subieron 1.8% entre febrero y julio del presente año, tasa menor a la estimada por las empresas promotoras en el sondeo de febrero 2024 (+2.6%). Mientras tanto, los precios de los insumos tuvieron un alza de 1.0% en este último semestre, de acuerdo con la misma encuesta.



# Infraestructura Pública



Grandes desafíos para la construcción

# Hacia un nuevo modelo de gestión de la infraestructura pública

Por: Guido Valdivia. Director Ejecutivo de CAPECO).

La crisis sanitaria provocada por el COVID-19, el enfrentamiento político-institucional, la recurrencia de casos de corrupción, la inseguridad ciudadana y el estancamiento económico peruano se explican en gran parte por factores vinculados a la construcción y a la gestión del territorio.

Los hechos mencionados han mostrado que nuestras ciudades son disfuncionales, no están bien organizadas ni son planificadas. Son producto de la invasión, lo que ha generado mayores problemas. En la época de la pandemia, no se podía llevar agua ni víveres en ningún medio de transporte porque ciertos lugares eran inaccesibles, no contaban con vías de tránsito.

Así se evidenció un alto déficit de infraestructura producto de malas inversiones. La falta de infraestructura provoca invasiones y tráfico de tierras; así como la producción informal de viviendas. Esto conlleva a una serie de problemas de carácter social, económico, técnico. El Estado peruano, entonces, está en una situación muy precaria, tan precaria que los bienes y servicios más elementales no pueden ser provistos de una manera eficiente.

La pandemia, los problemas políticos y la propia inseguridad ciudadana también han expuesto que no hay un diálogo adecuado entre los gestores políticos y el resto de la sociedad. Esto contribuye y retroalimenta a los problemas que se tienen como país.

Y en cuanto a la corrupción hay casos notablemente inmersos en la construcción. Siete presidentes de la República están acusados, sentenciados o investigados por casos de corrupción y todos por proyectos vinculados a la infraestructura pública.

En ese contexto, hay que entender que la corrupción no es un problema de contratación como se asegura en algunos espacios. No tiene que ver en cómo se contrata, ni con los contratos NEC, ni con los acuerdos Gobierno a Gobierno.

La construcción o la infraestructura no es solo una adquisición, involucra todo un proceso, un circuito que tiene varias etapas como la planificación, priorización, contratación, diseño, construcción y supervisión, operación y mantenimiento hasta el cierre de las infraestructuras y la adecuación de los trabajos cuando corresponda (**FIGURA 1**).

Si el problema de la infraestructura se limitara solo a la construcción; aunque optimicemos la contratación, pero no trabajamos de una manera similar los otros factores, evidentemente no se resolverá el problema.

**Figura 1.** PROCESO DE GESTIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PÚBLICA



Es por ello, que cuando se ha decidido desarrollar una inversión hay etapas que atravesar. La conceptualización, la idea, el análisis, el diseño y el expediente técnico es aproximadamente el 5% de la inversión; la construcción es el 15% y la operación y el mantenimiento durante toda la vida útil de esta infraestructura es el 80% (**FIGURA 2**). Hay una mayor necesidad de recursos para cumplir los objetivos en toda la vida útil planteada para el proyecto.

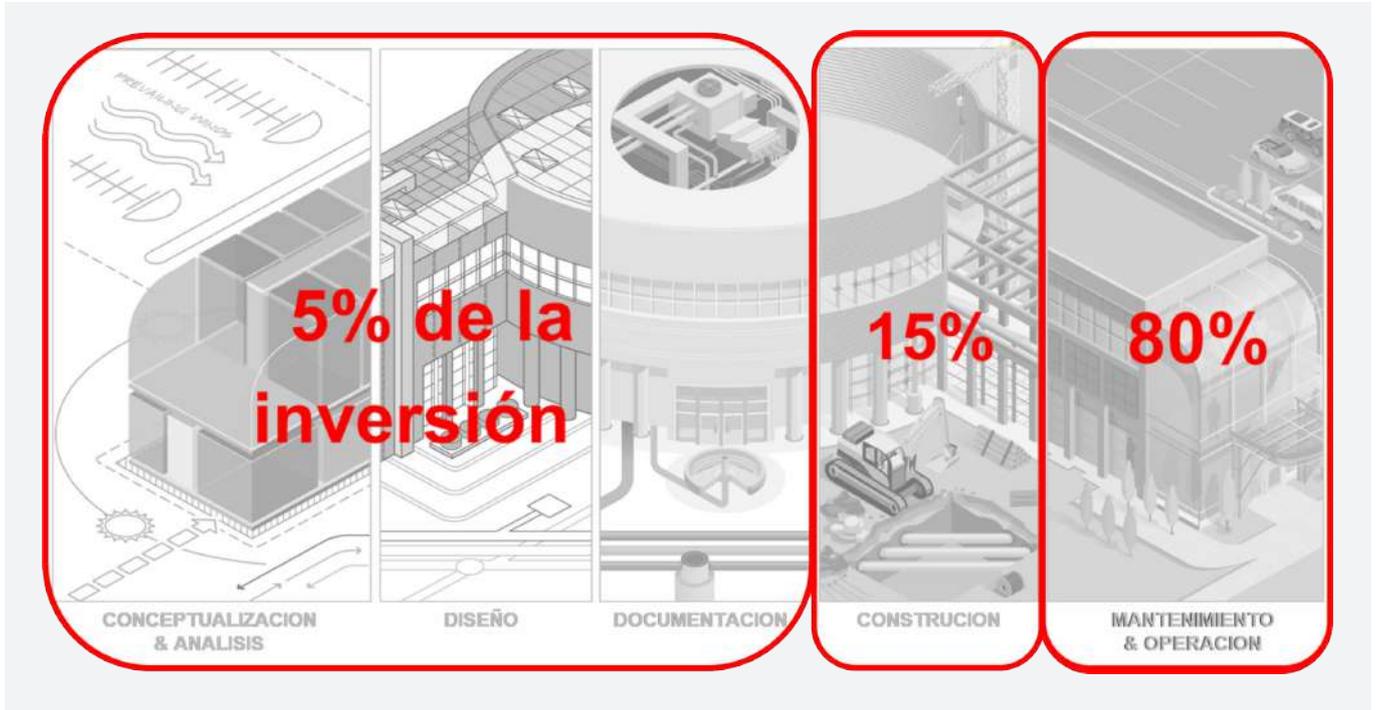
Si el esfuerzo se concentra en la contratación o el diseño del expediente, se impacta sobre el 20% del proyecto. Si se logra contratar a un ingeniero o a una empresa constructora que permita ahorrar un 20% en la etapa de diseño y construcción y si ese modelo genera una solución 5% más ineficiente en la etapa de operación y mantenimiento, entonces habrá sido una mala decisión. Es un tema del que no se habla porque lamentablemente quienes regulan las normas de gestión no son necesariamente ingenieros. En la parte de la contratación se involucra el Ministerio de Economía, donde hay economistas, abogados, adminis-

tradores, pero muy pocos ingenieros involucrados en la toma de decisiones.

Tratan a la contratación, a la gestión de la infraestructura como si fuera la compra de alguna mercancía. En el Ministerio de Economía existe la Dirección General de Abastecimiento que se encarga de fijar las normas de contratación de obras. Es decir, la obra forma parte de un proceso de abastecimiento.

Una obra de infraestructura no se compara con la compra de un lapicero porque este tiene un costo marginal. Cuando se está planeando una obra, hay una serie de decisiones previas durante su proceso. El éxito de la contratación de un proyecto no se da en el diseño ni en la ejecución se da en la operación y el mantenimiento, porque es ahí donde se demuestra si la infraestructura es buena o no, si la solución técnica funciona. Lamentablemente, el actual círculo de trabajo trae varios problemas.

**Figura 2.** ESTRUCTURA DE INVERSIÓN EN INFRAESTRUCTURA



## ¿Cómo enfrentar los desafíos para una buena infraestructura?

Hay que trabajar un nuevo modelo que abarque todo el proceso de gestión de la infraestructura. No hay otra alternativa.

### PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

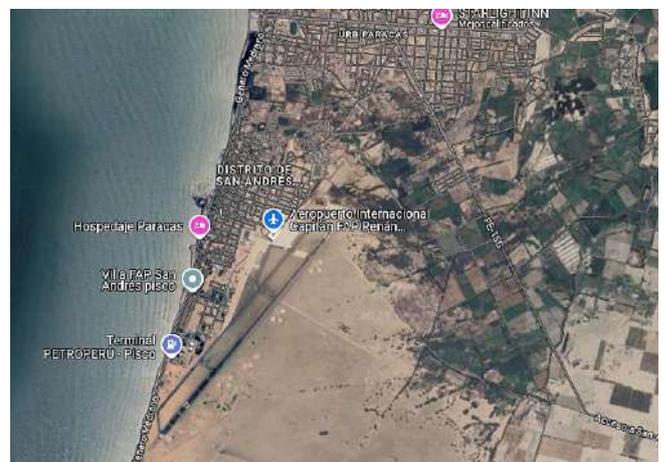
Si una obra de infraestructura no se articula a un plan de desarrollo y a una visión territorial, no camina. Existe un Plan Nacional de Infraestructura, pero comprende un número muy pequeño de proyectos, unos 150 aproximadamente. El resto no obedecen a ninguna planificación ni a ningún criterio de ordenamiento del territorio.

