



# Construcción empieza el 2025 creciendo y aumentan expectativas positivas de empresas

Inicio de nuevos proyectos y la culminación de obras en marcha impulsan el sector

**Las operaciones de la actividad  
constructora crecerían en 4.8% durante  
el primer bimestre del 2025**

- **La vivienda para la nueva longevidad**
- **Responsabilidad de la movilidad sostenible en la ciudad**
- **Falta de infraestructura y problemática en la región Lambayeque**
- **Nueva Ley de Licitaciones N° 32069 y las vicisitudes de su aplicación**



**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

#### **EDITOR GRÁFICO**

Luis De los Ríos Joya

#### **FECHA DE PUBLICACIÓN**

Febrero 2025

#### **FOTOGRAFÍA**

Huaca Rajada, Lambayeque – Fotografía: airbus maxar technologies

### INDICADORES

#### Construcción empieza el 2025 creciendo y aumentan expectativas positivas de empresas

- Desempeño de la construcción y expectativas empresariales al inicio del 2025 5
- Desafíos del clima para un país en emergencia permanente 8
- Lecciones de Chancay y Trujillo: De la contratación de obras a la gestión de infraestructuras 8
- Mercado residencial: ¿Qué hacer para mantener la dinámica del 2024? 11
- Pacto por la construcción de una región Lambayeque más competitiva e inclusiva 14

### EXPECTATIVAS

#### Las operaciones de la actividad constructora crecerían en 4.8% durante el primer bimestre del 2025

- Nivel de operación en las empresas de construcción 16
- Indicadores del subsector inmobiliario 21
- Indicadores sobre el subsector de provisión de materiales y servicios de construcción 25
- Conclusiones 27

### VIVIENDA

#### La vivienda para la nueva longevidad

Por: Mariella Ackermann. Ingeniera industrial. Especialista en economía plateada

30

### MOVILIDAD SOSTENIBLE

#### Responsabilidad de la movilidad sostenible en la ciudad

Por: Arq. Javier Flores Ardiles. Gerente general de JFA Consultores.

38

### CAPECO - REGIONAL | Lambayeque

#### Falta de infraestructura y problemática en la región Lambayeque

Por: Ing. Wiltón Antonio Rabanal Rosales. Presidente de CAPECO Lambayeque.

48

#### Nueva Ley de Licitaciones N° 32069 y las vicisitudes de su aplicación

Por: Ingeniero Germán Mori Tuesta. Directivo de CAPECO Lambayeque.

51





# Indicadores

# Construcción empieza el 2025 creciendo y aumentan expectativas positivas de empresas

La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO) presentó la edición 86 del Informe Económico de la Construcción (IEC), en el cual se abordaron diversos aspectos clave del sector. El informe incluye un análisis detallado del panorama actual y futuro del sector. En esta ocasión, el informe se centra en el inicio prometedor del 2025, con un crecimiento del 17.9% en enero, impulsado por la obra pública.

El IEC profundiza en los desafíos que enfrenta el país ante la recurrencia de desastres naturales, proponiendo una estrategia integral que va más allá de la respuesta inmediata, enfocándose en la planificación y la sostenibilidad. Además, se analizan las lecciones aprendidas de incidentes recientes

en infraestructuras clave, subrayando la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y supervisión, y de priorizar la operación y mantenimiento de las obras.

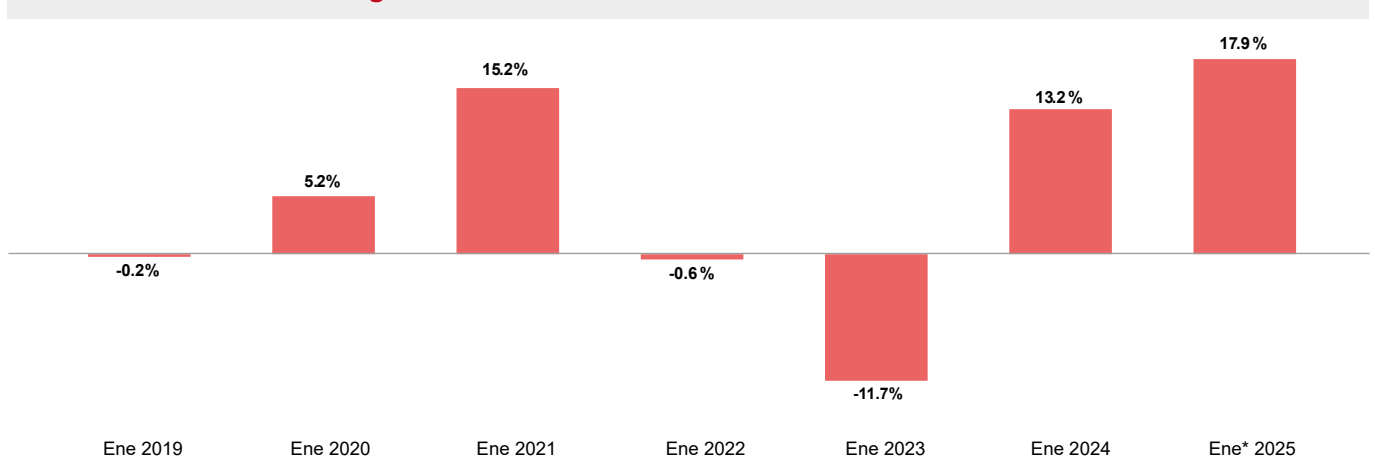
En cuanto al mercado residencial en Lima Metropolitana, el informe da cuenta de los resultados de la reciente actualización de la Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas de CAPECO, entre los que destaca el dinamismo alcanzado en el 2024, con un crecimiento del 23.3% en la venta de viviendas, impulsado por la vivienda social, pero el gremio alerta sobre decisiones administrativas que pueden revertir esta tendencia positiva en 2025.

## 1. Desempeño de la construcción y expectativas empresariales al inicio del 2025

El sector construcción peruano ha iniciado el 2025 con un fuerte impulso, registrando un crecimiento del 17.9% en enero (**FIGURA 1**). Este notable desempeño, el mejor en el

último septenio para el primer mes del año, se ve impulsado, en gran medida, por un “rebote” estadístico en el avance de la obra pública.

**Figura 1.** PBI CONSTRUCCIÓN: 2018-2025. Período: ENERO

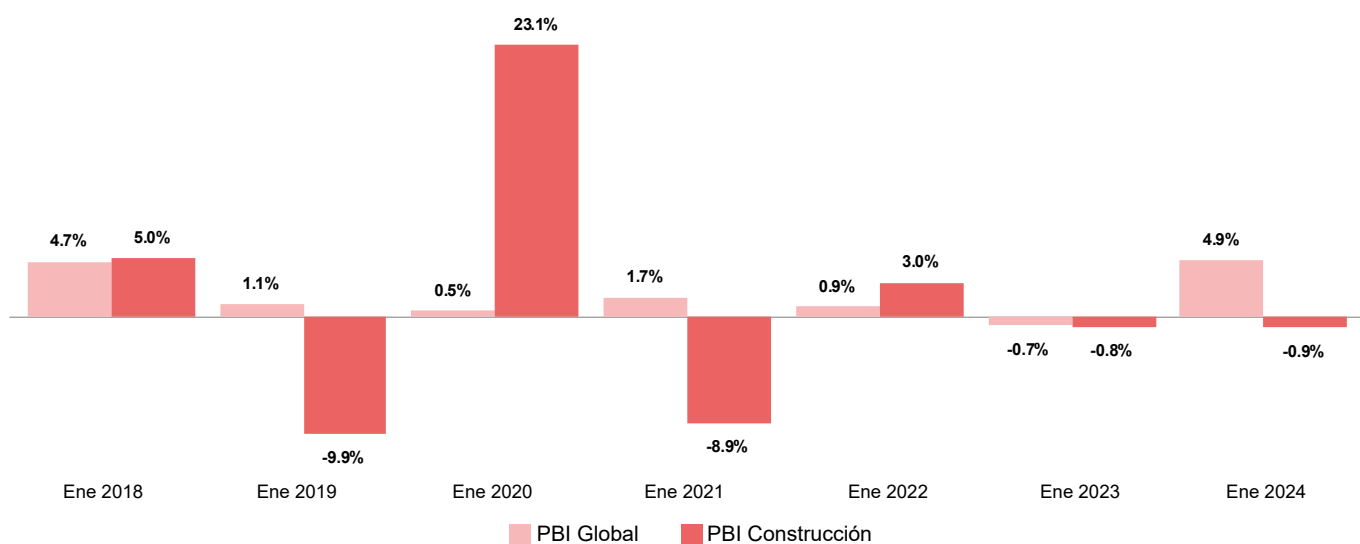


Fuente: INEI 2024 - \* Estimación CAPECO 2025

Sin embargo, este panorama presenta matices importantes. Es la cuarta vez en los últimos siete años que la construcción cae en diciembre (**FIGURA 2**).

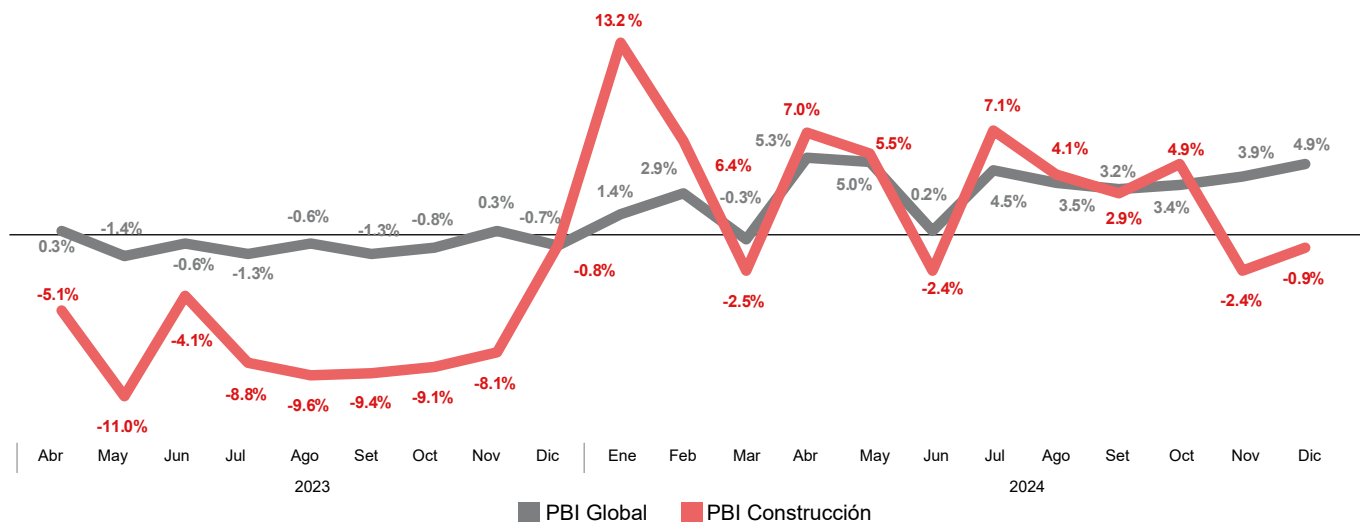
También es la tercera vez en el año que la construcción decrece mientras que la economía en general aumenta. El PBI nacional sólo cayó una vez en el 2024 y creció durante los últimos nueve meses del año. (**FIGURA 3**).

**Figura 2. PBI GLOBAL Y PBI CONSTRUCCIÓN: 2018-2024. Período: Diciembre**



Fuente: INEI

**Figura 3. PBI GLOBAL y PBI DE LA CONSTRUCCIÓN: ABRIL 2023 – DICIEMBRE 2024 (Variación mensual interanual)**

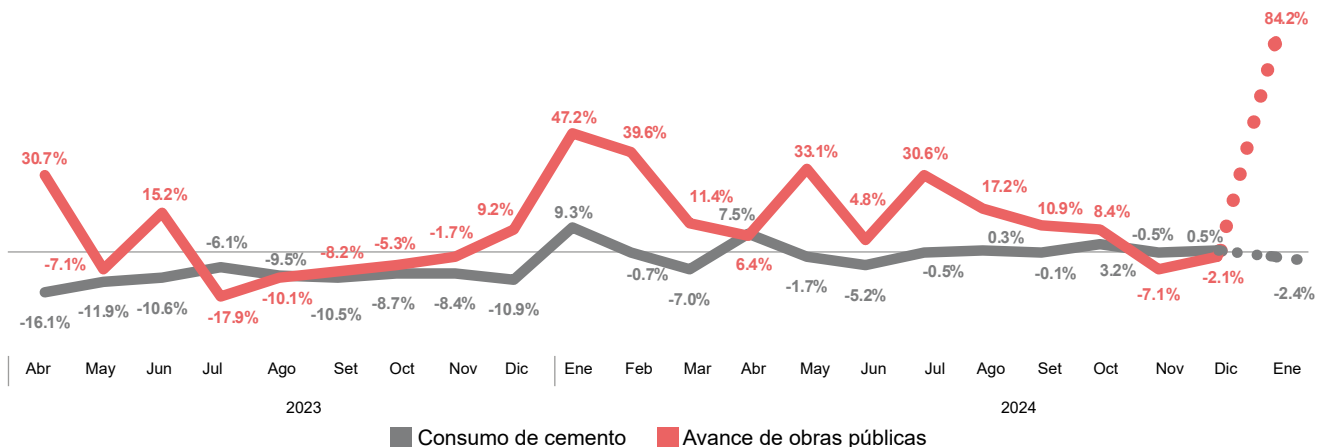


Fuente: INEI hasta octubre 2024, Estimación CAPECO para noviembre.

A pesar del crecimiento general del sector, el consumo de cemento experimentó una caída del 2.4% en enero, su peor resultado de los últimos siete meses (**FIGURA 4**). Esta contracción refleja una realidad compleja: el avance de la inver-

sión pública es más financiero que físico, lo que se explica principalmente por el aumento en las obras paralizadas (más de 43 mil millones de soles a setiembre).

**Figura 4. EVOLUCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPONENTES DEL PBI CONSTRUCCIÓN: ABRIL 2023 - ENERO 2025 (Variación mensual)**



Fuente: INEI hasta noviembre 2024 \* Estimación CAPECO para diciembre

Además, influyen factores como el menor dinamismo de la inversión minera y el hecho de que las importantes adjudicaciones de proyectos de Asociaciones Público-Privadas (APP) se encuentran en una etapa inicial de ejecución (**FI-**

**GURA 5).** Asimismo, una porción significativa de las ventas de viviendas proviene de proyectos que, en los últimos dos años, acumularon un importante stock.

**Figura 5. CARTERA DE APPs QUE ADJUDICARÍA PROINVERSIÓN EN 2025**

PROYECTO	MONTO (USD millones)	Mes de 2025
- Carretera Longitudinal de la Sierra – Tramo 4 (Junín, Huancavelica, Ica, Ayacucho y Apurímac)	1,582	<b>Abril</b>
- Corredores viales – Grupo 1 (Cusco, Cerro de Pasco, Puno, Moquegua, Tarma, Huancayo y Tarapoto)	1,134	
- Tratamiento de Aguas Residuales (Cajamarca, Cusco, <b>Chincha</b> , Huancayo, Puerto Maldonado, San Martín, Trujillo)	<b>1,061</b>	<b>Enero (97MM)</b>
- Parque Industrial de Ancón – PIA	997	<b>Abril</b>
- Península del Puerto del Pacífico - Callao	767	
- Operación y Mantenimiento del Centro de Convenciones de Lima – San Borja	354	
- Terminal Pesquero de Chimbote	331	
- Nuevo Hospital de Emergencia de Villa El Salvador – HEVES	290	
- Infraestructura Educativa para Colegios en Riesgo de Lima Metropolitana – CER	285	
- Servicios Turísticos Públicos del Parque Arqueológico Choquequirao – Apurímac	264	
- Nuevo Hospital Militar Central - Lima	224	
- Planta Desaladora de Agua – Puerto de Ilo	170	
- Grupo 3 de proyectos eléctricos (Apurímac, Arequipa, Lima, Puno)	134	<b>Febrero</b>
- Instituto Nacional de Salud del Niño – San Borja	125	
- Vía Zapallal – Avenida Néstor Gambetta – Puerto de El Callao (túnel)	112	
- Villa Panamericana, Villa El Salvador – Lima	63	
<b>TOTAL INVERSIONES (USD millones):</b>	<b>7,893</b>	

Fuente: PROINVERSIÓN

No obstante, se anticipa que estos componentes de la inversión privada podrían recobrar dinamismo en 2025. Esta proyección optimista se refleja en las expectativas de los

empresarios de la construcción entrevistados por CAPECO para la presente edición del IEC, que proyectan un crecimiento del 4.9% en sus operaciones para el presente año.



Esta proyección coincide con la revisión al alza del Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) sobre el crecimiento del PBI nacional, que pasó de 3.1% a 4.0%. El MEF prevé un impulso derivado de la desregulación, la recuperación de la inversión y del consumo privados y la continuación del aumento de las exportaciones, así como la estabilización de precios, y siempre que las condiciones climáticas sean

favorables y se produzcan avances en la lucha contra la criminalidad. El balance del sector construcción es positivo, a pesar de haber sido el único sector en contraerse en diciembre pasado. Al cierre de 2024, el sector registró un crecimiento del 3.6%, ubicándose como el octavo sector de mayor crecimiento, superado por actividades como la pesca, el transporte y la agropecuaria.