Es importante considerar que construir infraestructura es acondicionar el territorio para producir. Por ejemplo, existe un proyecto denominado el Tren de Cercanías, que unirá varias ciudades de la costa peruana como Barranca, Huacho y otras. Si ese proyecto se trabaja sin planificar el desarrollo de las ciudades asentadas sobre su trazo, evidentemente, el tren se puede convertir en elefante blanco.

Como lo es el Aeropuerto Internacional Capitán FAP Renán Elías Olivera (Aeropuerto de Pisco) (**FIGURA 3**), ubicado

a 200 km de la capital, que es una super infraestructura, pero cuya concesión falló. Hasta ahora no existe alta demanda porque nunca se analizó de una manera adecuada. Tampoco se conoce plan de desarrollo ni conexiones con

**Figura 3.** AEROPUERTO INTERNACIONAL CAPITÁN FAP RENÁN ELÍAS OLIVERA. UBICACIÓN



las ciudades más importantes del país como son Cusco y Lima.

La Corredor Vial Interoceánico Sur (**FIGURA 4**) que tiene más de 2,600 km de longitud y que une Perú con Brasil es otro caso de falta de planificación territorial. ¿Qué pasó? Su plan inicial de desarrollo era la suma de proyectos que ya estaban en el sistema de inversión pública. Es decir, proyectos diseñados para una solución sin carretera, lo que automáticamente hizo que la evaluación de los proyectos carezca de toda idoneidad porque la carretera le daba otro valor a cada una de las variables que se manejaban. No se priorizó nada, no se decidió hacer inversiones en ciudades para ver qué se producía y cómo se articulaba a lugares de destino mediante la carretera. Actualmente, los únicos que aprovechan la vía son los taladores informales de árboles, los mineros informales, los contrabandistas y los narcotraficantes.

El Perú tiene una organización territorial pésima. Antes, el país estaba dividido en 24 departamentos ahora tiene 26 regiones. En el mundo nadie regionaliza para crear más unidades territoriales, lo hacen para reducirlas. En este país sucede al revés.

### CEPLAN

La planificación territorial en el Perú es equívoca. Lo poco que se planifica está mal hecho. Adicionalmente, porque el Ceplan, entidad encargada de la planificación, es una organización centralizada y muy débil. Lo que ordena es referencia, pero no tiene ninguna forma de gestionar inversiones porque la inversión pública se define en el viceministerio de Economía.

Para incentivar la mejora en la planificación, CAPECO propone descentralizar el Ceplan creando seis Entidades Autónomas de Planeamiento Territorial, una para la Capital de la República y las otras cinco a partir de las Mancomunidades Regionales ya conformadas. Tiene que organizarse en un sentido transversal, por escala, por población, etcétera.

**Figura 4.** CORREDOR VIAL INTEROCEÁNICO SUR. UNE PERÚ CON BRASIL



Así se podrá descentralizar y crear entidades de planificación territorial macro-regionales donde se involucren la articulación de megaproyectos con el desarrollo territorial. En la actualidad, por ejemplo, si se quiere desarrollar el proyecto de Irrigación de Majes se tiene que tomar agua del Cusco, pero como el proyecto es de la región Arequipa no se puede hacer una intervención que involucre a los dos departamentos.

Tacna puede resolver su problema de agua con el proyecto Vilavilani, que propone incrementar la disponibilidad del recurso hídrico para usos múltiples, principalmente para consumo humano e industrial, mejoramiento de riego y expansión agrícola; así como generación de energía eléctrica. El problema es que Vilavilani toma agua de Puno. Lo mismo sucede con Chavimochic, que pertenece a La Libertad y toma agua del río Santa que cruza Áncash, caso similar ocurre con el proyecto Olmos de Lambayeque que trasvasa aguas del río Huancabamba (Cajamarca y Piura).

CAPECO sugiere que la Capital de la República sea una jurisdicción de planeamiento conformada por áreas conurbadas de Lima, Callao, Huarochirí, Canta, Cañete y Hualar (**FIGURA 5**).



ción. Cada región debe definir cuáles son sus prioridades. Las inversiones del gobierno nacional mediante transferencias a gobiernos regionales y locales deben hacerse a través de fondos concursables, que evalúen la necesidad. Esa evaluación debe realizarse en base a indicadores, fijar una prioridad y luego ordenar el resultado como si fuera un examen de admisión con cierta cantidad de vacantes. Eso sería priorizar en base a planes, en el que deben participar, además, por ejemplo, los colegios profesionales.

Entonces es importante la planificación macro-regional con entidades formadas o dirigidas por los gobernadores regionales, un representante del Poder Ejecutivo, con una burocracia técnica de primer nivel. Tiene que haber un criterio de descentralización que efectivamente funcione y de decisiones que permitan que esto camine.

**AGUA Y TARIFAS**

El agua es otro tema importante en la formalización de la construcción de infraestructuras, en el desarrollo urbano formal inmerso dentro del componente territorial. En los últimos siete años, el Ministerio de Vivienda ha transferido 24 mil millones de soles para obras de agua y desagüe. Sin embargo, la cobertura de agua y desagüe en siete años ha crecido solo 1%, lo que se considera un despilfarro total.

Es cierto que hay una gran demanda por este servicio, especialmente, de aquella gente que ha invadido zonas eriazas que han crecido de manera informal (**FIGURA 6**). Ahora hay que atenderlos. Sin embargo, también hay que proyectar inversiones para alcanzar la expansión formal del territorio.

**Figura 6. INVASIONES**



Hay datos que indican que el costo en Lima por una conexión de agua es de 61 mil soles y puede alcanzar hasta los 142 mil, dependiendo del área geográfica. La inversión de 600 millones de soles en los trabajos de ampliación de agua y saneamiento en los asentamientos humanos en Ate y Santa Anita para 4,200 conexiones, lo confirma (**FIGURA 7**). Es decir, el monto por conexión cubre el precio de una vivienda social y media completa Techo Propio.

**Figura 6. COSTO PROMEDIO POR CONEXIÓN DE AGUA Lima Metropolitana - Proyectos 2021**

Nombre de los proyectos	Inversión total	Conexiones de agua	Costo por Conexión	Cota (msnm)
Mejoramiento de sistema de agua potable y alcantarillado en A.H. Cerro El Agustino, frente 1 - Distrito El Agustino	51,670,381	842	61,366	180-350
Ampliación y mejoramiento de sistemas de agua potable y alcantarillado del sector Cerro La Milla - Distrito San Martín de Porres	84,725,611	1,406	60,260	120-240
Mejoramiento y ampliación de sistemas de agua potable y alcantarillado en sectores 273, 277, 278, 280, 394 y 395 Distrito Ventanilla	423,870,877	5,121	82,771	110-360
Mejoramiento y ampliación de sistemas de agua potable y alcantarillado en los Distritos de Ate y Santa Anita	599,643,820	4,215	142,264	250-430
Saldo de obra del proyecto de ampliación y mejoramiento del sistema de agua potable y alcantarillado del Esquema de Cieneguilla	34,124,861	507	67,307	230-550
Sectorización del sistema de agua potable y alcantarillado de la parte alta de Chorrillos: Matriz Próceres Distrito de Chorrillos	451,680,667	6,013	75,117	70-240

Fuente: SEDAPAL

Pero eso no acorta la brecha. Con menos recursos se podrían construir grandes proyectos inmobiliarios de vivienda social y si se desarrollan en terrenos del Estado la cifra sería mayor. Por supuesto, que deberá enmarcarse dentro de un plan de desarrollo para evitar casos como el de la señora Sada Goray de la empresa Marka Group, acusada de pagar una millonaria suma de dinero a una presunta red de corrupción que operaba dentro del Ministerio de Vivienda para hacerse de un terreno. A ella le concedieron 100 hectáreas en Mala, al sur de Lima. Ese terreno era del Estado, que decidió entregárselo sin seguir un plan de desarrollo y alguien ejecutó un negocio corrupto, motivo por el cual actualmente está bajo comparecencia restringida.

Si no se articulan los proyectos de infraestructura, por ejemplo, de agua y saneamiento a desarrollo formal, se seguirá reproduciendo el fenómeno de invasión; así como la baja calidad urbana. Hay que cambiar ese modelo.

Otro tema importante son las tarifas de agua y desagüe en el Perú. Están totalmente depredadas por lo que hay que sincerarlas. Lima atiende 3 millones de conexiones y 11 millones de habitantes con una sola empresa prestadoras de servicios. Sin embargo, hay departamentos como Puno, por ejemplo, con una población menor a los 150 mil habitantes, que cuentan con siete empresas. Eso es absurdo porque, además, las tarifas que cobran no alcanzan para el mantenimiento de esas empresas. Entonces, hay que sincerar tarifas considerando a la población que no tiene recursos a quienes se le puede otorgar subsidios directos en su recibo.