## 2. Desafíos del clima para un país en emergencia permanente

Las recientes lluvias de verano han evidenciado, una vez más, la vulnerabilidad de la infraestructura y las comunicaciones en el territorio peruano, subrayando la urgencia de una respuesta integral y proactiva ante la recurrencia de los desastres naturales, que no pueden seguir atendándose con acciones reactivas, improvisadas una vez que éstos ocurren. No basta con la reparación de viviendas y la restitución de infraestructuras; es imperativo adoptar una estrategia que trascienda la mera reacción y se integre a las políticas de desarrollo económico e inclusión social.

Esta estrategia debe priorizar el bienestar social, impulsar el crecimiento económico y garantizar la sostenibilidad am-

biental. Un elemento clave es la reducción de la informalidad, un factor que genera precariedad, frena la productividad y agrava los problemas ambientales. La incapacidad del Estado para abordar eficazmente la informalidad es, en gran medida, responsable de su persistencia.

La estrategia integral que CAPECO propone, tiene los siguientes componentes:

- Planificación urbana y territorial: Basada en la gestión de riesgos y la generación de oportunidades de desarrollo económico e integración social, tanto en áreas urbanas como rurales.
- Gestión eficiente de infraestructuras: Con énfasis en agua, desagüe y drenaje pluvial, bajo un modelo de sostenibilidad que priorice la transparencia en la contratación y ejecución de obras, así como la recuperación de inversiones.
- Optimización de la ocupación del suelo: A través de intervenciones que reduzcan riesgos y consideren las expectativas de las familias, el incremento del capital inmobiliario y la sostenibilidad de las actividades productivas rurales.
- Nuevo modelo de gestión del agua: Adaptado a las diferentes actividades económicas y a las necesidades de la población, con medidas sostenibles de mitigación de desastres.
- Atención oportuna de emergencias: Mediante el uso intensivo de tecnologías de la información y la comunicación, y la participación activa de empresas privadas y organizaciones comunitarias.

Esta visión integral busca no solo optimizar la respuesta ante los desastres naturales, sino generar una oportunidad para construir un país más resiliente, competitivo e inclusivo.



### Más de 200 puentes colapsados o dañados por las lluvias en Perú en los últimos tres meses



**RPP Data** analizó los reportes de **Indeci** y el **Centro de Operaciones de Emergencia Nacional (COEN)** hasta el 20 de febrero, fecha en la que se reportaron más de 1,700 [emergencias por lluvias](#) en el Perú. Gobernadores exigen una evaluación urgente de los puentes dañados.

## 3. Lecciones de Chancay y Trujillo: De la contratación de obras a la gestión de infraestructuras

La lamentable pérdida de vidas como consecuencia del desplome del Puente Chancay y el colapso del techo de un

centro comercial en Trujillo exige una investigación seria e independiente de las razones que motivaron estas falencias,



que revelarían debilidades en la gestión de infraestructuras y edificaciones en nuestro país. El hecho de que estas obras se ejecutaron dentro del marco de la formalidad, facilitará la trazabilidad de los procesos técnico – administrativos que se siguieron para el diseño, la construcción, la supervisión, la operación y el mantenimiento de estas obras, permitiendo la identificación de responsabilidades.

## El Comercio

### Alcalde de Chancay: Este puente tiene entre 60 a 70 años de vida

El burgomaestre Julio Álvarez Andrade indicó que debería hacerse un trabajo de renovación tras la revisión de especialistas.



Hay que señalar que en el Perú existen normativas técnicas y administrativas específicas, cuya aplicación está a cargo de entidades reguladoras o supervisoras tanto para la construcción o concesión de infraestructuras como para la supervisión obligatoria de edificaciones.

Pero también es preciso comprender que no existe ningún procedimiento de control que otorgue la seguridad absoluta de que una infraestructura o una edificación no presentará fallas en su diseño, construcción u operación. Un sistema de control debe aspirar a: (i) identificar los riesgos y vulnerabilidades; (ii) adoptar procesos que reduzcan estos riesgos al mínimo deseable; (iii) establecer mecanismos de atención oportuna cuando ocurran afectaciones; (iv) identificar la causas y los responsables de estas afectaciones; (v) activar los mecanismos ya previstos de resarcimiento a los afectados; (vi) ajustar el sistema, para seguir reduciendo riesgos y vulnerabilidades. Se trata de implementar un proceso circular de mejora del sistema de control.

Es en este marco que se debe efectuar la investigación de los hechos ocurridos en Chancay y en Trujillo, la revisión de

los procedimientos de ejecución, control y sanción dentro de la gestión de infraestructuras, y la determinación de la experiencia y capacidad de los profesionales que participan en todas las etapas de este proceso. En esta última función, los colegios de arquitectos y de ingenieros deben asumir un rol mucho más activo, porque tienen el mandato legal de supervisar el correcto ejercicio de esas profesiones.

Además, la implementación de la digitalización de los procedimientos de licencias de obras y de la metodología BIM (Building Information Modeling) para la gestión de infraestructuras y edificaciones durante todo su ciclo de vida, es indispensable y urgente. Esta digitalización debe ser liderada por el gobierno central, a través del Ministerio de Vivienda para el procedimiento de licencias y control de proyectos privados, y el OSCE para las obras públicas.



NACIONAL

### Trámite de permisos de construcción será 100% digital en 2021, estima CFIA

62 municipalidades del país ya tramitan estos requisitos de manera virtual, 20 lo hacen de forma mixta (físico-digital).



El trámite de permisos de construcción en Costa Rica podría ser 100% digital en el primer semestre del 2021, según las proyecciones del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

Actualmente, 62 de las 82 municipalidades del país ya tramitan este requisito de manera electrónica, mientras que los restantes 20 mantienen una modalidad mixta (físico-digital).

En resumen, queda claro que limitar el control a la contratación y ejecución de obras no es suficiente. CAPECO ha enfatizado repetidamente sobre la necesidad de un seguimiento integral a lo largo de todo el ciclo de vida de una infraestructura o edificación, desde la planificación y priorización hasta la operación y mantenimiento (**FIGURA 6**).

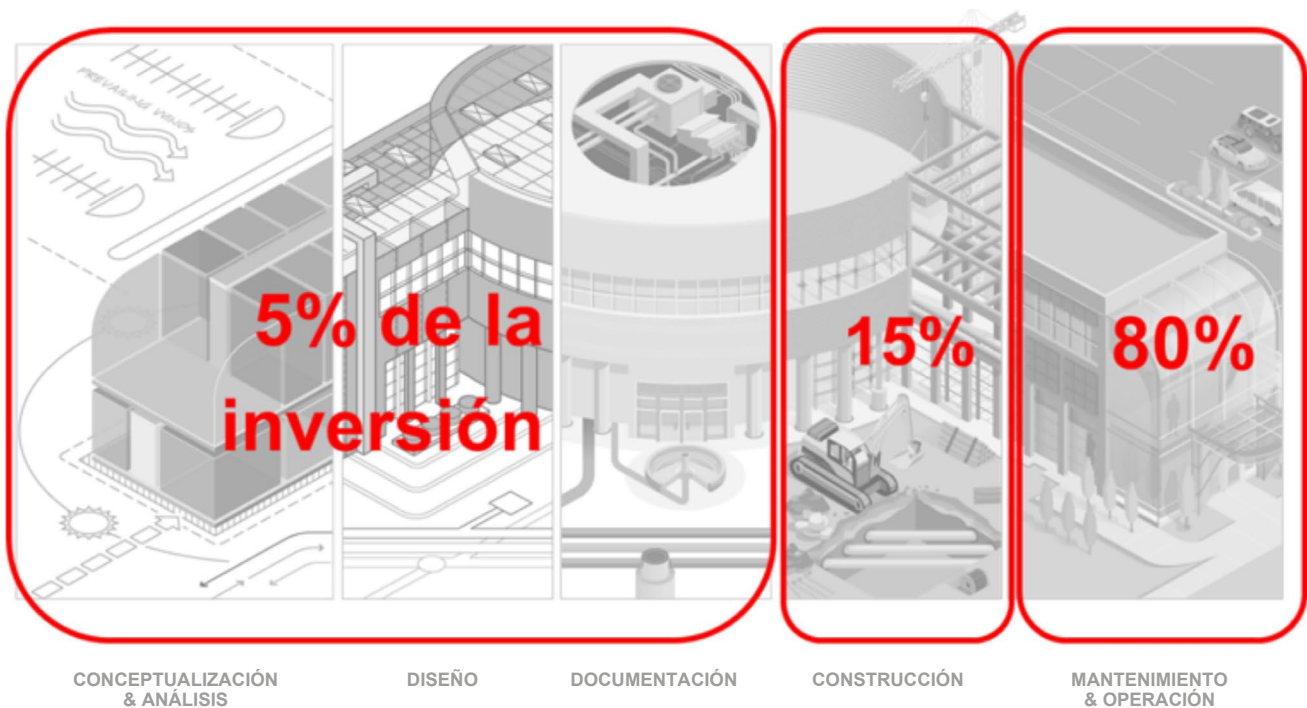
**Figura 6. GESTIÓN INTEGRAL DE INFRAESTRUCTURAS**



La operación y el mantenimiento de infraestructuras son aspectos críticos que a menudo se descuidan (**FIGURA 7**). La poca importancia que se concede a estos aspectos se refleja en que los procedimientos de evaluación de inversión pública (antes SNIP hoy Invierte.pe) se concentran en la preinversión (nunca se evalúa la eficiencia de las infraestructuras durante las etapas de operación y mantenimiento);

la casi nula incidencia del comportamiento de una obra en la operación en los criterios de selección de contratistas; la insuficiencia de los presupuestos que se asignan para la operación y mantenimiento (pese a que implican hasta un 80% de toda la inversión); y el poco control que se tiene en la verificación de capacidades de las entidades públicas supervisoras, reguladoras u operadoras.

**Figura 7. COSTO DEL PROYECTO POR ETAPAS**



Es urgente evaluar la conveniencia de constituir entidades especializadas para hacerse cargo de la operación y el mantenimiento de infraestructuras y edificaciones públicas.

La experiencia exitosa del proyecto Legado en la gestión de grandes instalaciones deportivas así lo demuestra, por lo que resulta lamentable que en lugar de ser fortalecida para que pueda hacerse cargo, progresivamente, de toda la infraestructura deportiva relevante del país, el gobierno nacional ha decidido su disolución y el traslado de sus funciones al Instituto Peruano del Deporte – IPD, que ha demostrado una gran ineficiencia en el cuidado de dichas instalaciones, y que debería más bien enfocarse en funciones normativas y de fortalecimiento de las actividades deportivas, amateur y de alta competencia. En el caso de las reguladoras, debe considerarse la tercerización de tareas especializadas; mientras que, en las obras pequeñas, la participación de colegios profesionales podría mejorar la eficiencia y la calidad del control.

## Perú 21

### Voluntarios realizarán marcha pacífica contra extinción del Proyecto Especial Legado

Daniela Cubas Barco, de la sede de Villa María del Triunfo de Legado, advirtió que el proyecto ha tenido un manejo impecable de las sedes deportivas y sus recursos en contraste con lo que ocurre en el Instituto Peruano del Deporte.



Los voluntarios de Legado también participaron en los programas de vacunación contra el COVID-19 en las diferentes sedes del proyecto.

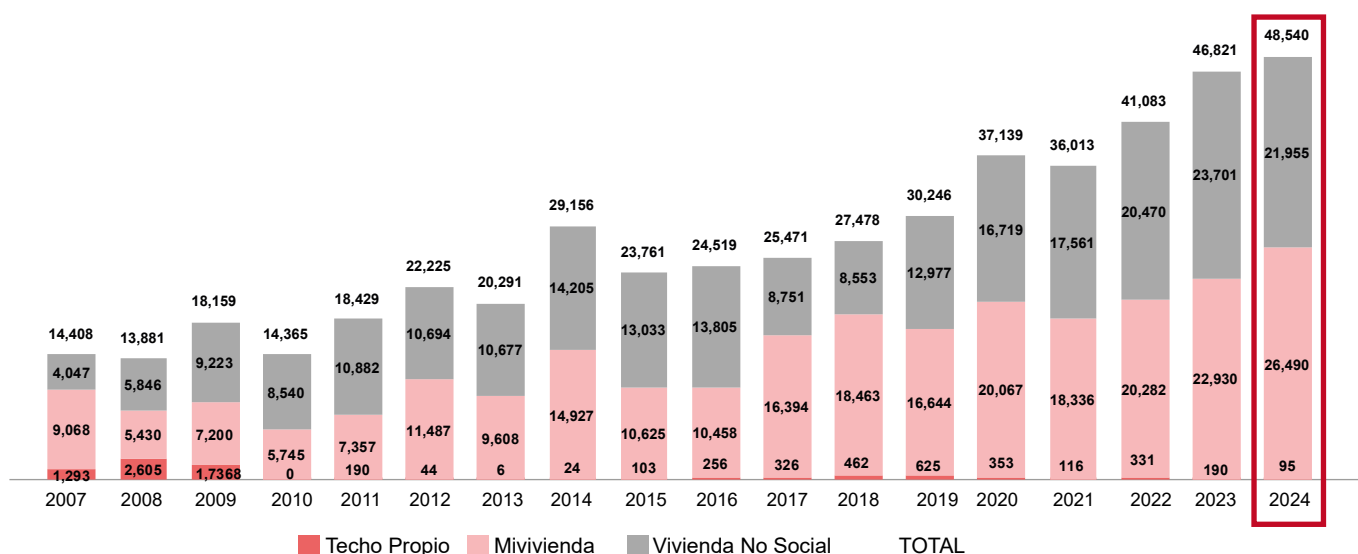
Jóvenes voluntarios que participaron en los Juegos Panamericanos Lima 2019 saldrán este domingo 16 a las calles para expresar su disconformidad con la decisión del gobierno de extinguir el [Proyecto Especial Legado](#) y transferir todas sus sedes deportivas, recursos económicos y funciones al Instituto Peruano del Deporte (IPD).

## 4. Mercado residencial: ¿Qué hacer para mantener la dinámica del 2024?

El mercado de vivienda en Lima Metropolitana ha experimentado un crecimiento significativo en 2024, impulsado principalmente por el segmento de vivienda social, en particular en el segmento Mivivienda, de acuerdo con la reciente información de la Plataforma del Mercado de Edificaciones

Urbanas de CAPECO. La oferta habitacional en este segmento registró un aumento récord del 15.5% en el último año, mientras que la vivienda no social decreció un 7.4% y Techo Propio sufrió una caída del 50%, su peor desempeño desde 2014 (**FIGURA 8**).

**Figura 8.** UNIDADES DE VIVIENDA EN OFERTA POR SEGMENTO 2007-2024 (unidades)



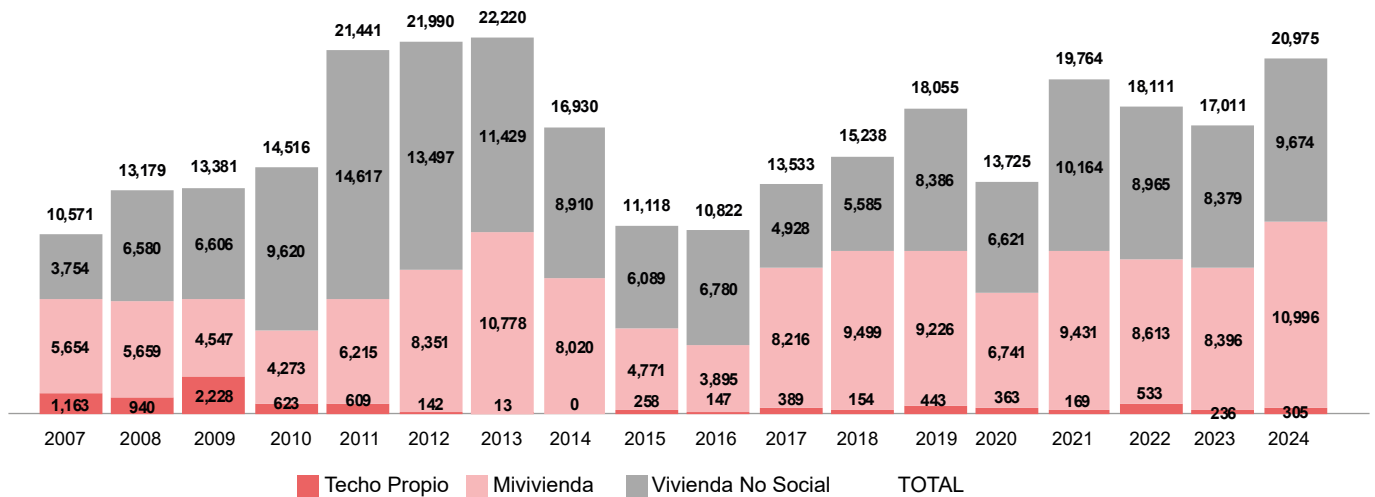
Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Enero 2025



Las ventas de viviendas aumentaron un 23.3% en 2024, el mejor resultado en los últimos once años y el cuarto mejor en los veintinueve años que CAPECO lleva realizando esta investigación. El segmento Mivivienda lideró este crecimiento

con un aumento del 31.0% en las ventas, seguido por la vivienda no social con un crecimiento del 15.5%, su mejor resultado en los últimos tres años **(FIGURA 9)**.