**CONTRATACIÓN DE OBRAS PÚBLICAS**

El sistema de contratación de obras peruano está en una situación complicada. Se necesita un marco normativo innovador que facilite la adopción de un nuevo modelo de gestión de obras estatales, así como de mecanismos de contratación y control más eficientes y transparentes.

En el país hay 2,000 ejecutores de obras (gobiernos regionales, provinciales, locales) y no todos con la capacidad de gestionar diversos niveles de proyectos. Estos deberían tener un alto estándar en su organización, pero la realidad es que no la tienen.

¿Qué hacer? Si cada vez más se pide que los contratistas cuenten con certificaciones ISO (**FIGURA 8**) que garanticen la calidad de sus servicios, las entidades contratantes también deberían tenerlas. Sin embargo, las organizaciones que reciben las infraestructuras no poseen ninguna. ¿Entonces qué capacidad de gestionar obras tienen?

**Figura 6.** INVASIONES

**NORMAS ISO**



Las regiones, macro-regiones, municipalidades provinciales de ciudades capitales y de centros urbanos deberían tener una oficina de ingeniería de alto nivel y certificada con normas ISO. Las macro-regiones también deberían tener una oficina de planificación y gestión territorial de gran nivel. Con

la acreditación ISO, que las otorga certificadoras independientes bajo estándares internacionales, se establecería la capacidad de gestión de los contratantes.

El gobierno central tiene que invertir en este tema. No en los 2,000 ejecutores por el nivel de presupuesto, pero podría concentrar su esfuerzo en gestionar la certificación de 100, los cuales trabajarían las obras por encargo como lo permite la ley. Eso arreglaría el problema. Por ejemplo, si una municipalidad pequeña con recursos de canon quiere hacer obras de agua puede encargar el desarrollo del proyecto a un gobierno regional con oficina certificada. Pero eso casi nunca sucede porque muchos ejecutores con presupuesto no reconocen que no tienen capacidad para gestionar y prefieren seguir adelante.

Hay que cambiar el sentido de la solución. La decisión de quién tiene capacidad de ejecución debe ser un tercero que certifica, controla y fija niveles de gestión. Así, las oficinas de ingeniería validadas con ISO podrán competir para poder tener una mayor cantidad de obras. Esto genera competencia entre entidades, lo que finalmente promueve la excelencia.

Otro tema son las reglas específicas para contratación de obras distintas a bienes y servicios. En este caso, no se pueden seguir las mismas reglas para comprar lapiceros que para hacer una hidroeléctrica. Deben ser distintas y estas



**Gobierno de Martín Vizcarra cambió ley para favorecer a empresas chinas, según colaborador eficaz**

Testimonio • Según el colaborador eficaz 08-2023, se modificó la ley de contrataciones para mantener “fuera de competencia” a constructoras locales. Esto se dio en decreto firmado por el expresidente.



En setiembre del 2020, Vizcarra participó en la firma del contrato de Samegua, en Moquegua, junto con Xia Zhang, representante legal del Consorcio Vial Samegua. Foto: MTC / Andres Valle

reglas tienen que promover la competencia, no favorecer a nadie.

En Perú, lamentablemente, es más fácil que una empresa extranjera pueda contratar con el Estado a que lo haga una empresa nacional debido a que le cambian las reglas. Durante el gobierno de Martín Vizcarra, por ejemplo, se planteó un nuevo requisito: una carta bancaria, que en el Perú no la daba nadie. En las competencias por licitaciones, en la que participaban empresas chinas, estas tenían el beneficio de tener esta carta porque los únicos emisores eran los bancos chinos.

A eso se suma la regla de que en el país dos empresas de un mismo grupo no pueden competir en una misma licitación. Eso parece razonable, pero la gran mayoría de empresas chinas tienen un mismo propietario, que es el Estado. Contrariamente a lo que pasa en casi cualquier parte del mundo, acá no se prefiere al nacional, sino al extranjero.

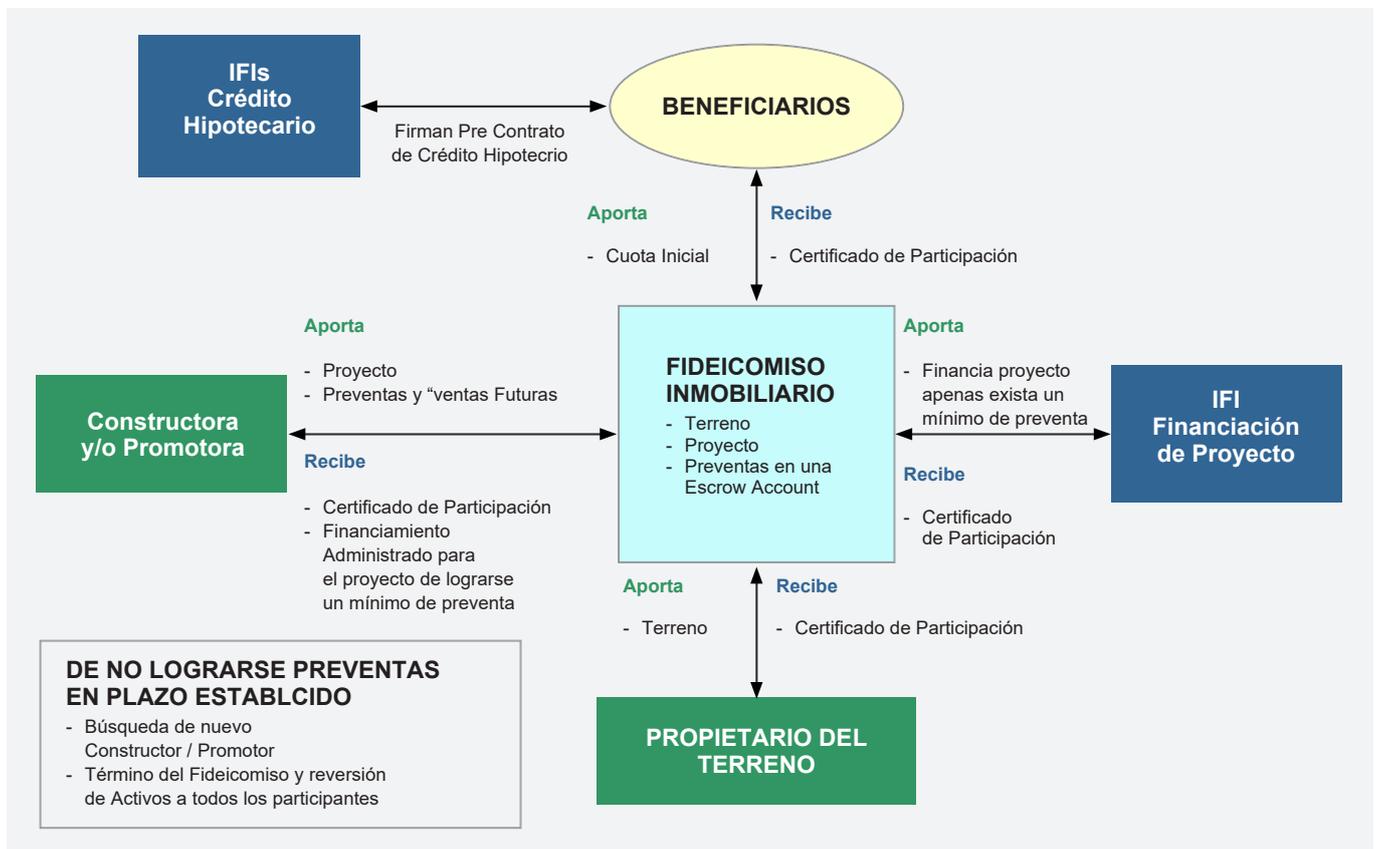
Lo mínimo que se pide son las mismas condiciones. Si seguimos con el mismo ejemplo, una gran empresa en China puede tener una capacidad de contratación de 1,000 millo-

nes de soles solo con un capital de 3,000 dólares en Perú. Sin embargo, cuando eres peruano te exigen todo el capital pagado. Lo correcto sería que tengan todo su capital acá y en función de ello obtengan la capacidad de contratación.

La administración directa es otro tema importante. Esta tiene que ser absolutamente excepcional. En el país casi el 40% de las obras son por administración directa, que es más o menos el 15% del valor pues son obras pequeñas. Pero el 50% de estas obras están paralizadas, son las que más se detienen porque nadie las controla.

El fideicomiso (**FIGURA 9**) es un tema financiero significativo para el caso de obras. En el país se exigen cartas fianzas y cada vez es más difícil conseguirlas porque el banco afianza por un monto y por un plazo y en las obras públicas lo más volátil son esas variables. Por ello, los bancos prefieren no afianzar o solicitan una cantidad exorbitante de afianzamiento por lo que resulta mejor que el contratista coloque el dinero de la obra directamente. En ese contexto, se deben considerar mecanismos alternativos como el fideicomiso o los fondos de garantía con el objetivo de continuidad.