**Figura 9. VIVIENDAS VENDIDAS POR SEGMENTO DE MERCADO 2007-2024 (unidades)**

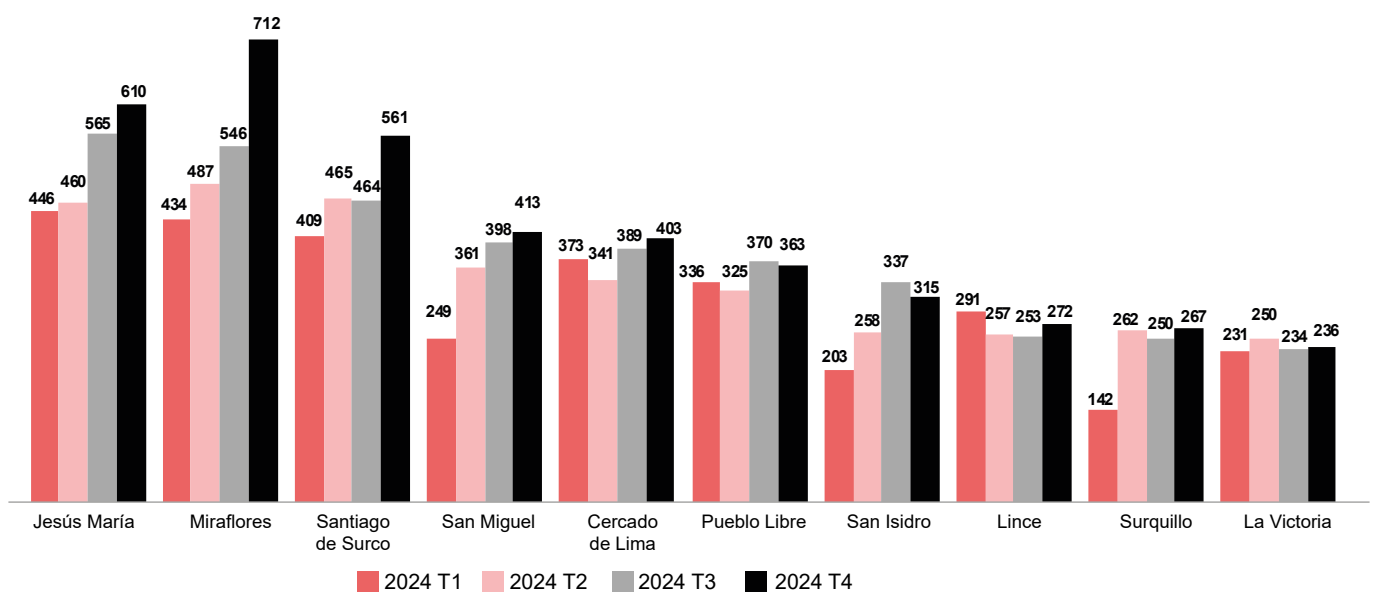


Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Enero 2025

En cuanto a la distribución geográfica, Miraflores superó a Jesús María en ventas, impulsado por el fallo del Tribunal Constitucional que permitió el desarrollo de viviendas sociales en el

distrito. Otros distritos con un crecimiento significativo en ventas fueron Pueblo Libre (+53.5%), Cercado de Lima (+50.9%), Lince (37.6%) y Jesús María (+32.3%) **(FIGURA 10)**.

**Figura 10. VIVIENDAS VENDIDAS POR DISTRITO 2022 - 2024 (unidades)**

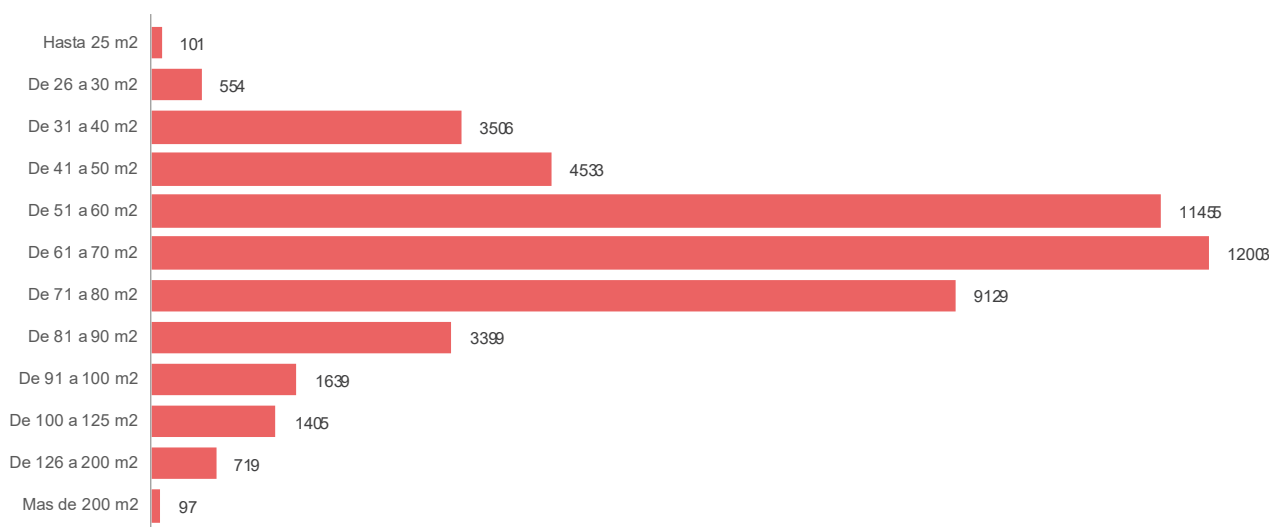


Fuente: Plataforma del Mercado de Edificaciones Urbanas en Lima Metropolitana – PME CAPECO Enero 2025

El mercado de vivienda en Lima Metropolitana se ha venido diversificando progresivamente por un cambio en la dinámica demográfica y de los hábitos de vida de la población, en particular en los estratos socioeconómicos medios y altos. El surgimiento de un segmento de gente joven que no quiere formar familia en corto plazo, ha generado que un 17.9% de la oferta actual este concentrada

en viviendas de hasta 50 m<sup>2</sup>, aunque sólo una mínima proporción de viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup>. La incidencia del sector socioeconómico medio en esta nueva tendencia se aprecia en que el 93.5% de las viviendas de hasta 50 m<sup>2</sup> corresponden a Vivienda de Interés Social (VIS), con una concentración significativa en Lima Moderna y, en menor medida, en Lima Top **(FIGURA 11)**.

**Figura 11. VIVIENDAS EN OFERTA SEGÚN ÁREA CONSTRUIDA Cuarto Trimestre 2024**



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

Los precios por m<sup>2</sup> crecieron por debajo de la inflación en 2024, lo que explica que el mercado de vivienda se encuentre en equilibrio, es decir en una relación oferta/venta cercana a 2. De otro lado, La altura promedio de los edificios continúa en aumento en todos los sectores urbanos de la capital, excepto en El Callao. En Lima Centro se encuentran los proyectos más altos de Lima Metropolitana.

El rango 5 del programa Mivivienda (viviendas con precios entre 355 mil y 474 mil soles) concentró el 57.8% de la oferta en los últimos dos años y el 29.6% de la oferta total de vivienda en Lima Metropolitana, con un crecimiento trimestral del 3.9% desde enero – marzo de 2023.

La relevancia de este rango en el mercado residencial es una demostración del éxito de la política habitacional que se aplica en nuestro país desde el 2002. Hasta hace poco, el Estado financiaba los créditos que se otorgaban para adquirir viviendas dentro de este rango; pero luego Mivivienda se retiró del fondeo y solo otorgaba una cobertura de riesgo por impago (una especie de seguro hipotecario).

Hoy, los créditos son otorgados con recursos de las propias instituciones financieras y el uso de la cobertura es mínimo. El único beneficio que se otorga dentro de este rango es la menor área de los departamentos (lo que calza con lo que requieren los demandantes jóvenes) y la mayor edificabilidad (lo que permite ofrecer viviendas a precios asequibles para estos demandantes). Pese a ello, existe la posibilidad de que este beneficio sea retirado en los nuevos cambios normativos propuestos por el Ministerio de Vivienda. Sería un error porque se dejaría fuera del mercado a un segmento creciente de la población y porque muchos proyectos dejarían de ser rentables, lo que afectaría sensiblemente la venta de viviendas, al punto de provocar una reversión de la tendencia al alza que se espera continuar en 2025.

También es importante que la mejora de los estándares de diseño de viviendas en el rango Techo Propio que está impulsando el Ministerio, se haga: (i) ajustando los precios de venta en función del incremento de costos que dicha mejora trae consigo; (ii) incrementando el monto de los subsidios, para evitar que el ajuste de precios implique un aumento en

las cuotas mensuales del crédito, lo que sacaría a muchos demandantes del mercado; (iii) disponiendo el ajuste anual de precios de vivienda y valores de los subsidios, en función de la variación de costos de construcción, ingresos familiares y tasas de interés, de manera tal que se asegure la sostenibilidad de oferta y demanda en el largo plazo.

Por último, la reciente ordenanza de la Municipalidad de Miraflores “adecuándose” a la sentencia del Tribunal Constitucional que declara inconstitucional la paralización de

obras antes de que el Ministerio de Vivienda se pronuncie en segunda instancia sobre los informes de los Revisores Urbanos, reflejaría que el conflicto por la aprobación de estos proyectos no ha terminado. Es necesario que el Ministerio agilice sus procesos de revisión de informes y de emisión de opiniones vinculantes. CAPECO ha propuesto que esta tarea sea encargada a un Comité de Expertos, que emita resoluciones administrativas, que se sustenten en procedimientos que permitan contrastar las posiciones de la partes y que pueda establecer precedentes de obligatorio cumplimiento.

## 5. Pacto por la construcción de una región Lambayeque más competitiva e inclusiva

El Sindicato de la región Lambayeque afiliado a la Federación de Trabajadores en Construcción Civil del Perú - FTCCP y la Asociación Regional CAPECO Lambayeque suscribieron un Pacto para la construcción de una región Lambayeque más competitiva e inclusiva.



Esta iniciativa plantea doce objetivos estratégicos y busca establecer un marco de colaboración entre el sector público, el sector privado y la sociedad civil para impulsar proyectos estratégicos que fortalezcan la infraestructura, mejoren la calidad de vida de la población y promuevan un crecimiento económico sostenible y equitativo. Lambayeque, reconocida como la séptima región más competitiva del Perú y la primera del norte del país en 2023, enfrenta el desafío de traducir esta ventaja competitiva en un instrumento para alcanzar el desarrollo sostenible e inclusivo de la región. Para ello, es fundamental impulsar una agenda de política pública que promueva tanto la competitividad del aparato productivo re-

gional como la generación de empleo formal y la atención de las brechas sociales que afectan a una parte significativa de su población.

A pesar de sus fortalezas, Lambayeque presenta debilidades en indicadores clave como el PBI per cápita, la ejecución del presupuesto público, el estado de sus redes viales, la calidad de los servicios de agua, educación y salud, la producción formal de vivienda social y la lucha contra el crimen organizado. Además, la vulnerabilidad del territorio regional ante fenómenos naturales recurrentes y emergencias sanitarias como la pandemia de COVID-19, sumada a las debilidades en la gestión pública para atender estas situaciones, exigen una acción urgente y coordinada.

Para superar estos desafíos y desbloquear el potencial de desarrollo sostenible de Lambayeque, es imprescindible impulsar la actividad constructora regional. El sector construcción, por su impacto directo en el desarrollo territorial, la infraestructura, la vivienda, los servicios públicos y la generación de empleo, se erige como un motor clave para la transformación de la región.

Cabe señalar que, este es un logro, a escala regional, derivado del trabajo conjunto desarrollado por CAPECO y la FTCCP a nivel nacional que en 2022 suscribieron un Pacto por la Construcción de un Perú Mejor, con diez objetivos estratégicos y más de 60 iniciativas de política pública para transformar la industria de la construcción en nuestro país. Con miras al inicio de la campaña electoral presidencial, ambas entidades se proponen repetir estos acuerdos en todas las regiones del país y contribuir a que estos esfuerzos de consenso de la agenda política se extiendan a otros sectores económicos.



A construction site at sunset. The sky is a vibrant orange-red. In the foreground, the silhouettes of several workers are visible, standing on a complex network of steel rebar that forms the skeleton of a building. The workers are positioned at different levels of the structure, some appearing to be in conversation or working. The overall scene is one of active construction during the 'golden hour' of the day.

# Expectativas

Inicio de nuevos proyectos y la culminación de obras en marcha impulsan el sector

# Las operaciones de la actividad constructora crecerían en 4.8% durante el primer bimestre del 2025

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 20 de enero y el 17 de febrero del 2025.

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

El desempeño de las operaciones de la actividad constructora se incrementaría en 4.8% durante el primer bimestre del 2025, respecto al mismo periodo del año anterior (**Figura 1**).

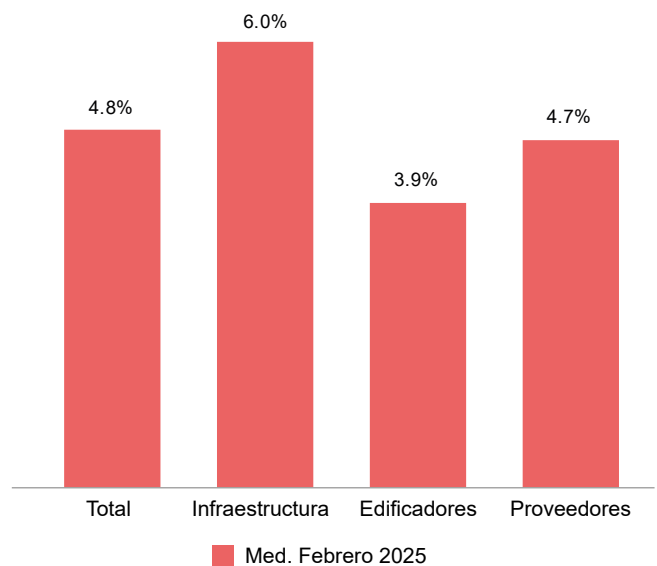
Las empresas del segmento de infraestructura son las más optimistas, al proyectar un crecimiento de sus actividades en 6.0%. Los motivos principales por lo que se produciría este aumento son el inicio de la ejecución de nuevos proyectos y la culminación de obras en marcha.

En tanto que los proveedores de materiales prevén una expansión de sus operaciones en 4.7%, que se daría fundamentalmente debido al repunte de la demanda, el desarrollo de nuevos proyectos y la recuperación de la inversión pública y privada.

Por su parte, en el rubro inmobiliario se pronostica una elevación del nivel de actividad de 3.9% para los dos primeros meses del año actual, cuyas razones principales de ocurrencia serían el ascenso de la oferta de viviendas y la reducción de las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

Al revisar a detalle la evaluación de la variación del ritmo de actividad de las empresas en el periodo de enero-febrero del presente año, en general se aprecian perspectivas diversas. Así, la mayoría de las compañías promotoras y constructoras de infraestructura manifestó que su comportamiento se mantendría invariable respecto al mismo periodo del 2024: 65% y 56%, respectivamente (**Figura 2**). Por su parte, el 63% de las empresas proveedoras estima que sus operaciones se ampliarían.