**Figura 9. FIDEICOMISO INMOBILIARIO - CONSTITUCIÓN**



La autonomía de los Comités Especiales es de consideración para la toma de decisiones. CAPECO propone que uno o dos de los integrantes de los comités sean de un cuerpo de gerentes públicos especializados en logística, gestionados desde Servir. Que no dependan de la entidad y que inclusive tengan un mecanismo de elección por sorteo. Además, sugiere que la evaluación de ese grupo la hagan los colegios profesionales, en particular el de ingenieros (**FIGURA 10**) ya que, de acuerdo a ley, ese colegio es la única entidad encargada de velar por el ejercicio profesional y la única que puede suspenderlo, lo que es una verdadera sanción.

Otro tema de valor, y que tiene que estar en la normativa de contratación, es la consideración de los pagos de las obligaciones laborales. Los gobiernos regionales y locales, no los incluye. Una empresa que actúa de buena fe y tiene un mecanismo de control de integridad, no puede concursar porque el presupuesto lo saca del mercado. En el interior del país este problema es muy grande.

**Figura 10.** COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ



## DISEÑO, EJECUCIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

En el caso del diseño, ejecución y supervisión de obra también hay que hacer cambios, innovar y hacerlo eficiente.

Está bastante desarrollada la idea del diseño colaborativo. Un ejemplo son las obras de los Juegos Panamericanos en las cuales se eligió un número de postores en base a su experiencia y con ello se fueron armando los procesos de licitación. Esa experiencia es interesante porque se fue interactuando con los ingenieros de estas empresas mientras se iba modelando el proyecto. Las empresas participantes tienen la misma información. Los diálogos son individuales y verificados por un notario lo que le da seriedad a este proceso de trabajo. En lugar de ejecutar un diseño secuencial y segregado, mediante la tecnología estos procesos se convierten en colaborativos lo que permite diseñar de manera conjunta.

La solución de controversias sin paralización de obras es otro gran tema. Para ello ya se dispone de las Juntas de Resolución de Disputas. El Colegio de Ingenieros es un ejemplo de que puede funcionar. Ellos resuelven el problema técnicamente entre ingenieros y no entre abogados. Esto no limita a que después se vaya a un arbitraje si se quiere tener algún resarcimiento. Lo importante es que la obra no se detiene.

El BIM también es fundamental (**FIGURA 11**). Las obras grandes y medianas tienen que trabajar con BIM. Esto debe ser parte del proyecto y hay que fomentar la inversión no solo por parte de los ingenieros y empresas sino también por parte de las entidades públicas porque el BIM funciona desde la idea hasta el cierre de las operaciones de la infraestructura. Además, puede crear una gran base de datos de proyectos que irá siendo alimentada por los nuevos desarrollos.

Para las obras pequeñas con administración directa, que requieren un inspector de la entidad y no un supervisor, proponemos Comisiones Técnicas del CIP y CAP para verificar la idoneidad de proyectos que se van a ejecutar bajo esa modalidad. En ese contexto, primero se requiere que haya expediente. Se remarca porque la obra por administración directa, generalmente, se empieza sin expediente y el cual, finalmente, termina siendo el cuaderno de obra. Segundo, que el expediente haya sido hecho por un profesional calificado. Tercero, es necesario que hagan las obras.

Si estas comisiones técnicas, que tienen que ser financiadas por las municipalidades, funcionan a nivel provincial, se po-

**Figura 10.** PROCESOS BIM



drá reducir notablemente la corrupción y la baja calidad de las infraestructuras. No se debe eliminar la administración directa ni las pequeñas obras, pero tiene que haber profesionales calificados en ellas.

**NUEVOS ACTORES**

En el proceso de gestión de infraestructura es importante la introducción de nuevos actores para evitar el alineamiento de intereses. Por ejemplo:

La Asociación de Bancos del Perú - ASBANC, para controlar emisión y vigencia de fianzas. Una alternativa para evitar la falsificación de fianzas es utilizar la tecnología con el fin de almacenar en la “nube” estos documentos para ser utilizados cuando se requiera y por quien realmente corresponda. ASBANK es un actor que no tiene alineado el interés con la corrupción o con la ineficiencia.

Otro actor serían los colegios profesionales para nombrar miembros en Comités, certificar inspectores en entidades públicas y acreditar experiencia de postores. Los colegios tienen las hojas de vida de todos los profesionales activos. Es el que sanciona y puede vetar de por vida a quien haga un uso indebido de su profesión.

La SUNAT podrá determinar la capacidad económica de postores. Esta entidad reserva los estados contables y financieros de miles de empresas a nivel nacional y fácilmente puede informar sobre la situación de algún postor que se necesite conocer.

El INEI con su data serviría para la determinación de precios de materiales que sirvan para presupuestar. A nivel de provincia tiene data de inflación, precios, partidas recurrentes.

**OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y CIERRE DE INFRAESTRUCTURAS**

Si se quiere prolongar la vida útil de una obra, lo primero que se debe eliminar es el “incentivo” perverso de preferir volver a hacer una obra que asegurar una buena operación y mantenimiento. En el Perú, para un funcionario es más fácil obtener recursos para hacer una obra de nuevo que obtener recursos para el mantenimiento y la operación. Por ello, deja que se deteriore para conseguir más presupuesto. Eso hay que cambiarlo.

Para lograr ese objetivo es indispensable contar con entidades capacitadas para gestionar la operación y el mantenimiento de infraestructuras. Actualmente, existen proyectos

de drenaje que están en sus primeras etapas, a inicios de la construcción, pero no se conoce qué empresa privada o entidad estatal se hará cargo de su mantenimiento. Todavía no se ha definido.

Hay que cambiar el sistema de asignación presupuestal. Si una obra ya existe se tiene que presupuestar el mantenimiento y los gastos de operación. Al país, a las ciudades, a la sociedad le va a costar mucho más volver a hacer la infraestructura que darle sostenimiento a lo largo de su vida útil.



En el financiamiento de la operación y el mantenimiento deberían considerarse aportes de los beneficiarios de la infraestructura. A través del recibo de algún servicio como energía eléctrica o agua, la empresa prestadora podría gestionar la contribución. Este aporte puede ser diferenciado.

Es necesaria la digitalización del control de procesos en el que también el uso del BIM aportaría en la gestión. Y también habría que definir el destino de la infraestructura al final de su vida útil.

## INNOVACIÓN EN LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

De otro lado, hay que buscar promover la investigación y la innovación en el sector a partir de las necesidades de competitividad de empresas, profesionales, trabajadores y el Estado y procurando una construcción segura, eficiente y sostenible.

Por ello, se debe fortalecer la gestión del SENCICO, implementando una política institucional para cumplir con la responsabilidad de liderar las actividades de investigación en el sector construcción.

SENCICO recibe aportes de las empresas constructoras y tiene un fondo de 300 millones de soles que han sido re-



caudados en aproximadamente cuatro años. Entonces se necesita juntar a la academia, a la empresa y al Estado para definir una política de innovación y comenzar a utilizar esos recursos. Se tiene que hacer prospectiva del desarrollo de la actividad constructora. Definir qué trabajos ya no van a ser necesarios, qué formación deben tener los profesionales para entender los nuevos sistemas constructivos y tecnologías que actualmente involucran hasta a la robótica.

Hay que escoger investigaciones a financiar, mediante concursos públicos a partir de priorización hecha por SENCICO y apoyo de CONCYTEC. Determinar criterios y procedimientos que permitan a SENCICO efectuar un seguimiento a los proyectos, para asegurar el cumplimiento de sus metas y objetivos. Hay que impulsar alianzas con empresas, universidades, entidades de cooperación, centros de investigación o fondos de inversión, para pasar de la investigación al desarrollo.

Se debe incrementar fondos para investigación a través de donaciones, aumento de recaudación de SENCICO, canon de universidades públicas. Asimismo, actualizar programas de capacitación y normalización del SENCICO, a partir de resultados de investigación y avance tecnológico.

## INSTITUCIONALIZACIÓN DEL DIÁLOGO ENTRE LA SOCIEDAD Y EL ESTADO

Es importante tener un diálogo institucionalizado con el Estado. Se debe promover la interacción transparente e institucionalizada de los actores públicos y privados relevantes en cada sector productivo y social para perfeccionar políticas, planes, normativas y programas estatales. De esta manera se favorece la continuidad y legitimidad de la gestión pública, independientemente del cambio de gobierno.

Actualmente, muchas de las leyes en el Perú se hacen sin consulta a especialistas en el tema. Por ejemplo, CAPECO fue convocado para dar opinión sobre el proyecto de Ley de Contratación del Estado, pero no para gestarlo sino para corregir una pauta ya hecha. Además, en un tiempo limitado que no permitió analizar adecuadamente una norma que regirá el futuro de la construcción.

Para evitar ese tipo de planteamientos, se propone modificar la LOPE (Ley Orgánica del Poder Ejecutivo) para hacer obligatoria, no facultativa como hasta hoy, la creación de Consejos Consultivos en ministerios y principales entidades públicas ejecutoras, con representantes de instituciones de la sociedad.

Años atrás existían los consejos consultivos en vivienda, por ejemplo. En ese consejo estaban presentes decanos y representantes del Colegio de Ingenieros del Perú, del Colegio de Arquitectos del Perú, de gremios empresariales, de municipalidades. Bajo su visión fueron revisadas las 25 normas fundamentales de la política de vivienda. Lo mismo debe hacerse en el Congreso y en gobiernos subnacionales para la actualización de leyes.