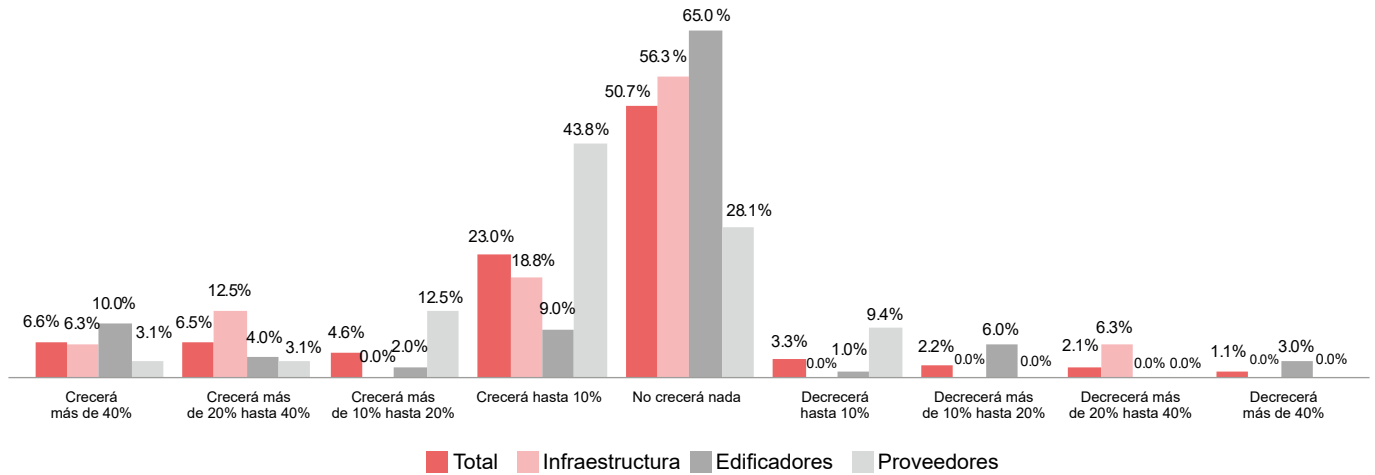
**Figura 1. PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN (Primer bimestre 2025 vs. Primer bimestre 2024)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Según la **Figura 3**, al analizar un periodo anual, las compañías encuestadas indicaron que su nivel de actividad mostró un alza de 2.8% en el 2024 respecto al año previo, lo que implica un resultado menor a todas las previsiones registradas en las mediciones anteriores. Existe una divergencia de ten-

**Figura 2. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN, POR RANGOS DE VARIACIÓN (Primer bimestre 2025 vs. Primer bimestre 2024)**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

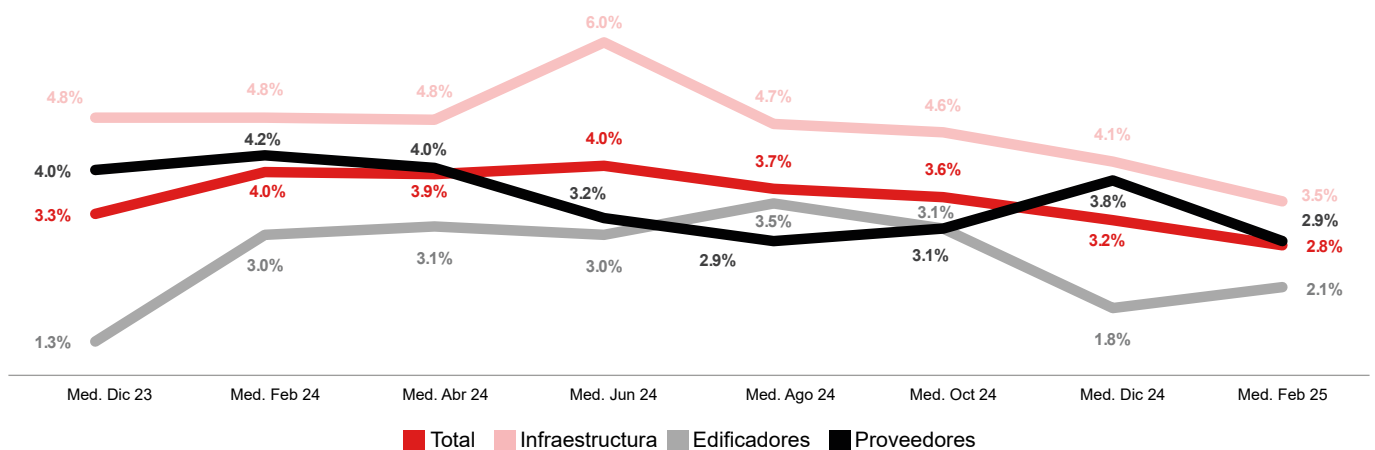
dencias de desempeño entre los tres rubros del sector: los constructores de infraestructura son los que presentaron una mejor performance, al impulsar sus operaciones en 3.5% en el año previo, aunque fue una tasa inferior en comparación a todas las proyecciones pasadas. Las razones preponderantes que generaron este crecimiento son el buen avance de la ejecución de obras y el inicio de nuevos proyectos.

En la misma línea, los proveedores de materiales y servicios reportaron un ascenso de su nivel de actividad en 2.9%, casi un punto porcentual por debajo que la extensión pronosti-

cada en el estudio de hace dos meses (3.8%). Los motivos principales de este incremento serían el crecimiento de la demanda y la realización de proyectos.

Por su parte, el segmento edificador mostró una subida de 2.1% en el 2024, siendo algo más positivo respecto a la última perspectiva de desempeño (1.8%). Los entrevistados mencionaron que la elevación en las operaciones se debió fundamentalmente al desarrollo de nuevos proyectos, al mejor desempeño de la economía y a la caída de las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

**Figura 3. VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023**



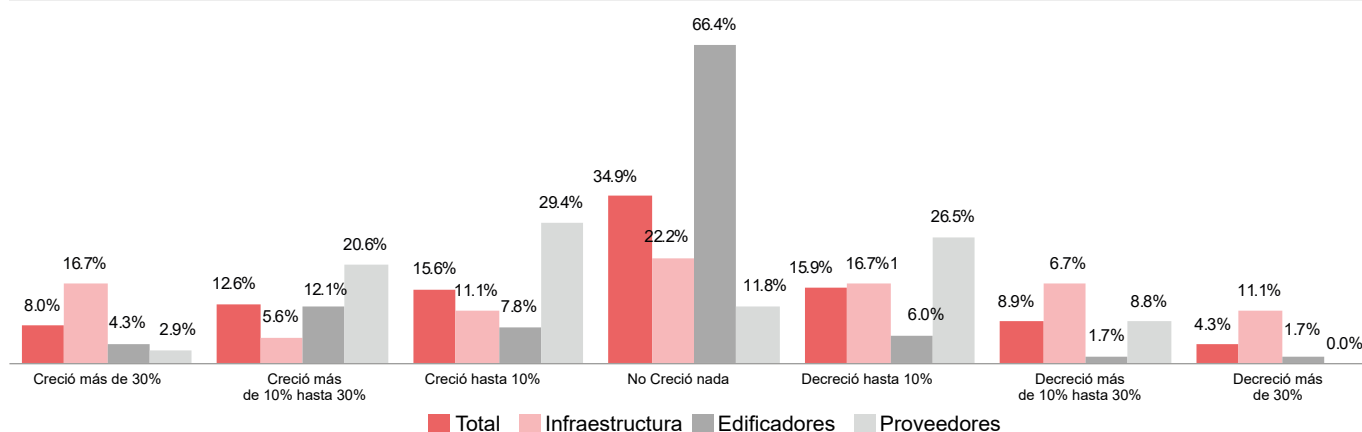
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO



El 36% de las empresas que conforman el panel mencionó que sus operaciones se incrementaron en el 2024 respecto al desempeño obtenido el año previo; un 35% precisó que aquellas no sufrieron variación alguna, mientras que un 29% declaró que el nivel de sus actividades se redujo (**Figura 4**). Por su parte, el 44% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidió en que sus operaciones disminuyeron

el año pasado, en tanto que un tercio de los entrevistados de este segmento afirmó que facturaron un monto mayor al del 2023. El 66% de las promotoras inmobiliarias señaló que sus ventas se mantuvieron invariables; mientras que el 53% de las empresas proveedoras consideró que se generó un crecimiento de su nivel de actividad.

**Figura 4. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

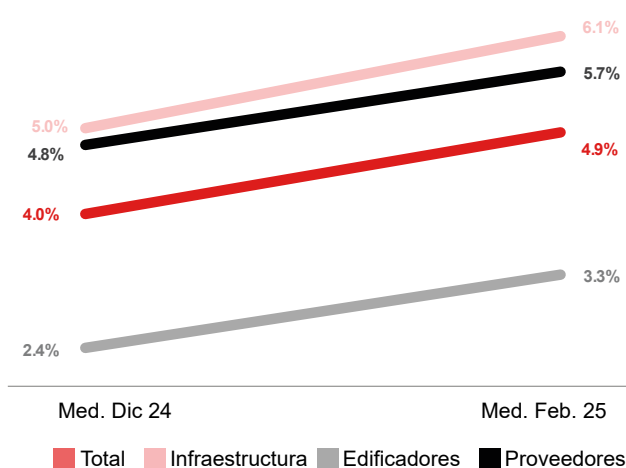
Para el año 2025, las empresas encuestadas se inclinan por expandir sus operaciones en 4.9% en relación al año previo (**Figura 5**), superior a la expectativa de aumento mostrada en el IEC N°84.

Para este periodo, se aprecia un panorama más favorable entre los constructores de infraestructura, quienes pronostican que sus actividades se elevarían en 6.1%. El motivo principal por lo que se produciría esta subida es el comienzo de nuevas obras.

En la misma línea, el segmento de proveedores considera que se presentaría una ampliación de 5.7%, casi un punto porcentual por encima del alza estimada en el sondeo del bimestre anterior (4.8%). La mejora mencionada se daría fundamentalmente a causa del incremento de la demanda y la recuperación de la inversión pública y privada.

En cambio, los promotores inmobiliarios prevén que el nivel de sus operaciones se impulsaría en 3.3%, siendo ligeramente más optimista respecto a la proyección incluida en la investigación de los dos últimos meses del 2024 (2.4%). La razón principal de ocurrencia sería el aumento de la oferta de unidades habitacionales.

**Figura 5. EXPECTATIVAS SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE LAS OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024**



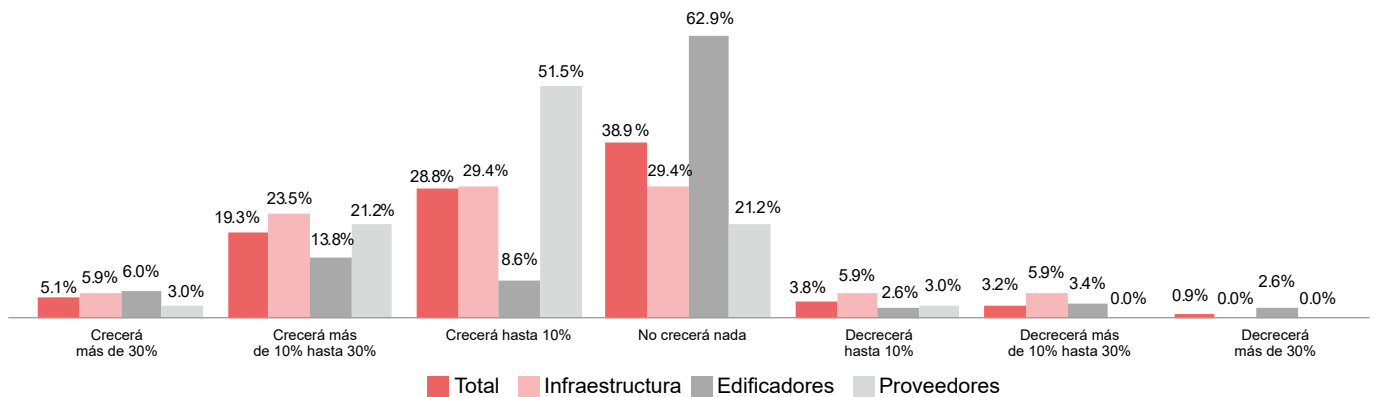
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 53% de las empresas entrevistadas manifestó que sus operaciones ascenderían en el 2025 respecto al desempeño obtenido el año anterior, un 39% indicó que aquellas no su-

frirían variación alguna, mientras que un 8% declaró que el nivel de sus actividades caería (**Figura 6**). Por su parte, el 59% de los ejecutores de obras de infraestructura coincidieron en que el comportamiento de sus operaciones mejoraría

el año actual. Asimismo, 63% de las compañías del segmento edificador señaló que sus ventas se mantendrían; en tanto que el 76% de empresas proveedoras consideró que se generaría una extensión de su facturación.

**Figura 6. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE OPERACIONES EN LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024, POR RANGOS DE VARIACIÓN**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

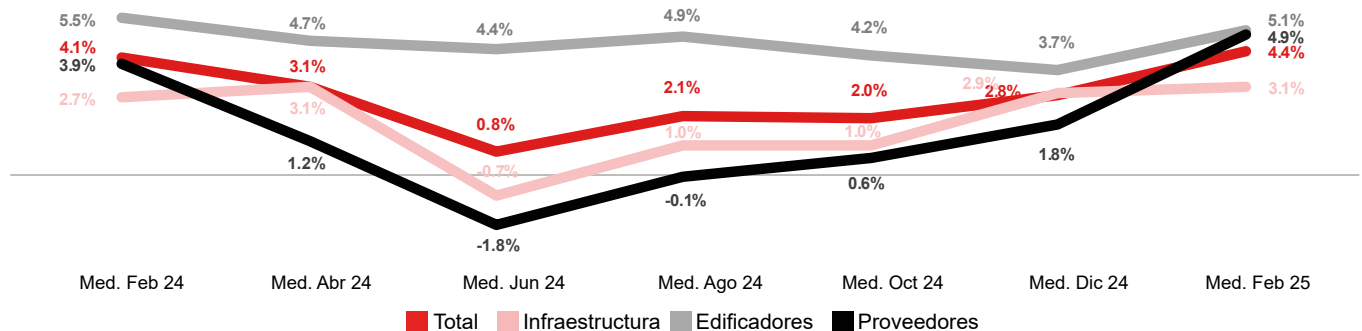
Por otro lado, las compañías entrevistadas mencionaron que su inversión en nuevos proyectos subió 4.4% durante el 2024, superando en más de un punto porcentual al incremento estimado en la medición del IEC N°84 (2.8%). Los segmentos del sector muestran tendencias de desempeño disímiles (**Figura 7**).

Así, los promotores inmobiliarios obtuvieron la performance más favorable, alcanzando un crecimiento de 5.1% el año pasado; tasa por encima de la perspectiva positiva indicada en el estudio anterior (3.7%). La razón preponderante por lo que se produjo este ascenso fue la ejecución de nuevos proyectos. Mientras tanto, el segmento de proveedores afirmó que logra-

ron una expansión de 4.9%, tres puntos porcentuales mayor al aumento esperado en la encuesta de noviembre-diciembre del 2024. Los entrevistados de este rubro contaron que la elevación se generó fundamentalmente por un mayor dinamismo del sector construcción y estabilidad política.

Por su parte, las compañías constructoras de infraestructura alcanzaron una ampliación de la inversión en nuevos proyectos de 3.1%, cifra algo más positiva en comparación al alza proyectada en el informe del bimestre previo (2.9%). Los motivos principales por los que se produjo este repunte fueron la gestación de una nueva cartera de obras y el adecuado avance de proyectos en marcha.

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

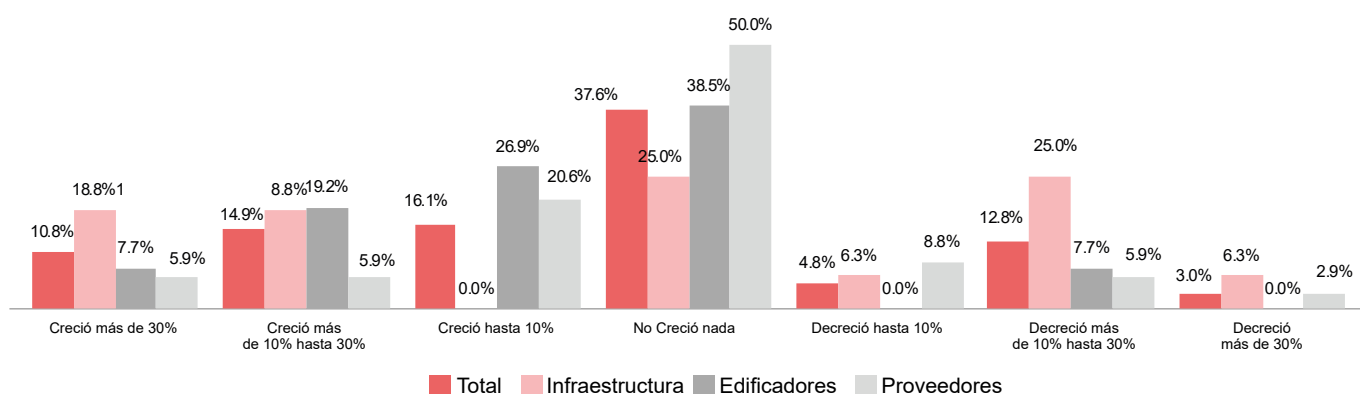


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Si se profundiza la evaluación de la variación en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el año que acaba de terminar, se advierte que el 42% de los entrevistados indicó que éste ascendió, un 38% mencionó que no sufrió variación alguna, mientras que el 20% restante afirmó que decreció (**Figura 8**). Por su parte, el 38% de constructores coincidió en que sus nuevas inversiones mejoraron en

el 2024, siendo la misma proporción que los que manifestaron que empeoraron. El segmento inmobiliario es el que presenta la mayor proporción de empresas que esperan una extensión del nivel de inversión en nuevos proyectos (54%); en tanto que, la mitad de las empresas proveedoras consideró que éste se mantuvo invariable el año pasado en comparación al 2023.

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



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

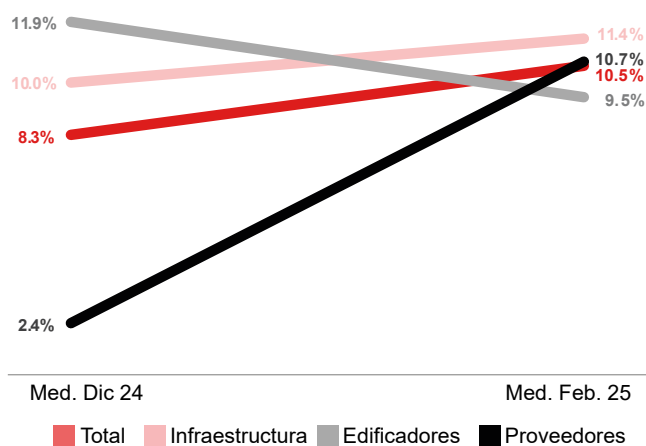
Respecto al año 2025, las empresas encuestadas planean una subida de sus nuevas inversiones en 10.5%, prácticamente dos puntos porcentuales superior al pronóstico dado en el sondeo del último bimestre del año previo. Como se aprecia en la Figura 9, se presentarían tendencias disímiles en los tres sub-sectores en que se divide la actividad constructora. En el caso de las constructoras de infraestructura, el nivel de inversión en nuevos proyectos se incrementaría en 11.4%, cifra que es más optimista respecto a la que las mismas empresas consultadas estimaban obtener en el estudio del bimestre anterior (10.0%). El motivo principal por los que se generaría este crecimiento es la generación de nuevos proyectos por adjudicar.

En la misma línea, el rubro de proveedores experimentaría una expansión de 10.7%, ocho puntos porcentuales por encima de la expectativa de aumento declarado en la encuesta de hace dos meses (2.4%). Los entrevistados de este segmento mencionaron que la elevación de nuevas inversiones se daría fundamentalmente por un mejor desempeño del sector construcción, la realización de nuevos proyectos y un mayor impulso de la inversión privada.

Por su parte, las compañías edificadoras mencionaron que su nivel de inversión en nuevos proyectos se ampliaría en

9.5%, reduciendo el alza prevista en la medición del IEC N°84 (11.9%). Las razones preponderantes por lo que se produciría este impulso son: el desarrollo de nuevos proyectos y la adquisición de terrenos.

**Figura 9. EVOLUCIÓN DE LAS EXPECTATIVAS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN SOBRE LA VARIACIÓN EN EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024**

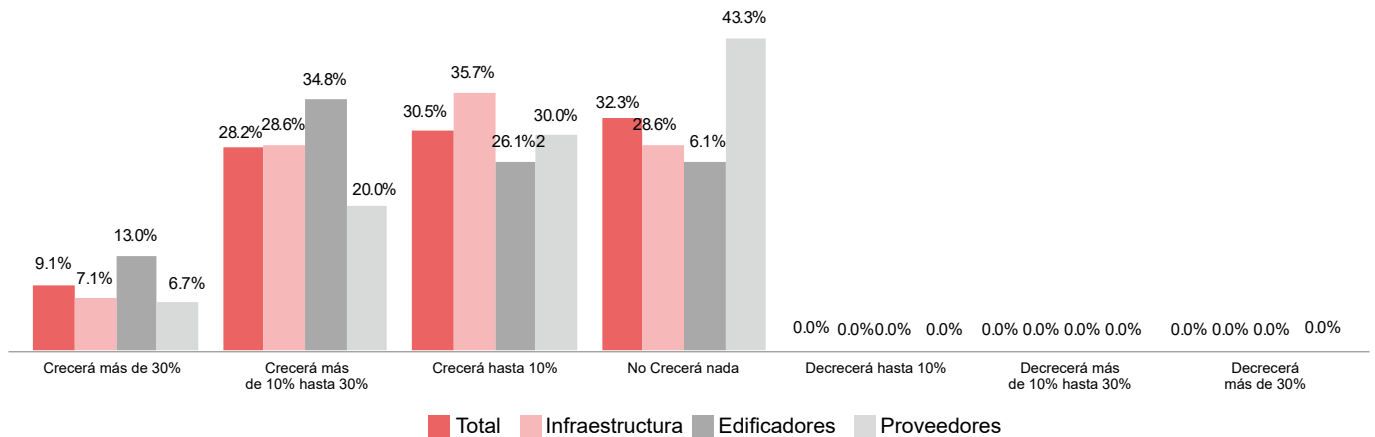


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Revisando más a detalle las perspectivas en el nivel de inversión en nuevos proyectos para el presente año, se advierte que el 68% de las empresas encuestadas prevé que ascendería, mientras que el 32% restante cree que se

mantendría invariable (**Figura 10**). El rubro de los promotores inmobiliarios es el que presenta la mayor proporción de compañías que esperan que esta nueva inversión mejore (74%).

**Figura 10. EXPECTATIVAS SOBRE EL NIVEL DE INVERSIÓN EN NUEVOS PROYECTOS DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024, POR RANGOS DE VARIACIÓN**



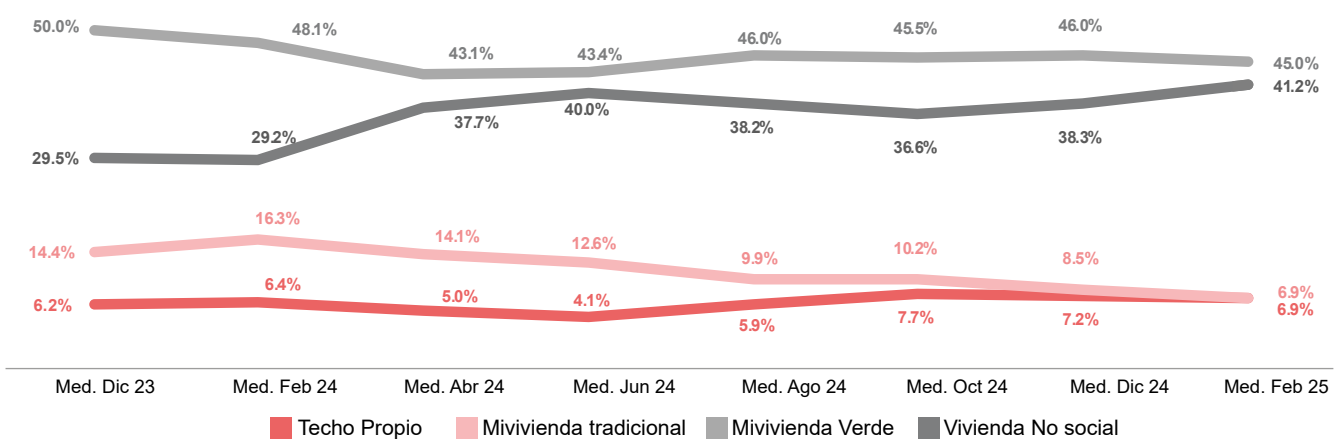
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

## II. Indicadores del subsector inmobiliario

Respecto a la participación de ventas de unidades habitacionales en el 2024, el subsegmento de Mivivienda Verde encabezó la estructura de venta de viviendas con un 45%, un punto porcentual inferior a la proporción pronosticada en la medición de hace dos meses (**Figura 11**). Por su parte, la vivienda no

social obtuvo una distribución de 41%, porcentaje superior a lo esperado en el sondeo previo. De otra manera, el Crédito Mivivienda Tradicional alcanzó una participación de las viviendas vendidas de 7%, siendo la misma proporción que los que trabajaron con unidades habitacionales del programa Techo Propio.

**Figura 11. DISTRIBUCIÓN DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2024, POR SEGMENTO**



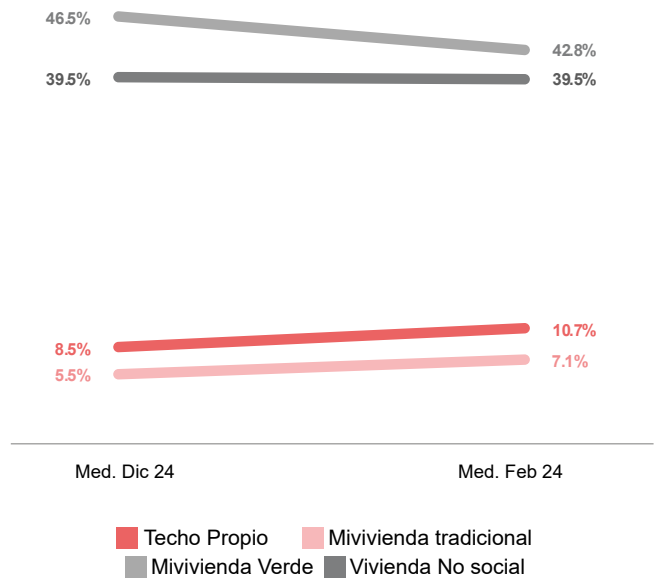
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO



De la misma forma que el año anterior, el subsegmento de Mivivienda Verde lideraría la estructura de ventas de viviendas con un 43% en el 2025, casi cuatro puntos porcentuales por debajo de lo estimado en el sondeo realizado en noviembre – diciembre del 2024 (**Figura 12**). Por su parte, la vivienda no social generaría una proporción de 40%, igual tasa de la que se esperaba en la encuesta previa. Asimismo, el programa Techo Propio alcanzaría una participación en la venta de unidades habitacionales de 11%, porcentaje mayor al mostrado en la investigación de hace dos meses (9%); mientras que Mivivienda Tradicional llegaría al 6%, un punto porcentual superior a la cifra registrada en el estudio elaborado en el último bimestre del año anterior.

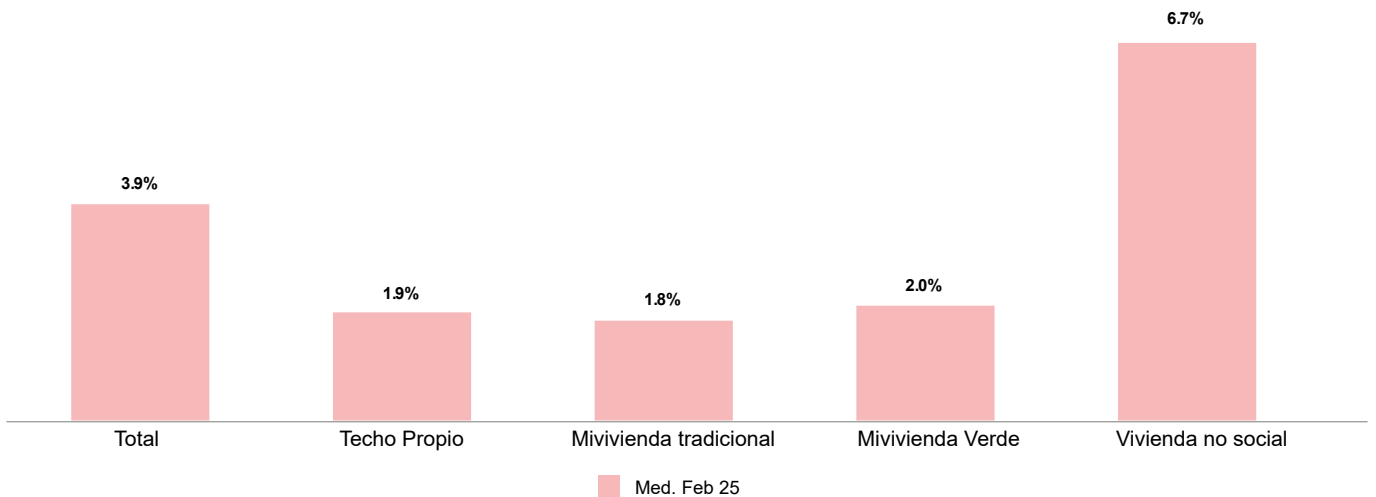
El número de unidades vendidas se extendería en 3.9% en el primer bimestre del 2025 respecto a igual periodo del año previo (**Figura 13**). La subida generada en el sector se daría principalmente por el comportamiento de la vivienda no social, cuyas ventas incrementarían en 6.7%. Por su parte, la facturación de viviendas en el sub-segmento Mivivienda Verde crecería en 2.0%; el programa Techo Propio experimentaría una ligera expansión de 1.9%; y aquellos que desarrollan proyectos de Mivivienda Tradicional aumentarían sus ventas en 1.8%.

**Figura 12.** EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL 2025, POR SEGMENTO



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

**Figura 13.** PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO (Primer bimestre 2025 vs. Primer bimestre 2024)

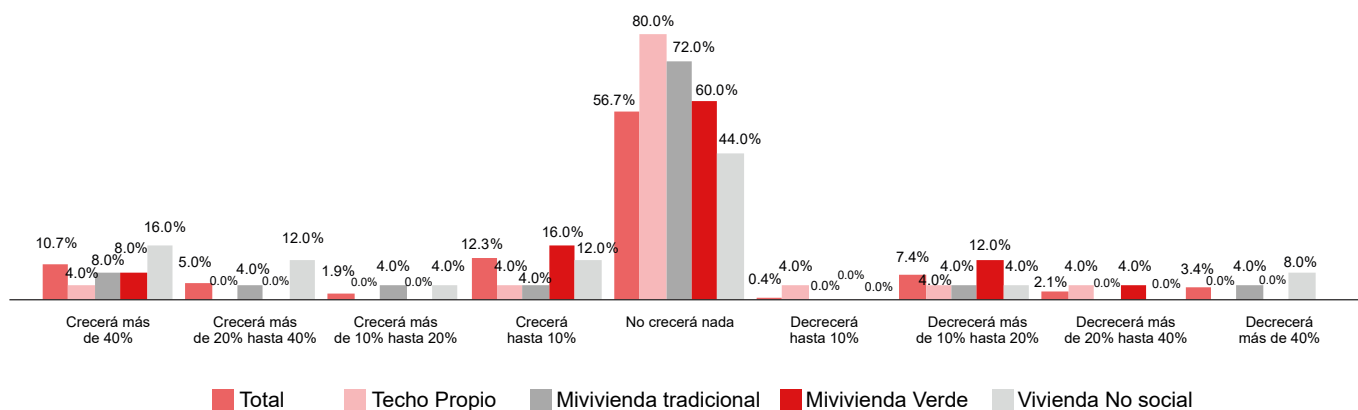


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

El 57% de las empresas inmobiliarias indicó que la venta de unidades habitacionales no sufriría variación alguna en el periodo de enero-febrero del año en curso respecto a igual periodo del 2024. Tres de cada diez entrevistados indicó que el volumen vendido se elevaría (**Figura 14**), mientras que

el 13% restante reconoció que éste se retraería. El 80% de promotoras que trabajan en el programa Techo Propio afirmó que su facturación de unidades habitacionales se mantendría invariable, al igual que en el 72% en Mivivienda Tradicional y en el 60% en Mivivienda Verde.

**Figura 14. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) POR SEGMENTO Y RANGO DE VARIACIÓN (Primer bimestre 2025 vs. Primer bimestre 2024)**

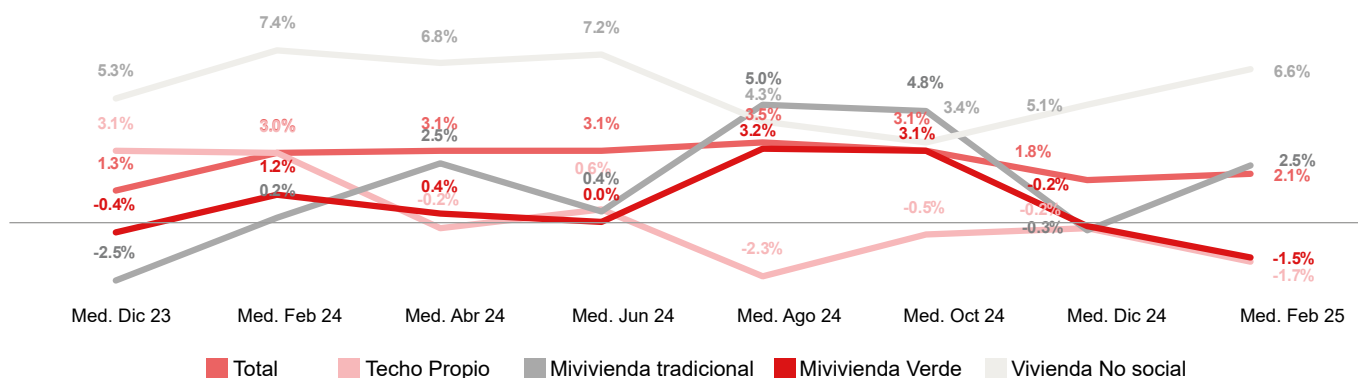


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Las compañías edificadoras tuvieron una ampliación de su nivel de venta de unidades de vivienda de 2.1% para el 2024 (Figura 15) en relación al nivel obtenido el año previo, sólo tres décimas de punto porcentual superior al ascenso proyectado en la medición del bimestre pasado (1.8%). El aumento se dio principalmente por el desempeño de la vivienda no social, cuya facturación se extendió en 6.6%; más de un punto porcentual superior a la perspectiva mostrada en el IEC N°84.

Asimismo, en el sub segmento Mivivienda Tradicional se registró una subida de sus ventas de 2.5%, modificándose la perspectiva negativa manifestada en la investigación de diciembre del año anterior. Por su parte, los entrevistados que desarrollan proyectos de Mivivienda Verde y el programa Techo Propio sufrieron pequeñas caídas en su nivel de viviendas vendidas de 1.5% y 1.7%, respectivamente.