Los Consejos Consultivos deben emitir opinión sobre iniciativas propuestas por los poderes Ejecutivo y Legislativo y por sus miembros. También podrán opinar sobre planteamientos de otros actores públicos y privados. Deberían participar en los procesos de cambio de gobierno, emitiendo una opinión sobre los informes de transferencia de gestión, con el fin de favorecer la continuidad de las iniciativas gubernamentales. Para llevar a cabo esta iniciativa cada entidad pública debe asignar recursos suficientes para que el Consejo Consultivo pueda desarrollar apropiadamente su gestión.

## REFLEXIÓN

La contratación de obras es apenas uno de los factores relacionados con la gestión de las infraestructuras públicas en el país. Se necesita una agenda de reforma para abordar eficientemente las debilidades del actual modelo de gestión de infraestructura.

Para implementar esta agenda se requerirá la modificación del marco legal, normativo y administrativo que rige el desarrollo territorial, la vivienda y la construcción. Por ello, resulta indispensable un debate amplio y transparente y un compromiso de los poderes Ejecutivo y Legislativo y de la sociedad civil, por llegar a compromisos mutuos que garanticen la continuidad y legitimidad de estas iniciativas.

Hoy que el Perú ingresa al tercer centenario de su independencia en medio de una gran incertidumbre, es necesario entender que se trata de una tarea permanente y que todos debemos contribuir al perfeccionamiento y sostenibilidad de las infraestructuras.

Los profesionales, trabajadores y empresarios de la construcción debemos participar activamente en este nuevo modelo. Los colegios profesionales tienen un rol prioritario que cumplir.

¿Cómo un país se hace competitivo? Con infraestructura, con equipamientos, con vías, con inversiones en comunicaciones, en tecnologías. ¿Cómo se hace más eficiente? Con innovación. Y la ingeniería es ingenio, es innovación, está en nuestro ADN.

A photograph of construction workers on a site, overlaid with a red tint. The workers are positioned on a grid of steel reinforcement bars (rebar) laid out on a concrete surface. One worker in the foreground is wearing a blue hard hat and a light-colored shirt, leaning forward. Another worker to the right is also wearing a blue hard hat and a light-colored shirt, holding a long wooden plank. The background shows more workers and the extensive rebar grid. The text "Análisis de Precios" is centered in white over the image.

# Análisis de Precios

ECP de la FIIC a febrero 2024

# Estudio Comparativo de Precios de materiales de construcción de Perú frente al de otros países

## I. Introducción

Resulta relevante efectuar una nueva evaluación comparativa de la variación de los costos de materiales de construcción que se ha producido en Perú, así como la de otros países de la región. Para ello, se ha recurrido a la información que provee el Estudio Comparativo de Precios – ECP que realiza semestralmente la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción - FIIC, a través de su Comisión de Vivienda y Desarrollo Urbano.

La FIIC es una organización internacional de carácter privado, sin fines de lucro, integrada por las cámaras nacionales de la industria de la construcción de 18 países de América Latina<sup>1</sup> (desde México hasta Argentina y Chile) y tiene 56 años de historia.

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

Para el desarrollo de sus diversas actividades de la FIIC se conforman comisiones especializadas. Dentro de las cuales se encuentra la Comisión de Desarrollo Urbano, que tiene dentro de sus funciones el constituir una base de datos comparativa con información de costos, de actividad y otros en el ECP.

Desde febrero del 2018, la FIIC mantiene actualizada la base de datos de precios de materiales e insumos que se emplean en la construcción de viviendas en América Latina. El ECP se sustenta en una metodología ad-hoc y una rigurosa labor de recolección y sistematización de información desarrollados por la Cámara Costarricense de la Construcción – CCC.

El trabajo de campo para la más reciente actualización de esta investigación, cuyos resultados se analizan en el presente artículo, se desarrolló simultáneamente en 14 países<sup>2</sup>, entre el lunes 20 y el viernes 24 de febrero de 2024.

Las observaciones de precios unitarios no representan un promedio nacional, sino una toma de información de una muestra no aleatoria de establecimientos seleccionados en cada país.

## II. Análisis de Precios Unitarios

En el presente ECP se han analizado los precios de un total de 33 materiales e insumos. Se han considerado aquellos que se consideran los más relevantes, siendo el primero de ellos, el bloque de concreto de 15x20x40 cm.

Como se observa en la **Figura 1**, el menor precio unitario se registra en Guatemala con US\$ 0.58 seguido por El Salvador con US\$ 0.60 y Paraguay con US\$ 0.66. Por otro lado, se encuentran los países en los que este material es más caro.

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

En primer lugar, se ubica Chile con US\$ 1.70, seguido por Bolivia y México con US\$ 1.21 y 1.09 respectivamente. Si se compara con el ECP efectuado en febrero de 2023, los países en los que se ha registrado las mayores alzas son:

México (+26.7%) y Guatemala (+23.4%) en contraste con la contracción en el precio que se ha registrado en Argentina en dicho periodo (-39%). El precio promedio del material fue de US\$ 0.93.

**Figura 1. PRECIO PROMEDIO DEL BLOQUE DE CONCRETO 15X20X40 CM (POR UNIDAD)**

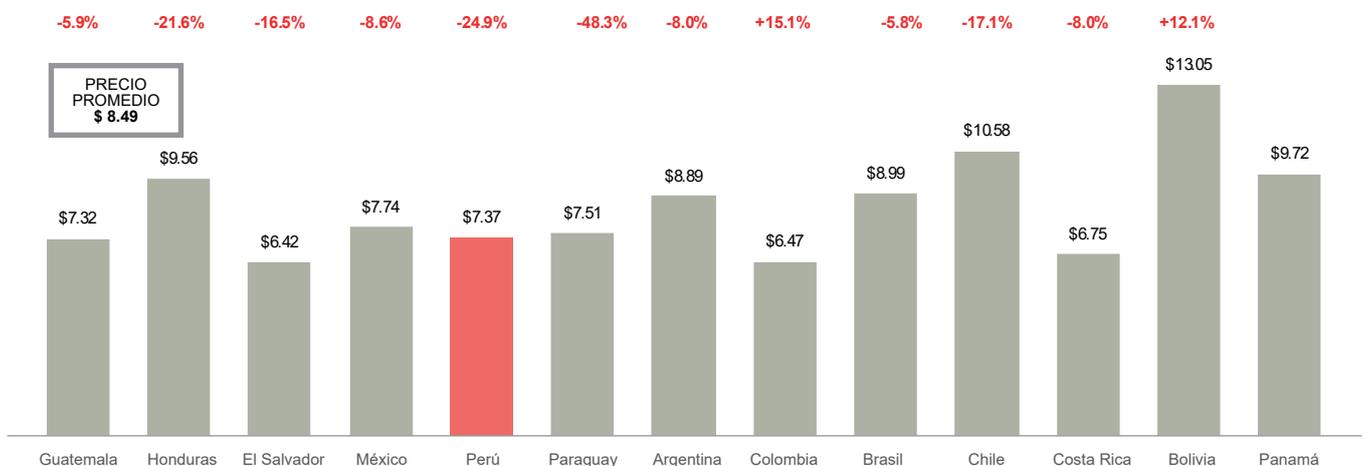


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

El siguiente material a considerar es la varilla de fierro deformada #4 (1/2") grado 40 x 6 mts, ASTM-615. En la **Figura 2** se observa que el producto más caro se encuentra en Bolivia (US\$ 13.05), seguido por Chile (US\$ 10.58) y Honduras (US\$ 9.56), mientras que es más barato en El Salvador (US\$ 6.42), seguido por Colombia (US\$ 6.47) y Costa Rica (US\$ 6.75).

En Perú se tiene el segundo precio más bajo a nivel de los países de la Alianza del Pacífico y el cuarto de la región (US\$ 7.37) y se encuentra por debajo del promedio de la región (US\$ 8.49). Entre febrero 2023 y febrero 2024, este precio se ha incrementado solamente en dos países, en Colombia en (15.1%) seguido de Bolivia (12.1%). Contrariamente, dentro de los países de la región donde el precio ha caído, nuestro país es el que registró la mayor contracción (-24.9%), seguido por Honduras (-21.6%).

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

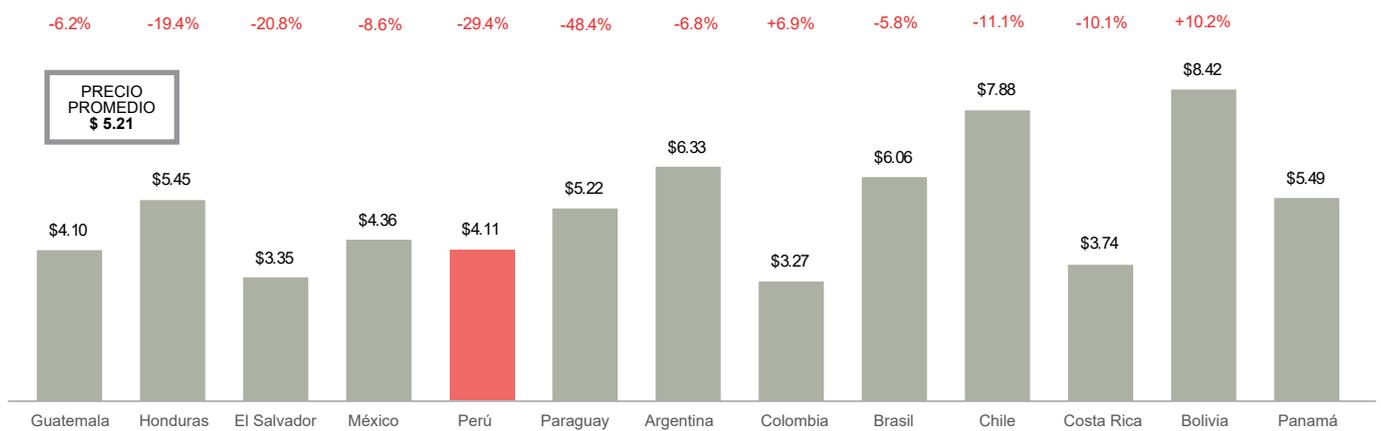


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

De otro lado, la comparación de precios de la varilla de fierro deformada #3 (3/8”) grado 40 x 6 mts ASTM-615 se consigna en la **Figura 3** observándose que el menor valor unitario se encuentra en Colombia con US\$ 3.27, seguido por El Salvador con US\$ 3.35 y Costa Rica con US\$ 3.74. Contrariamente, en Bolivia se registra el monto más alto con US\$ 8.42, seguido de Chile (US\$ 7.88) y de Argentina (US\$ 6.33).

En el Perú el precio (US\$ 4.11) se encuentra por debajo del promedio de la región (US\$ 5.21). Si se compara con el ECP de febrero 2023, las caídas más significativas de precios se dieron en Paraguay (-48.4%) y en nuestro país (-29.4%), mientras que solamente en dos países se registraron alzas, por un lado, en Bolivia (+10.2%), seguido de Colombia (+6.9%).

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

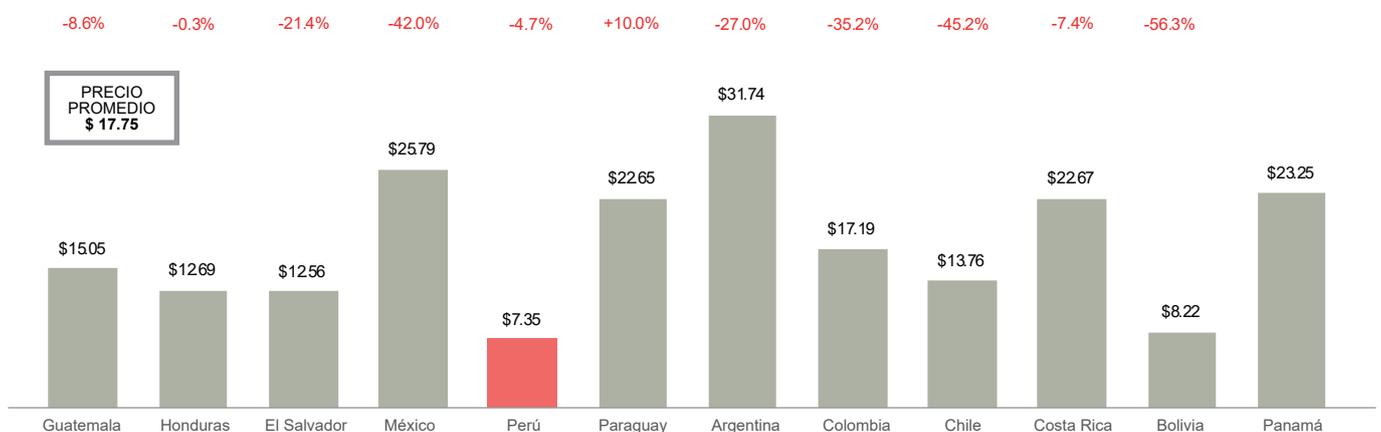


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

Por su parte, en la **Figura 4** se muestra los precios unitarios de la lámina ondulada galvanizada de 12 pies - calibre 28, en la cual, podemos apreciar que el menor precio se encuentra en el Perú con US\$ 7.35, que precede a Bolivia con US\$ 8.22 y a El Salvador con US\$ 12.56. Por el contrario, en Argentina se tiene el producto más caro con US\$ 31.74 seguido por México con US\$ 25.79 y Panamá con US\$ 23.25. El promedio es de US\$ 17.75 en la región. Como se ha señalado, en

nuestro país se tiene el precio bajo de este insumo, y además cabe mencionar que, si se efectúa la comparación con la medición del ECP efectuada en febrero del 2023 se verifica que el precio se ha contraído en casi toda la región, siendo la tasa más alta la registrada en Bolivia (-56.3%), seguida por Chile (-45.2%) y México (-42%). Por el contrario, solamente se ha registrado el alza en Paraguay (+10.0%).

**Figura 4. PRECIO DE LA LÁMINA ONDULADA GALVANIZADA DE 12 PIES, CALIBRE 28 (POR UNIDAD)**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

En lo que concierne a la bolsa de 42.5 kilogramos de cemento portland gris, uso general, la **Figura 5** da cuenta que el precio unitario promedio es de US\$ 9.19. El más bajo se presenta en Chile con US\$ 6.33 a continuación Brasil con US\$ 6.89 y Perú con US\$ 7.61.

Por el contrario, puede apreciarse que en México se registra el valor más alto con US\$ 13.80, seguido de Uruguay con

US\$ 13.16 y Guatemala con US\$ 10.52. Comparado con la medición del EPC realizado en febrero del 2023, este material ha sufrido un alza significativa de 18.2% en el Perú, siendo la cuarta más alta en la región precediendo a las registradas en Bolivia (+39.6%), México (+32.1%) y Colombia (+22.6%). Por el contrario, el precio se contrajo en mayor medida en Chile (-43.6%), Argentina (-31.4%), seguido a lo lejos por Costa Rica (-8.8%).

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

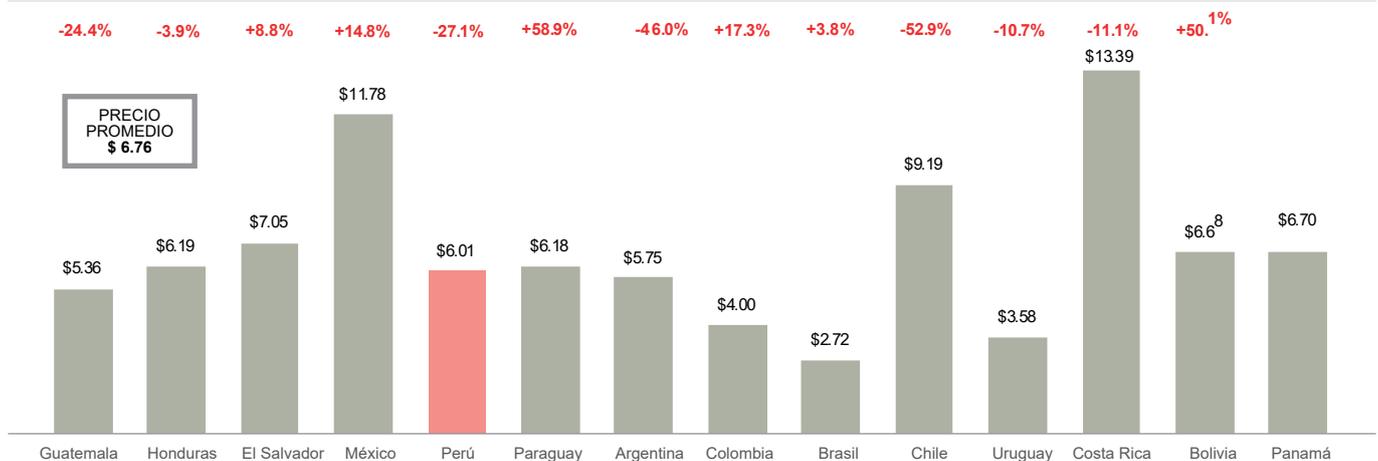


Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

El siguiente material cuyo análisis comparativo se muestra en el ECP es el Breaker 1/20 amperios, UL (**Figura 6**). Puede notarse que este insumo cuesta menos en Brasil (US\$ 2.72), seguido de Uruguay (US\$ 3.58) y Colombia (US\$ 4.00). En el otro extremo, los países que tienen los mayores precios son Costa Rica, México, y Chile con US\$ 13.39, 11.78 y 9.19, respectivamente. En la región, este producto cuesta US\$ 6.76 en promedio.

Para el caso del Perú, la comparación del precio de este insumo con los resultados del ECP realizado en febrero del 2023, este se ha contraído en 27.1%, siendo la tercera disminución más significativa en la región, luego de las registrada en Chile (-52.9%) y Argentina (-46.0%). Por el contrario, en seis de los países investigados se experimentó un encarecimiento de este ítem, habiéndose producido alzas significativas en Paraguay (+58.9%) seguido de Bolivia (+50.1%), y a lo lejos por Colombia (+17.3%).