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

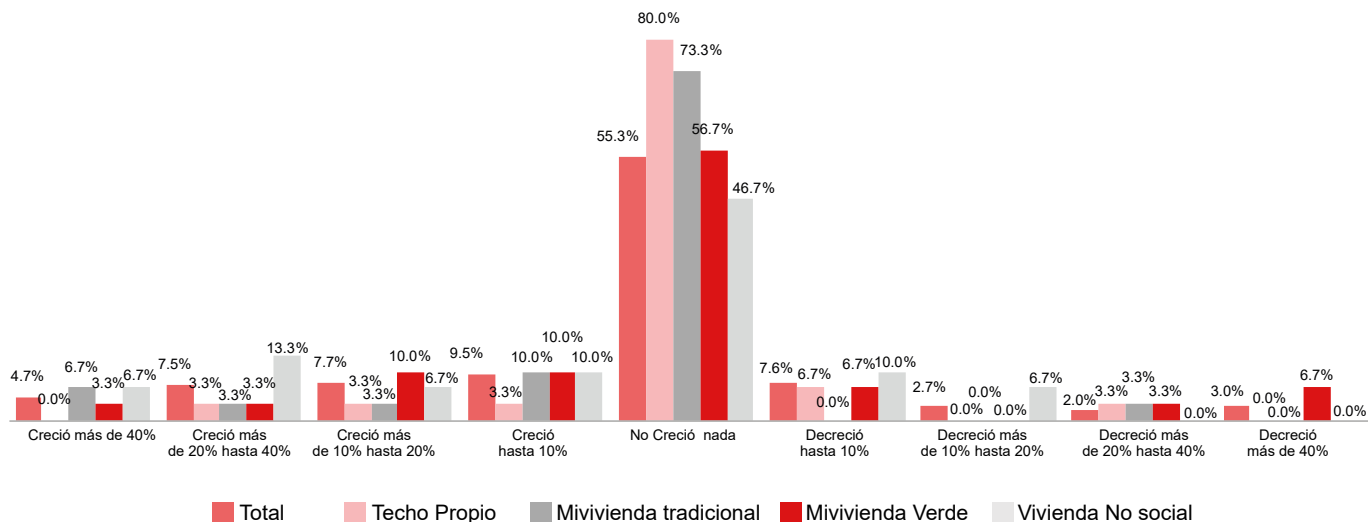


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Al profundizar en el análisis sobre las perspectivas del nivel de ventas de unidades de vivienda para el presente año, se advierte que el 55% de las promotoras inmobiliarias entrevistadas prevé que no sufrirían variación alguna, proporción que se eleva a 80% en el caso de Techo Propio, a 73% en el sub-segmento Mivivienda Tradicional, y a 57% entre los entrevistados

que desarrollan proyectos de Mivivienda Verde (Figura 16). Asimismo, el 29% de inmobiliarias considera que sus ventas en unidades subirían, pero entre los promotores de la vivienda no social esta previsión comprende a un número mayor de empresas: 37%. Por último, un 16% de inmobiliarias considera que obtendrían un desplome en su facturación.

**Figura 16. RANGOS DE VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2024, RESPECTO AL 2023**

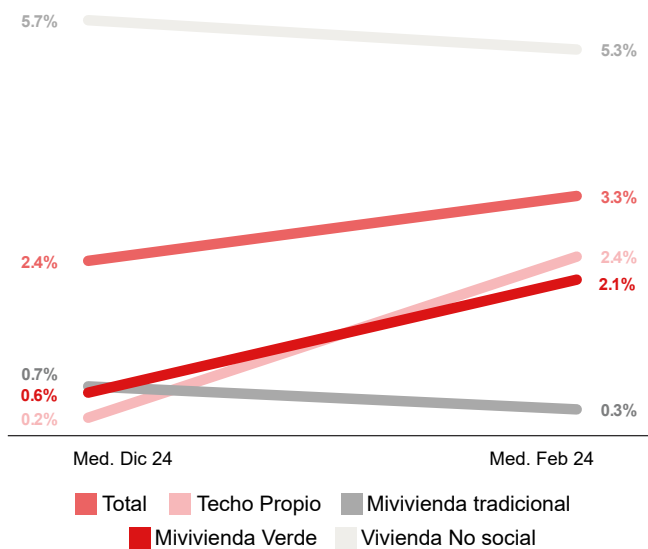


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Para el año 2025, las empresas promotoras estiman un aumento en su nivel de venta de unidades de vivienda en 3.3% (Figura 17) en relación al nivel obtenido el año pasado, lo cual representa una leve elevación en comparación a la previsión realizada en el estudio anterior (2.4%). Las perspectivas de los sub-segmentos del mercado habitacional muestran tendencias diferentes. Así, en el rubro de la vivienda no social se percibiría una ampliación de 5.3%; mientras que en el programa Techo Propio se espera un alza en la facturación a 2.4%. Además, las empresas que se desarrollan en Mivivienda Verde pronostican un impulso en sus ventas de unidades de vivienda en 2.1%. Finalmente, en el programa Techo Propio se presentaría un ligero ascenso en las unidades habitacionales vendidas de 0.3% el presente año respecto al 2024.

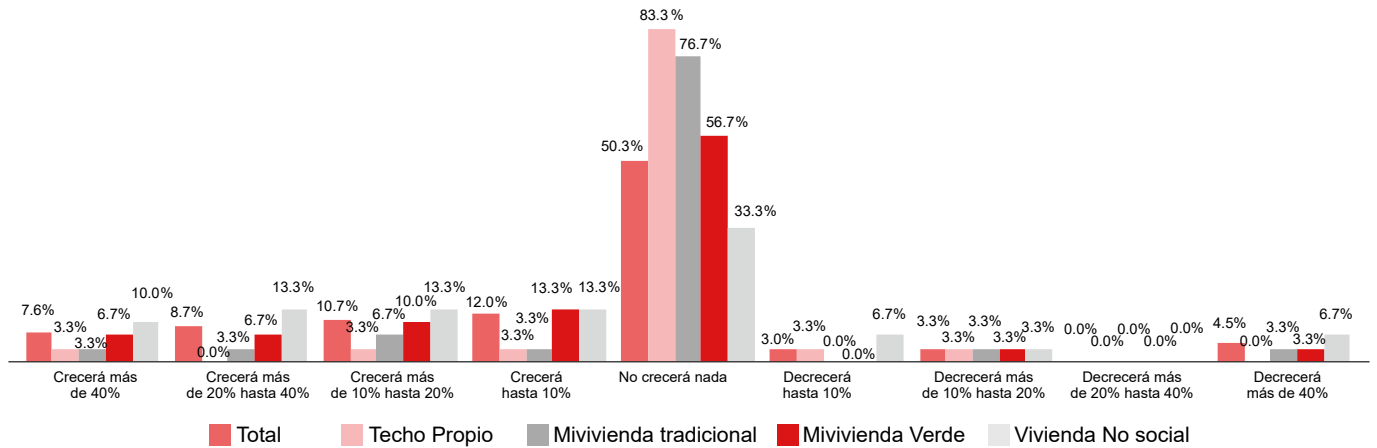
Revisando más a detalle las perspectivas sobre las ventas de viviendas para el 2025, se advierte que la mitad de las empresas inmobiliarias indicó que se mantendrían invariables en comparación al 2024. Un 39% de entrevistados mencionó que el volumen vendido aumentaría (Figura 18), mientras que un 11% de promotores reconoció que éste descendería. El 83% de empresas que trabajan en el programa Techo Propio afirmó que su facturación de unidades habitacionales en el presente año no sufriría variación alguna, al igual que en el 77% de compañías en el sub segmento Mivivienda Tradicional y en el 57% entre aquellos que desarrollan proyectos de Mivivienda Verde.

**Figura 17. EVOLUCIÓN DE LAS PERSPECTIVAS SOBRE LA VARIACIÓN DEL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES), POR SEGMENTO, EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

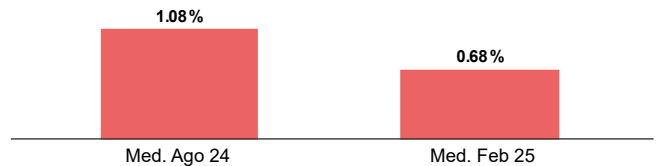
**Figura 18. PERSPECTIVAS SOBRE EL NIVEL DE VENTAS DE VIVIENDAS (EN UNIDADES) EN EL AÑO 2025, RESPECTO AL 2024, POR SEGMENTO Y RANGO DE VARIACIÓN**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Por otra parte, los precios de las unidades habitacionales en oferta mostraron un alza de 0.68% en el semestre agosto 2024 – enero 2025, tasa inferior a la que se esperaba para dicho periodo (1.08%) según los resultados obtenidos en la medición del IEC 80 (Figura 19). Asimismo, el 23% de empresas inmobiliarias mencionó que sus precios se incrementaron hasta en 5%, mientras que el 57% de ellos admitió que no sufrieron variación.

**Figura 19. COMPARATIVO ENTRE LA SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE LA VARIACIÓN DE PRECIOS DE LAS VIVIENDAS (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (AGOSTO 2024 – ENERO 2025)**



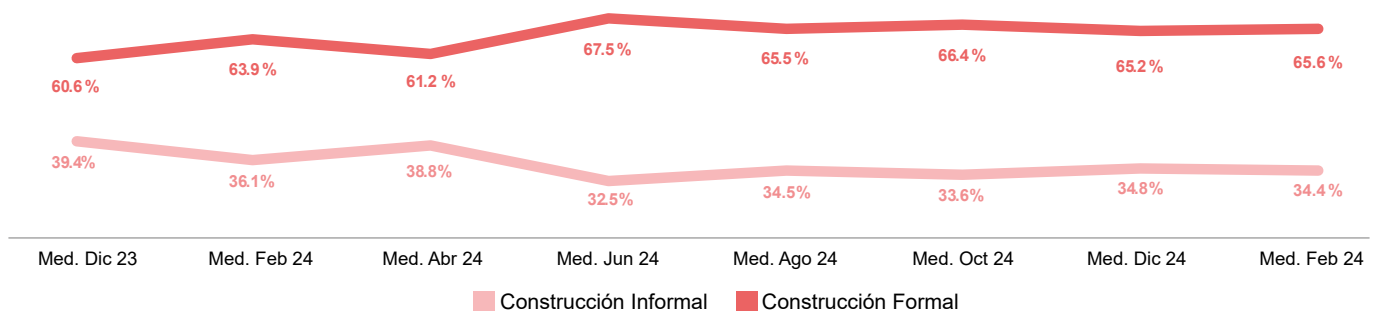
Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

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

Como se aprecia en la Figura 20, la incidencia del segmento formal en el total de ingresos por venta de los proveedores

de materiales y servicios de construcción llegó al 66% en el año 2024, una cifra levemente mayor a la pronosticada en la medición previa.

**Figura 20. 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

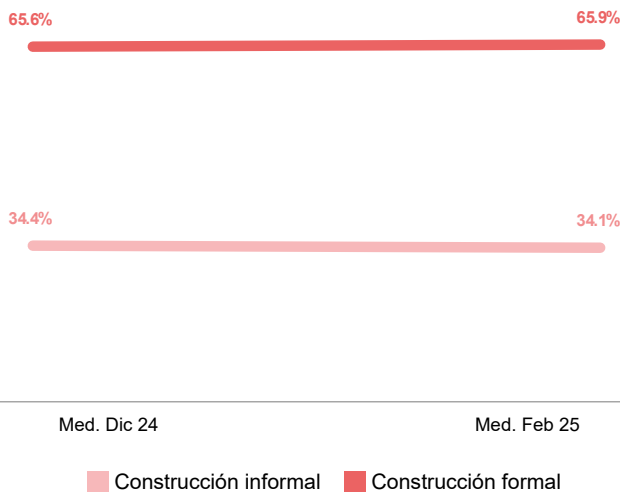


Para el año 2025, las compañías proveedoras pronostican que la proporción de ingresos provenientes del sector formal alcanzaría un 64%, tres puntos porcentuales por encima de la cifra esperada en el sondeo de hace dos meses (**Figura 21**).

Asimismo, los precios de los materiales de construcción decrecieron en 0.14% durante el semestre agosto 2024 – enero

2025, revirtiendo la tendencia de la tasa proyectada para estos últimos seis meses en la encuesta de diciembre del año anterior: 1.91% (**Figura 22**). El 24% de empresas proveedoras afirmó que los precios de sus productos aumentaron hasta en 5%, mientras que la mitad de ellos mencionó que se mantuvieron invariables.

**Figura 21.** EVOLUCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN ESPERADA DE LOS INGRESOS POR VENTAS DE LOS PROVEEDORES DE MATERIALES Y SERVICIOS, SEGÚN SEGMENTO DE MERCADO EN EL 2025

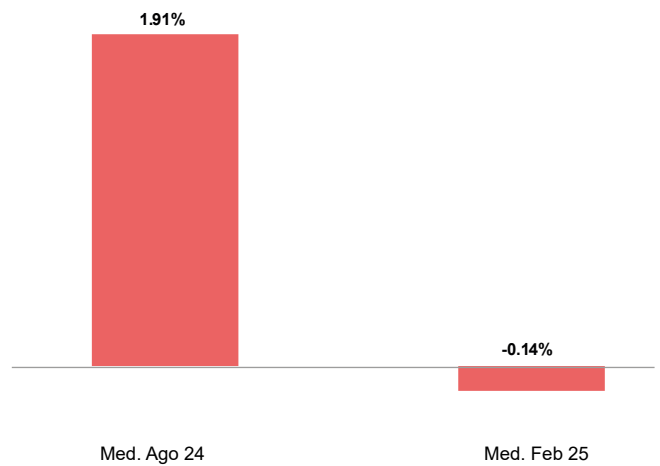


Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

Finalmente, los empresarios de la construcción fueron consultados sobre la probabilidad de ocurrencia y el impacto de los riesgos externos que afectarían el nivel de actividad de sus empresas durante los próximos 12 meses (Figura 23). El análisis muestra que el inicio de la campaña electoral y la ineficiente ejecución de los presupuestos públicos son los factores de riesgo que tendrían más impacto y mayor probabilidad de ocurrencia. En el caso del segundo suceso mencionado, se mantuvo su proyección de efecto y su posibilidad de realización respecto a lo manifestado en el sondeo del quinto bimestre del 2024; mientras que la consulta sobre el riesgo del primer acontecimiento se lleva a cabo desde la presente encuesta.

Mientras tanto, en un segundo grupo de hechos, con un similar grado de impacto que los eventos que se posicionan en el primer nivel, aunque con una menor probabilidad de ocurrencia, se encuentran: el agravamiento de la violencia en obras y el tráfico de terrenos, la imposibilidad de aumen-

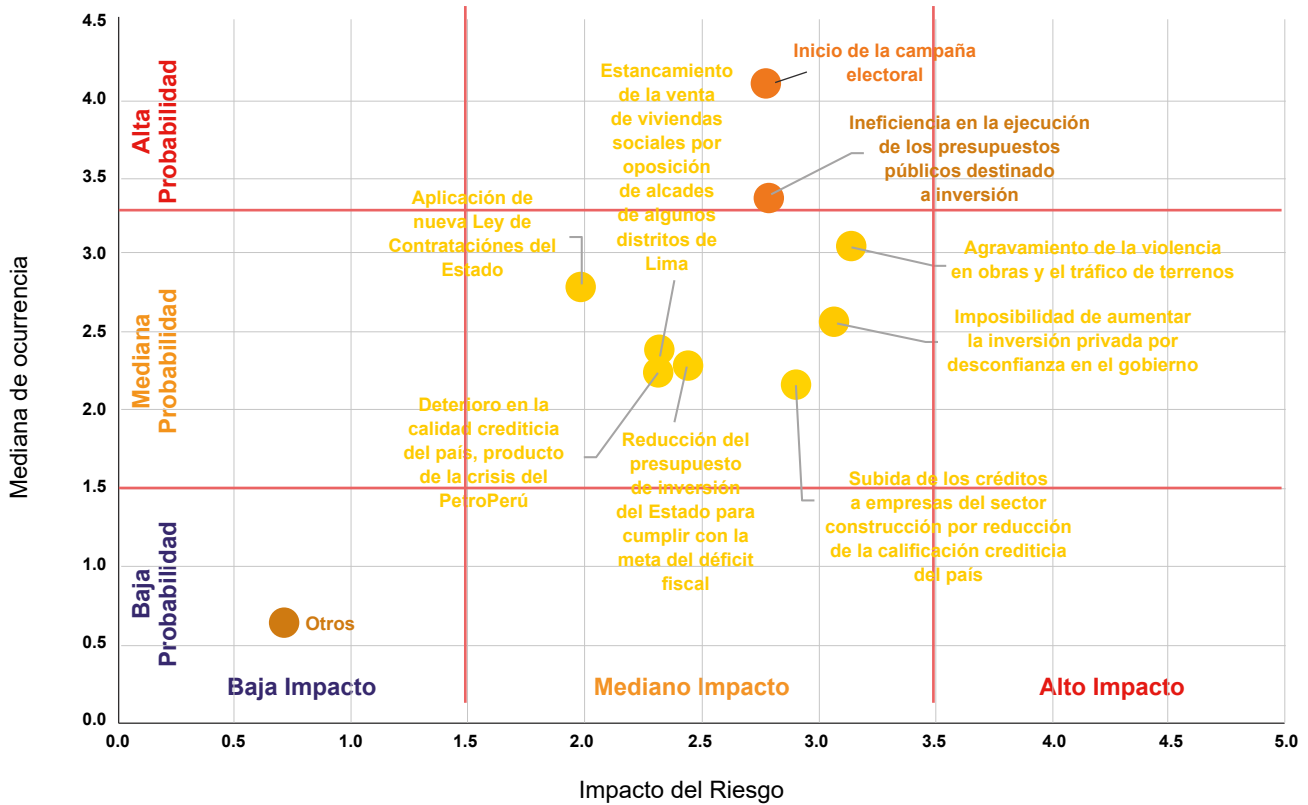
**Figura 22.** COMPARATIVO ENTRE SITUACIÓN ESPERADA Y REAL SOBRE VARIACIÓN DE PRECIOS DE MATERIALES (EN SOLES) EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES (AGOSTO 2024 – ENERO 2025)



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

to de la inversión privada a causa de la desconfianza en el gobierno, el estancamiento de la venta de viviendas sociales por oposición de alcaldes de algunos distritos de Lima, la subida del costo de los créditos a las empresas del sector construcción por la reducción de la calificación crediticia del país, la reducción del presupuesto de inversión del Estado para cumplir con la meta del déficit fiscal, el deterioro en la calidad crediticia del país, producto de la crisis de Petroperú; y la aplicación de la nueva Ley de Contrataciones del Estado. En relación a lo declarado en el estudio previo, en el caso del primer acontecimiento mencionado por los entrevistados, se redujo la proyección del efecto y la posibilidad de realización; sobre el segundo y tercer suceso indicado, no sufrió variación alguna; mientras que recién a partir de esta investigación se interrogó a los empresarios respecto al riesgo de los cuatro últimos hechos declarados.

**Figura 23. RIESGOS EXTERNOS QUE PODRÍAN AFECTAR EL NIVEL DE ACTIVIDAD DE LAS EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN LOS PRÓXIMOS 12 MESES**



Fuente: Encuesta de Expectativas del IEC CAPECO

## IV. Conclusiones

Los resultados del presente sondeo muestran un mayor optimismo de las empresas del sector en el primer bimestre del 2025, debido a que presentarían una mejora en el nivel operativo de 4.8%. Para este periodo, los constructores de infraestructura serían los más positivos, quienes esperan alcanzar un incremento de 6.0%. Además, se produciría un crecimiento entre los proveedores (4.7%) como en el rubro inmobiliario (3.9%). La expansión esperada entre los promotores inmobiliarios sería atribuible fundamentalmente al avance de 6.7% de las ventas de unidades habitacionales que ocurriría en el sub-segmento de la vivienda no social.

Asimismo, el nivel de actividad de las compañías al cierre del 2024 aumentó en 2.8% en comparación al año previo. Cabe indicar que esta elevación dio en todos los segmentos, aunque con una mayor intensidad entre los constructores (3.5%).

Mientras tanto, los entrevistados del sector proyectan una ampliación en 4.9% de sus operaciones para el 2025, superando sus expectativas registradas en el sondeo de hace dos meses (4.0%). En este periodo también el segmento de infraestructura se muestra como el más positivo, al contar con un alza prevista de 6.1%. Por su parte, las empresas proveedoras estiman un impulso de su nivel de actividad en 5.7%, en tanto que, los edificadores tendrían un ascenso de sus ventas en 3.3%. La situación favorable entre los promotores sería motivada sobre todo por la extensión de la facturación en la vivienda no social en 5.3%.

En la misma línea de la performance del nivel de actividad del sector, se registró una subida de las inversiones en nuevos proyectos en 4.4% al cierre del 2024 en comparación al año previo; siendo los promotores inmobiliarios quienes

lograron una mayor tasa de repunte (5.1%). En el segmento de los proveedores, el ritmo de nuevas inversiones se incrementó en 4.9%; mientras que entre los constructores de infraestructura se acrecentó en 3.1%.

Para el año actual se fortalecería el panorama optimista en el comportamiento de las inversiones de las empresas de la actividad constructora, las cuales se expandirían en 10.5%, dos puntos porcentuales por encima del aumento pronosticado en el IEC N°84. Las tendencias de desempeño se diferencian en los tres rubros que conforman el sector. La mejor performance la presentarían los constructores, quienes mencionaron que sus nuevas inversiones se elevarían en 11.4%. En el caso del segmento de proveedores, la perspectiva de ampliación alcanzaría un 10.7%; en tanto que los inmobiliarios creen que el impulso de su nivel de inversión en nuevos proyectos sería de 9.5%.

En otro aspecto, los proveedores consultados señalaron que se dio una leve contracción de 0.14% en promedio en los precios de los materiales de construcción en el periodo de agosto del 2024 a enero del 2025, a diferencia del alza de 1.91% que esperaron al inicio de dicho periodo. Por otro lado, los precios de las viviendas subieron 0.68% en promedio durante dicho semestre, vale decir 0.40 puntos porcentuales menos de lo que los promotores inmobiliarios sondeados proyectaron en la investigación de diciembre del año pasado.

Por último, es importante indicar que las compañías de la construcción sostuvieron que el inicio de la campaña electoral y la ineficiente ejecución de los presupuestos públicos serían los principales factores de riesgo para la marcha del sector.



**Vivienda**



# La vivienda para la nueva longevidad

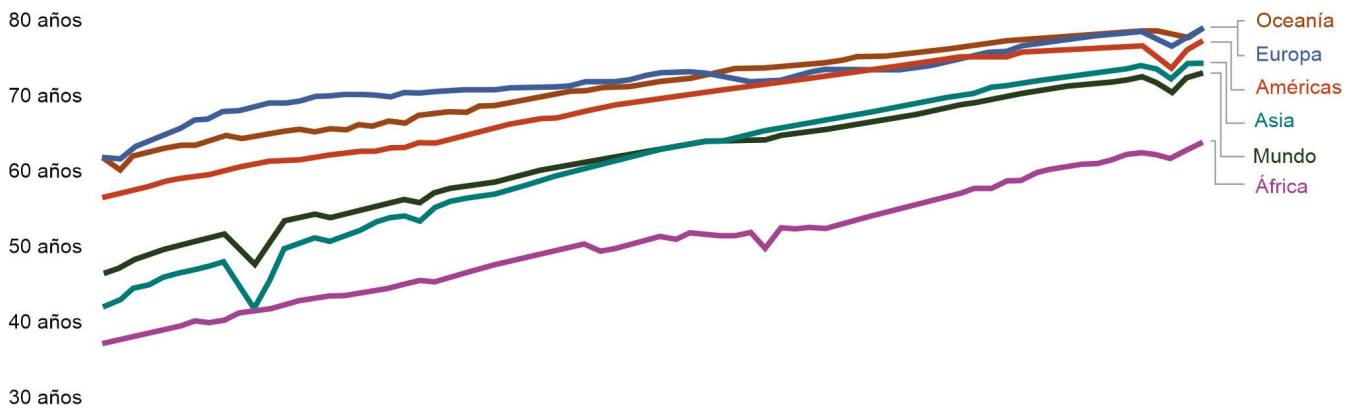
Por: Mariella Ackermann (\*)

El envejecimiento poblacional es una de las transformaciones demográficas más significativas del siglo XXI, impulsando la necesidad de repensar el entorno en el que vivirán las personas mayores. En este contexto, la llamada “economía plateada” —que abarca productos y servicios destinados a este grupo demográfico— juega un papel clave en la creación de soluciones innovadoras para su bienestar. En el Perú, donde el porcentaje de adultos mayores ha crecido considerablemente, es fundamental desarrollar viviendas accesibles, seguras y adaptadas a sus necesidades. Esto no solo representa un desafío urbanístico y social, sino también una oportunidad para impulsar un sector inmobiliario que integre tecnología, accesibilidad y modelos de vivienda que promuevan la autonomía y calidad de vida de esta creciente población.

La llamada “economía plateada” abarca todas las actividades destinadas a satisfacer la demanda de productos y servicios de las personas mayores de 60 años. Este grupo demográfico está creciendo a un ritmo acelerado, lo que exige nuevas soluciones en vivienda y servicios adaptados a sus necesidades. Es fundamental analizar la situación global y aterrizarla en Perú para entender los retos y oportunidades que se presentan.

El doctor Diego Bernardini, médico de familia y especialista en la nueva longevidad, destaca que tres de cada cuatro personas de 60 años llegarán a los 80, dos de cada tres alcanzarán los 85 y una de cada dos podría llegar a los 90. Además, hoy en día, una persona que cumple 50 años tiene el 50% de probabilidades de llegar a los 95. Esto implica que, tras cruzar la barrera de los 60 años, muchas personas podrán vivir entre 25 y 30 años más (**FIGURA 1**).

**Figura 1. EXPECTATIVA DE VIDA**



Fuente: One World in Data

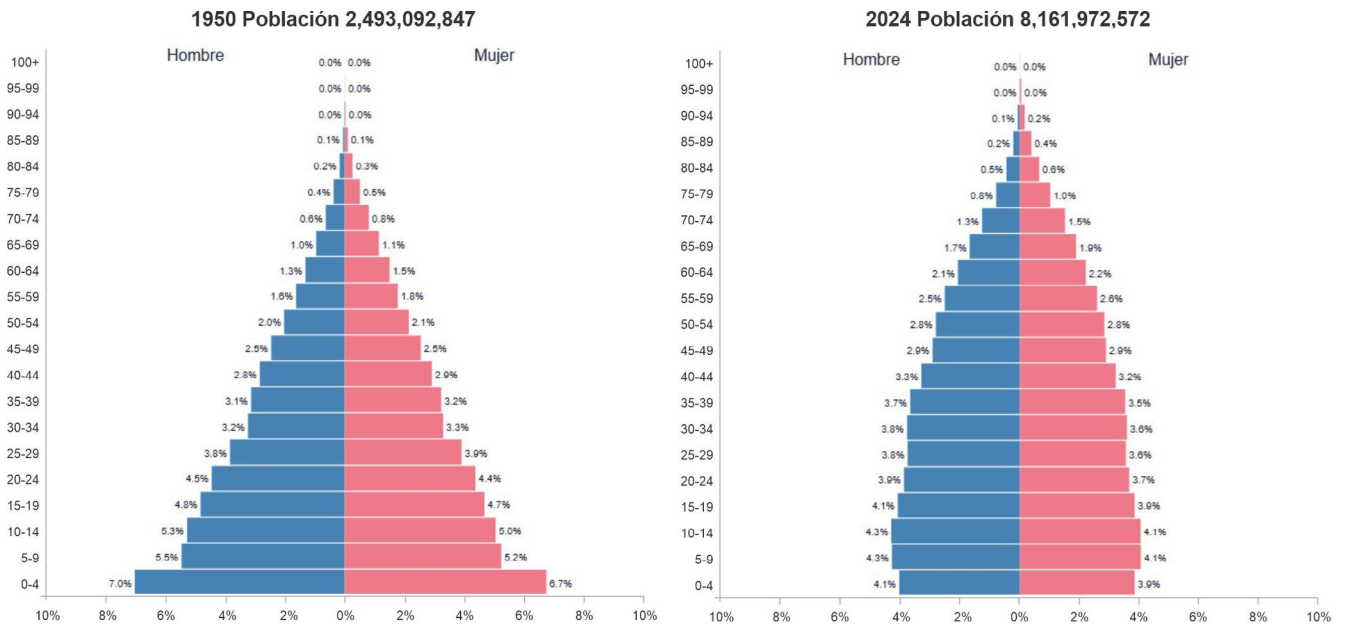
## TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS Y SU IMPACTO

La esperanza de vida ha aumentado drásticamente en las últimas décadas. En 1950, la población mundial era de aproximadamente 2,493 millones, mientras que en 2024 ha superado los 8,161 millones. En este contexto, América Latina está experimentando un proceso de envejecimiento acelera-

do (**FIGURA 2**). Actualmente, más de 70 millones de personas en la región superan los 60 años, el doble que hace 30 años, cifra que, según proyecciones del BID, volverá a duplicarse en las próximas tres décadas.

(\*) Mariella Ackermann. Ingeniera Industrial por la Universidad de Lima, con MBA por la Universidad de Lima y la Universidad Autónoma de Barcelona. Más de 20 años en gerencias de marketing y administración en banca y educación. Es docente en Centrum PUCP y CIDE PUCP. Especialista en economía plateada y comprometida en visibilizar las oportunidades y desafíos alrededor de la nueva longevidad.

**Figura 2. PIRÁMIDE POBLACIONAL EN EL MUNDO**



Fuente: <https://www.populationpyramid.net/es/mundo/1950/>

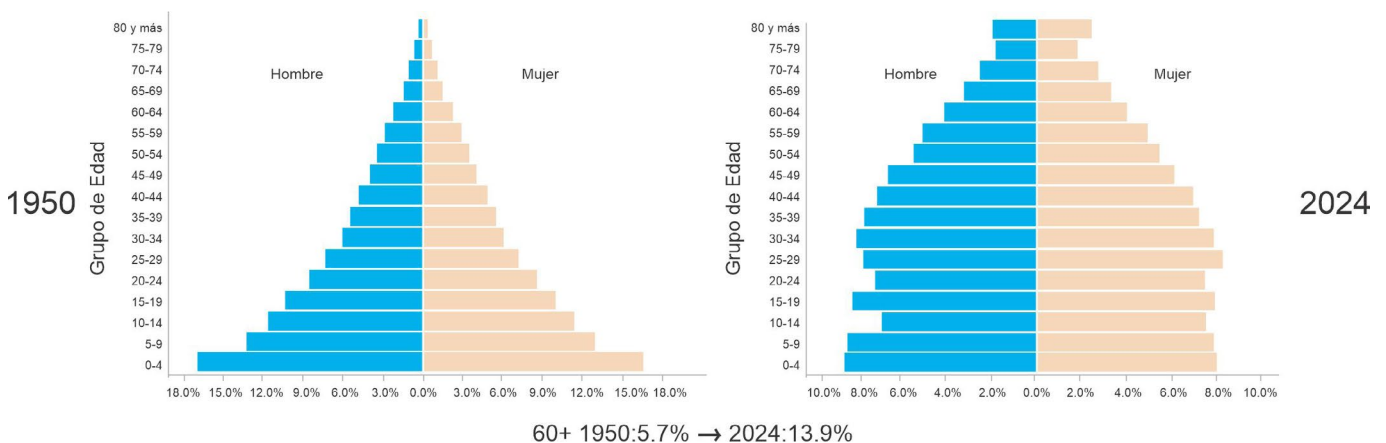
Si aterrizamos en el Perú, el envejecimiento poblacional es evidente. En 1950, las personas de 60 años o más representaban apenas el 5.7% de la población; en 2024, este porcentaje ha aumentado al 13.9%. Para 2050, se estima que una de cada cuatro personas en el país tendrá más de 60 años, lo que representará un cambio significativo en la estructura social y económica.

Esto ha traído también un cambio radical en la pirámide poblacional peruana. Mientras que en 1950 predominaba una

base ancha de población joven, en 2024, la estructura demográfica se asemeja más a un rombo, reflejando el crecimiento del grupo de adultos mayores (**FIGURA 3**).

A nivel nacional, la población mayor de 60 años asciende a 4.8 millones de personas, según datos de CPI. Este fenómeno tiene un impacto directo en la planificación urbana, el sector salud y la oferta de servicios y viviendas adecuadas.

**Figura 3. PIRÁMIDE POBLACIONAL EN PERÚ**

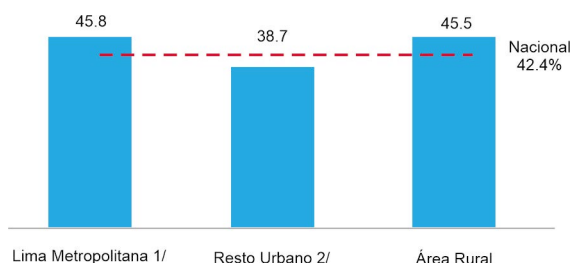


Fuente: INEI

En cuanto a la composición de los hogares, los datos del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) revelan que, a nivel nacional, el 42% de los hogares tienen al menos un adulto mayor – cifra que se incrementa al 46% en Lima – y que el 26% de los hogares está además jefaturado por una persona mayor (**FIGURA 4**).