**Figura 6. PRECIO DEL BREAKER 1/20 AMP. UL (POR UNIDAD)**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

El siguiente material cuyo análisis se muestra es el tubo de PVC SDR 13,5 315 PSI x 1/2" x 6 m (**Figura 7**). Debe notarse que este insumo cuesta menos en Honduras (US\$ 1.99), El Salvador (US\$ 2.29) y en Panamá (US\$ 2.47), en tanto, que los precios más elevados se encuentran en Costa Rica (US\$ 8.29), Argentina (US\$ 7.55) y Paraguay (US\$ 6.47). Al contrastar estos montos con los que se recogieron en el anterior ECP se verifica que en siete países de la región se ha registrado una disminución, siendo las más significativas las que se observan en Colombia (-42.9%), seguida de la que se dio en El Salvador (32.6%) y Argentina (-31.3%). Por el contrario, solamente se han registrado alzas en dos países, Guatemala (+4.4%) y en Uruguay I (2.3%). En Paraguay el precio no sufrió ninguna variación.

terior ECP se verifica que en siete países de la región se ha registrado una disminución, siendo las más significativas las que se observan en Colombia (-42.9%), seguida de la que se dio en El Salvador (32.6%) y Argentina (-31.3%). Por el contrario, solamente se han registrado alzas en dos países, Guatemala (+4.4%) y en Uruguay I (2.3%). En Paraguay el precio no sufrió ninguna variación.

**Figura 7. PRECIO DEL TUBO DE PVC SDR 13,5 315 PSI X 1/2" X 6 MTS (POR UNIDAD)**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

De otro lado, el estudio también ha incluido un análisis comparativo del salario mínimo por hora del peón de construcción en Latinoamérica (**Figura 8**), que da cuenta de que el país con la retribución más baja es Colombia con US\$ 1.38 por hora, seguido de Bolivia con US\$ 1.71 y Paraguay con US\$ 1.77. En el otro extremo, con los salarios por hora más altos se encuentran los siguientes países: Panamá con US\$ 5.86, y luego vendrían Uruguay con US\$ 5.61 y a lo lejos Bolivia con US\$ 2.95.

encuentra por debajo del detectado en México US\$ 2.22 y por encima a los de Chile US\$ 1.92 y de Colombia US\$ 1.38.

El salario promedio en la región es de US\$ 2.54. Si se compara con el ECP desarrollado en febrero del 2023 se verifica que el salario por hora en nuestro país ha registrado un aumento de 5.9%, en línea con lo que ha sucedido en diez de catorce países investigados que conforman la muestra, al respecto, resaltar la significativa variación que se ha registrado en Panamá (+211.7%) y en Bolivia (+118.5%). Por otro lado, de los países en los se produjo un abaratamiento de este ítem, los que registran el mayor deterioro son Argentina (-40.5%) y El Salvador (-8.2%).

El Perú, con un salario por hora de US\$ 1.97, tiene la sexta retribución más alta de mano de obra de todos los países conformantes de la muestra. Si se restringe la comparación al ámbito de la Alianza del Pacífico, el monto estimado en nuestro país se

**Figura 8. SALARIO MÍNIMO POR HORA PEÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

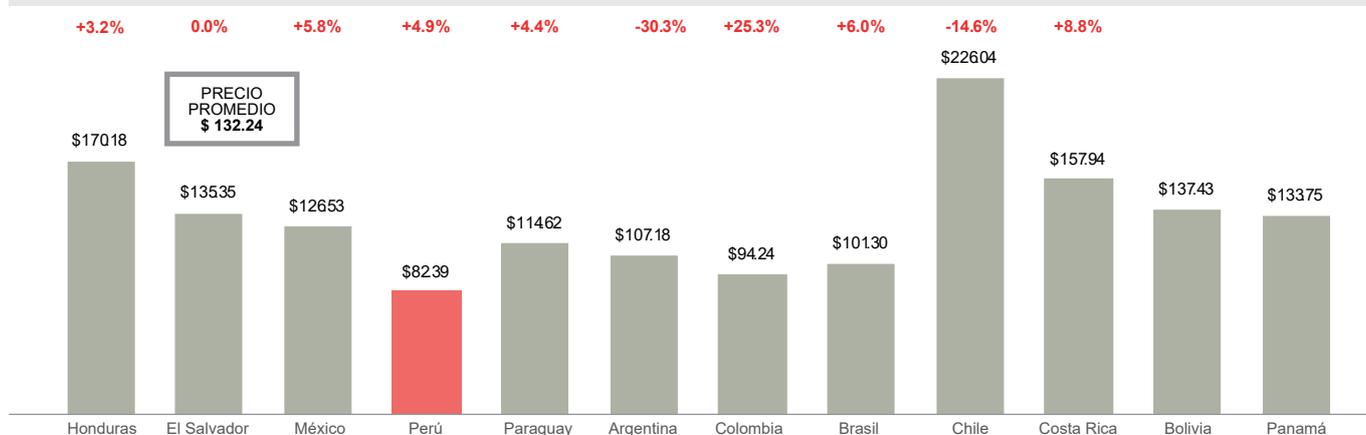
Por otro lado, en el ECP se ha considerado insumos que no forman parte de la canasta tradicional para construir el índice de competitividad. En esa línea, también se han recogido precios del concreto de 210 kg/cm<sup>2</sup> y del de 280 kg/cm<sup>2</sup>.

En el primer caso, como se muestra en la **Figura 9**, se ha definido que este insumo es más barato en Perú (US\$ 82.39), luego en Colombia y Brasil, en donde cuesta US\$ 94.24 y US\$ 101.30, respectivamente. En el otro extremo, el insumo por m<sup>3</sup> es más caro en Chile (US\$ 226.04), seguido

de Honduras (US\$ 170.18) y Costa Rica (US\$ 157.94). El precio promedio es de US\$ 132.24.

En línea con los anteriores análisis, si se compara el costo de este insumo obtenido en esta medición del ECP con el del mes de febrero de 2023 en nuestro país, se aprecia un incremento de 4.9%, incremento que también se ha dado también en otros seis países de la región. Por el contrario, en dos países el insumo se ha abaratado Argentina y Chile en 30.3% y 14.6% respectivamente. En el caso de El Salvador el precio del insumo no ha variado.

**Figura 9. SALARIO MÍNIMO POR HORA PEÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

En lo que corresponde al metro cúbico de concreto de 280 kg/cm<sup>2</sup>, al igual que en el caso anterior se ha definido que el menor precio de este insumo se registra en nuestro país con US\$ 93.27, seguido por Colombia (US\$ 107.78) y Brasil (US\$ 110.42) (**Figura 10**). En el otro extremo, el mayor precio se presenta en Chile (US\$ 232.82), seguido por Honduras (US\$ 182.72) y El Salvador (US\$ 153.68). Si se coteja estas cifras con el ECP realizado en el mismo mes del año

2023, el costo de este insumo en Perú se ha incrementado en 7.5%, lo mismo ha sucedido en otros seis países. Los países que registran una mayor alza en el precio son Colombia (+25.3%), seguida a lo lejos por Costa Rica (+9.2%). Por el contrario, en dos países el precio del insumo se ha reducido, en Argentina (-24.9%) y en México (-7.6%). En el caso de El Salvador el precio del insumo no ha variado en los últimos doce meses.

**Figura 10. SALARIO MÍNIMO POR HORA PEÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

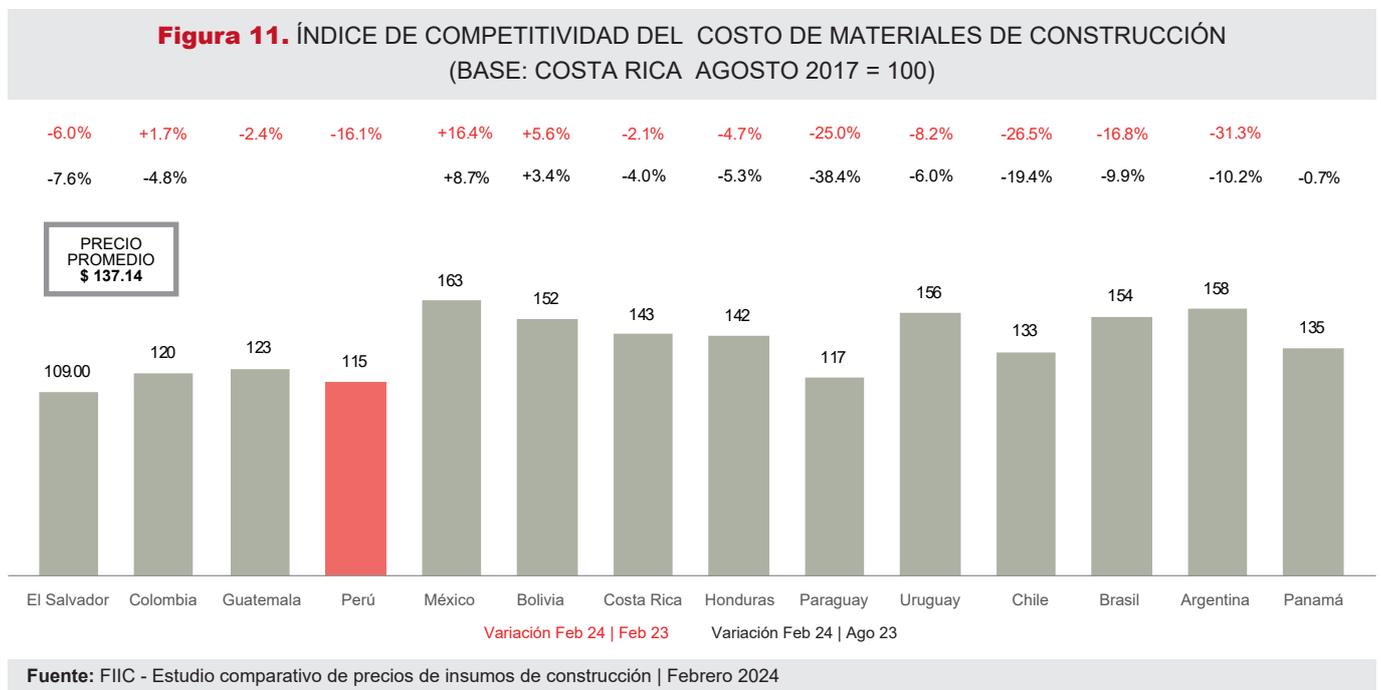
### III. Índice de competitividad de costos de construcción de vivienda

El índice de competitividad del costo de materiales que se utilizan para la construcción de vivienda en los doce países latinoamericanos bajo estudio, se ha calculado a partir del costo (en dólares) de los materiales requeridos para construir una vivienda de 150m<sup>2</sup>, comparados con el que se obtuvo en Costa Rica en agosto del 2017.

En la **Figura 11** se puede observar que el país que registra el mejor índice es El Salvador con 109, seguido por Perú y Paraguay con índices de 115 y 117, respectivamente. En

el otro extremo se encuentra México que resulta en el país menos competitivo (163), seguido por Argentina (158) y Uruguay (156).

En el reporte del ECP de febrero de 2023, Perú ocupaba el cuarto lugar (123) de catorce estudiados y, a nivel de la Alianza del Pacífico se encontraba por detrás de Colombia. En este momento es el mejor ubicado a nivel de la Alianza del Pacífico y el segundo de la región, registrando el índice una mejora de 9.8% en los últimos doce meses.



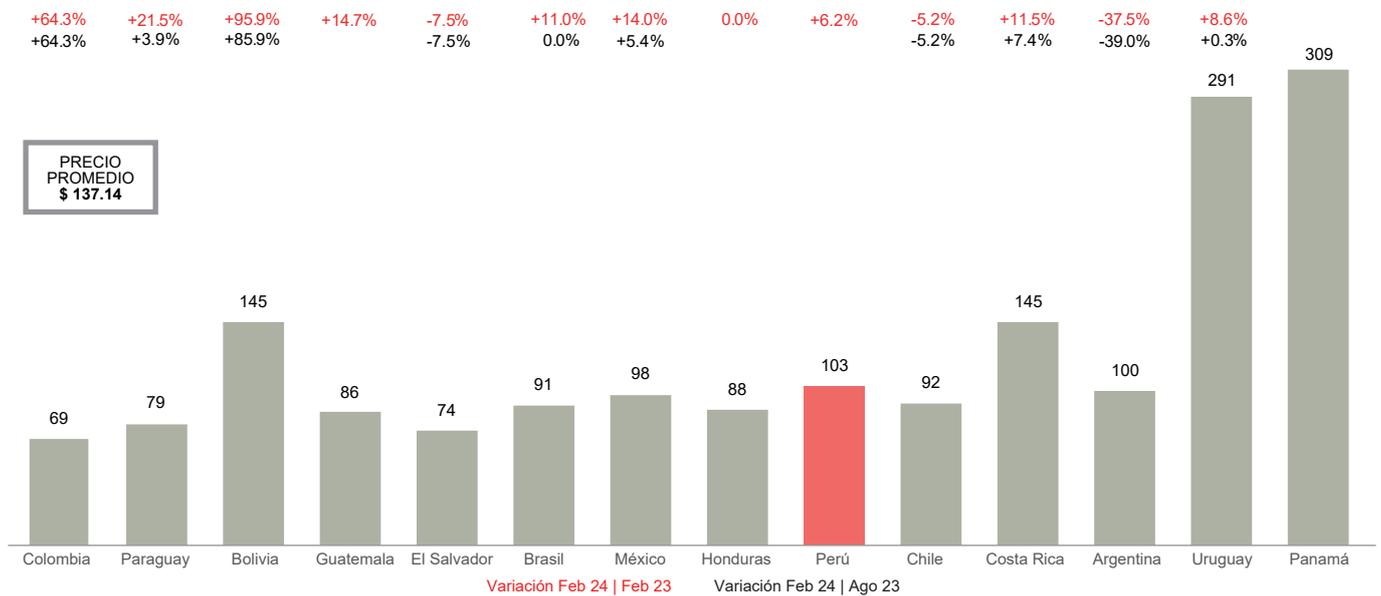
Por otro lado, en lo referente al Índice de Competitividad del costo de la mano de obra para cada país, en el ECP se valorizaron las horas-hombre que se requieren para la construcción de la vivienda tipo anteriormente mencionada comparándolas con las estimadas en Costa Rica al mes de agosto del 2017 (**Figura 12**).

Merece destacarse el caso de Colombia, que registra el mejor índice con 69 y a continuación se ubican El Salvador (74), Paraguay (79) y Guatemala (86). En el otro extremo, se encuentran los países que presentan los índices menos favorables, Panamá (309), seguido de Uruguay (291), y a lo lejos

Costa Rica y Bolivia (130). El Perú, con un índice de 103, se ubica en el quinto lugar entre los países con los índices menos favorables.

Si se compara con la medición del ECP efectuada en febrero de 2023, apreciamos que el índice de competitividad de la mano de obra se ha deteriorado en nueve países, siendo los principales Bolivia (95.9%) y Colombia (64.3%). En el caso de Perú se ha deteriorado en 6.2%. Por el contrario, en Argentina, El Salvador y Chile el índice ha registrado una mejora de 37.5%, 7.5% y 5.2% respectivamente. Para el caso de Honduras el índice se mantuvo estable.

**Figura 12. SALARIO MÍNIMO POR HORA PEÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**



Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

De otro lado, el Índice de Competitividad del costo de construcción de vivienda se obtiene sumando los costos de mano de obra y de materiales requeridos para construir la vivienda tipo de 150 m<sup>2</sup> y dividiendo luego esta cifra de la obtenida en Costa Rica a agosto del 2017.

En la **Figura 13** se puede apreciar que el país más competitivo es El Salvador con un índice de 97, seguido por Colombia y Paraguay con 103 y 105, respectivamente. De otro lado, los países menos competitivos son Uruguay (202), Panamá (194) y Bolivia (150). El Perú, con un índice de 111, al igual que Guatemala se ubican en la cuarta posición como

los países más competitivos en el ranking de los catorce países estudiados en el indicador de competitividad de vivienda y el segundo entre los países de la Alianza del Pacífico.

Si efectuamos una comparación con la medición del EPC efectuada en febrero de 2023, podemos apreciar que en ocho países el índice ha registrado una mejora, siendo los casos más destacados los de Argentina, Chile y Paraguay 32.5%, 21.1% y 16.0% respectivamente. Para el caso del Perú se ha registrado una mejora de 8.2%. Por el contrario, dentro de los países en los que el índice se ha deteriorado, los que lo han hecho en mayor medida son Bolivia (25.0%) y México (15.6%).

**Figura 13. ÍNDICE DE COMPETITIVIDAD DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**  
BASE: COSTA RICA AGOSTO 2017 = 100



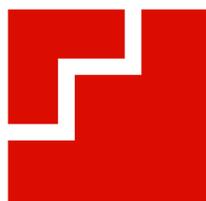
Fuente: FIIC - Estudio comparativo de precios de insumos de construcción | Febrero 2024

## IV. Conclusiones

Si efectuamos un análisis en retrospectiva de la evolución de los Índices de Competitividad, y comparamos los resultados del ECP respecto a la medición efectuada en febrero de 2023, en nuestro país se manifiesta una evolución positiva en el del costo de materiales con una mejora de 9.8%, pasando del cuarto al segundo lugar del ranking de los países más competitivos.

Por el contrario, el del costo de la mano de obra, en línea con lo sucedido en la mayoría de países de la región se registra

un deterioro de 6.2%, y con ello, Perú se mantiene en el quinto lugar entre los países con los índices menos favorables. Finalmente, para el caso del costo de construcción de vivienda, y como se explica anteriormente, se obtiene sumando los dos índices anteriores requeridos para construir la vivienda tipo de 150 m<sup>2</sup> ya señalada y dividiendo luego esta cifra de la obtenida en Costa Rica a agosto del 2017, se refleja una mejora de 8.2%, pasando Perú del sexto al cuarto lugar en el ranking de los países más competitivos.



**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](http://www.capeco.org/iec)

**IEC**

Informe  
Económico de la  
Construcción