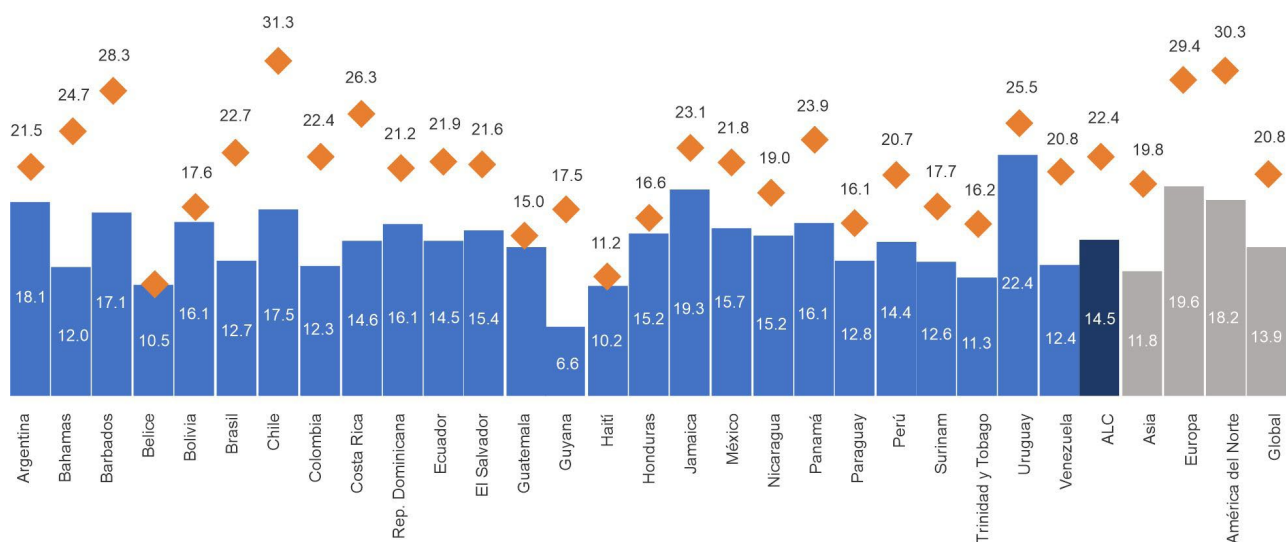
Otro dato importante es el crecimiento de la población de 80 años o más. Las proyecciones de las Naciones Unidas indican que para el 2050, esta representará un 21% del total de personas mayores de 60 años, es decir, uno de cada cinco adultos mayores tendrá más de 80 años, porcentaje que se estima se va a dar también en nuestro país, configurando un escenario de longevidad creciente (**FIGURA 5**).

**Figura 4. HOGARES CON ALGÚN MIEMBRO ADULTO MAYOR EN LIMA**



Fuente: INEI

**Figura 5. POBLACIÓN 80+ COMO % DE LOS 60+: 2050 VS 2015**



Fuente: Naciones Unidas

Estos cambios demográficos presentan desafíos significativos, pero también generan oportunidades para los sectores inmobiliario y de servicios. La planificación de viviendas inclusivas, accesibles y adaptadas a las necesidades de la población mayor será clave para garantizar una mejor calidad de vida en las próximas décadas.

Para muchos, la única alternativa al envejecimiento es morir joven, una opción indeseable. Sin embargo, el avance de la medicina y las condiciones de vida, han aumentado la esperanza de vida permitiendo que muchas personas alcancen la vejez en mejores condiciones que generaciones anteriores. A nivel mundial, la tasa de dependencia entre los mayores

de 60 años se encuentra entre el 15% y el 20%, lo que indica que la mayoría puede mantener un estilo de vida autónomo y saludable durante varias décadas, siempre que cuente con las condiciones adecuadas.

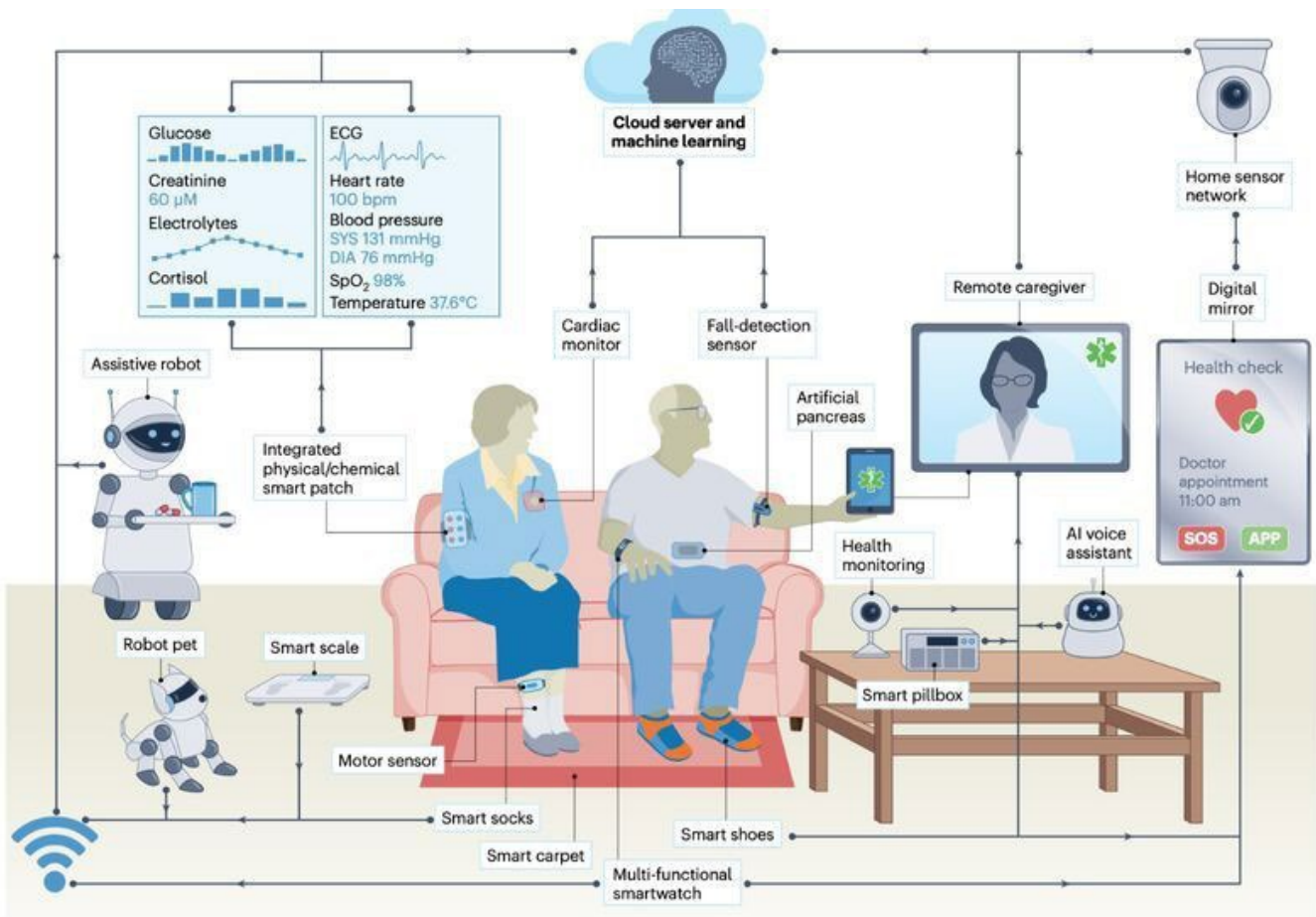
**¿QUÉ REQUIERE LA VIVIENDA PARA GARANTIZAR CALIDAD DE VIDA EN LA LONGEVIDAD?**

Si las personas mayores de hoy y del futuro son más longevas y activas, sus viviendas deben adaptarse a sus necesidades. Un primer factor a considerar es que las personas mayores ya no necesitan espacios tan grandes ni múltiples dormitorios, pero sí espacios que les aseguren su bienestar y seguridad.

En ese sentido, se necesita aplicar el concepto de diseño universal, para proveer accesibilidad sin importar la edad o las limitaciones de movilidad y minimizar riesgos que puedan afectar su autonomía. Pisos antideslizantes, baños adaptados, rampas, iluminación adecuada, botones distinguibles al tacto, puertas amplias y ascensores que permitan el acceso con sillas de ruedas o camillas, son algunas de las características a tener en cuenta.

La tecnología y la conectividad también desempeñan un papel clave en el bienestar emocional e integración social de las personas mayores. La incorporación de dispositivos digitales, sensores de caídas, alarmas, relojes con sistemas de alerta, asistentes virtuales como Alexa o google Home, calzado inteligente y sistemas de monitoreo pueden mejorar significativamente las condiciones de vida y facilitar la vida independiente (**FIGURA 6**).

**Figura 6.** AVANCES TECNOLÓGICOS EN LA NUEVA LONGEVIDAD



Fuente: Chen, C., Ding, S. & Wang, J. Digital health for aging populations. Nat Med 29, 1623–1630 (2023). <https://doi.org/10.1038/s41591-023-02391-8>

Asimismo, la cercanía a puntos de abastecimiento y centros de salud también son muy importantes – con la edad, los requerimientos médicos pueden aumentar –, al igual que las opciones para socializar en comunidad.

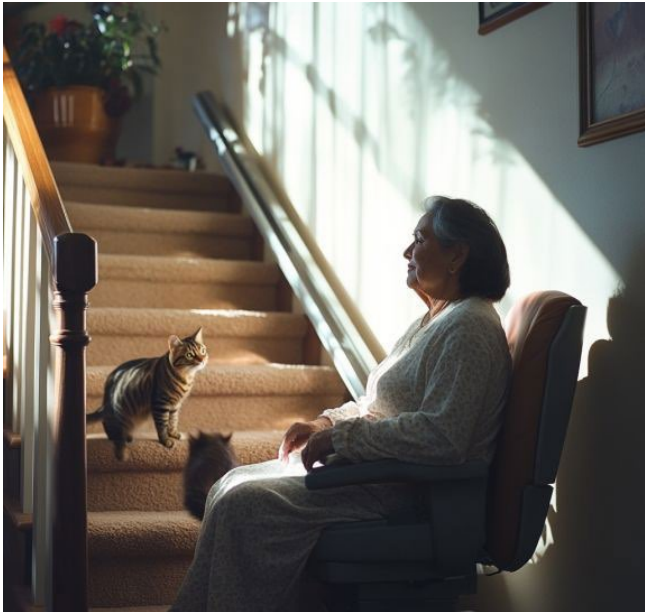
**DESAFÍOS**

Uno de los principales desafíos que enfrentan las personas mayores es el costo de la vivienda. Al dejar el mundo labo-

ral, las fuentes de ingresos se reducen significativamente, dificultando la capacidad de financiar años adicionales de vida. Para las poblaciones más vulnerables, esta situación es aún más crítica, pues deben priorizar la cobertura de necesidades básicas antes que la inversión en una vivienda adecuada.

Otro reto es la disponibilidad limitada de espacios. En Latinoamérica, y especialmente en el Perú, es común que los





adultos mayores sean acogidos en el hogar de sus familiares, lo que representa una carga emocional y financiera para quienes asumen esta responsabilidad. Sin embargo, las dinámicas familiares han cambiado. Los espacios de las nuevas generaciones son más reducidos y sus jornadas laborales más exigentes, dificultando o impidiendo esta práctica. Además, una gran proporción de personas mayores desean mantener su autonomía y no depender de sus hijos.

La falta de información y sensibilidad sobre el tema es otro obstáculo. Existen pocos estudios y difusión sobre las opciones de vivienda para adultos mayores, así como sobre la importancia de la estimulación cognitiva y el cuidado adecuado para retrasar el deterioro mental y físico.

Para el sector inmobiliario, los desafíos para atender las necesidades de este creciente segmento incluyen la escasez de terrenos, altos costos iniciales y una regulación insuficiente. La falta de data sobre la demanda y su potencial genera un bajo interés lo que limita la inversión en este segmento. Faltan también especialistas en arquitectura, urbanismo y diseño con experiencia en gerontología, una disciplina que estudia el envejecimiento desde una perspectiva social para garantizar la autonomía e independencia de las personas el mayor tiempo posible.

### OPCIONES DE VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES EN EL PERÚ

A nivel mundial, más del 80% de las personas desean envejecer en su propia vivienda. Sin embargo, en el Perú, la oferta

de vivienda para adultos mayores es limitada a los modelos tradicionales de residencias geriátricas, conocidas como CE-APAM (Centros de Atención de Personas Adultas Mayores).

Según el Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables, existen alrededor de 230 a 240 residencias acreditadas, 130 en proceso de regularización y un número indeterminado de centros informales que no garantizan estándares adecuados de atención, con una oferta de alrededor de 12,000 camas. La mayor parte de ellas funcionan en casas adaptadas y no son unidades inmobiliarias expresamente diseñadas para este fin.

En comparación con otros países, la diferencia es notable: Perú, con 33 millones de habitantes, tiene 370 residencias; Chile, con 19 millones, cuenta con 1,250; y España, con 48 millones, posee 5,000 residencias. La proporción ideal sería cinco por cada 100 personas mayores.

Si bien en la cultura latinoamericana se mantiene un vínculo familiar más estrecho, la creciente longevidad y las nuevas dinámicas sociales demandan soluciones habitacionales modernas. En ese sentido, es fundamental expandir la oferta de modelos innovadores que garanticen calidad de vida, autonomía y bienestar para las personas mayores.

#### Entre los modelos existentes se encuentran:

**Viviendas adaptadas:** Modificaciones en la infraestructura para mejorar la accesibilidad y seguridad, incluyendo ascensores, rampas, eliminación de barreras arquitectónicas y uso de mobiliario ergonómico.







**Cohousing:** Espacios diseñados para la vida en comunidad con zonas comunes y un sistema de autogestión, fomentando la cooperación y participación activa de los residentes. Este modelo puede desarrollarse tanto en construcciones horizontales como verticales. Actualmente, comienzan a aparecer iniciativas privadas que buscan asesorar y acompañar a grupos interesados en desarrollar estos espacios en el Perú.

**Senior living:** Unidades inmobiliarias diseñadas expresamente para adultos mayores autovalentes, desarrolladas bajo esquemas de compra o alquiler, para garantizar la sostenibilidad económica del proyecto. Países como Chile, Uruguay y Argentina han avanzado en este modelo debido al incremento en sus tasas de envejecimiento y su apuesta por la economía plateada.

**Departamentos asistidos:** Viviendas con servicios de apoyo según las necesidades de los residentes, como atención médica y asistencia en actividades diarias, sin comprometer su independencia.

**Comunidades de retiro:** Espacios diseñados para el bienestar y la socialización de adultos mayores, con acceso a servicios médicos, actividades recreativas y zonas de interacción.

**Residencias geriátricas con Atención Centrada en el Paciente (ACP):** Modelos modernos que valoran la individualidad

y promueven la autonomía, con metodologías enfocadas en la estimulación cognitiva y física. La mayoría de los CEAPAM de nuestro país requieren transformar su modelo de atención, mejorar su infraestructura y la calidad de sus servicios para transformarlos en entornos más dinámicos y funcionales.

#### DESARROLLO INMOBILIARIO EN ESTE SEGMENTO

En el Perú, alternativas como las mencionadas comienzan a aparecer en tesis universitarias y algunas iniciativas puntuales, pero aún no hay una oferta real que, incluso, considere alianzas con operadores internacionales y explore tanto modelos de compra-venta como de alquiler.

El diseño específico y el equipamiento adicional que requieren estas viviendas pueden incrementar su costo, lo que plantea interrogantes sobre su rentabilidad y el retorno de inversión. No se cuenta con datos precisos al respecto, pero la experiencia en otros países como Chile indica que estos proyectos son viables económicamente.

En este mercado, algunas iniciativas se desarrollan bajo el modelo de venta de unidades, mientras que otras operan bajo esquemas de renta o derecho de usufructo. Este último modelo permite asegurar flujos constantes de ingresos y mantener el perfil poblacional deseado dentro de estos desarrollos habitacionales.

Por otro lado, si bien habría un nicho de adultos mayores en Lima con capacidad económica para acceder a estas viviendas, a una parte considerable de la población no le será posible. En el Perú no existen subsidios ni programas de apoyo dirigidos a la vivienda para adultos mayores, a pesar de que, con más del 70% de la economía informal, un gran fragmento de esta población no cuenta con fondos previsionales y depende de su capacidad de generar ingresos hasta que su estado físico se los permita. Cuando ya no pueden trabajar, deben recurrir al apoyo familiar, lo que puede resultar complicado para familias jóvenes o migrantes que ya enfrentan restricciones económicas. En ese sentido, el rol del sector público es fundamental.

### RECOMENDACIONES

Para abordar estos desafíos y aprovechar estas oportunidades, es necesario que el sector inmobiliario conozca y escuche al mercado. Es fundamental identificar las expectativas y el potencial de este segmento, involucrando a los propios adultos mayores en el desarrollo de soluciones atractivas y funcionales.

Generar alianzas con especialistas en gerontología, tecnología y diseño inclusivo permitirá desarrollar propuestas más efectivas y alineadas con las necesidades de esta población. Estas alianzas pueden incluir universidades, centros de in-

vestigación y empresas especializadas en tecnología aplicada al envejecimiento.

Es conveniente realizar benchmarking con modelos exitosos. No hay que mirar solo a Europa; países de la región como Chile y Uruguay han avanzado significativamente en este ámbito. Adaptar estas soluciones a la realidad peruana puede acelerar el desarrollo de opciones adecuadas, considerando factores culturales, sociales y económicos.

Promover el diseño universal y accesible incorporando criterios de accesibilidad en todas las nuevas construcciones y adaptaciones de viviendas e incorporar tecnologías que faciliten las actividades de la vida diaria.

La participación del sector público es clave y urgente en la implementación de programas de vivienda para las personas mayores más vulnerables. Para ello, las alianzas público-privadas surgen como una figura que puede acelerar la construcción de proyectos innovadores, asegurando financiamiento y escalabilidad de las soluciones.

La población mayor está en crecimiento y la demanda de viviendas se incrementará, lo que requiere respuestas concretas de parte de todos los actores que garanticen el acceso a una vida digna en la vejez.





**Movilidad sostenible**

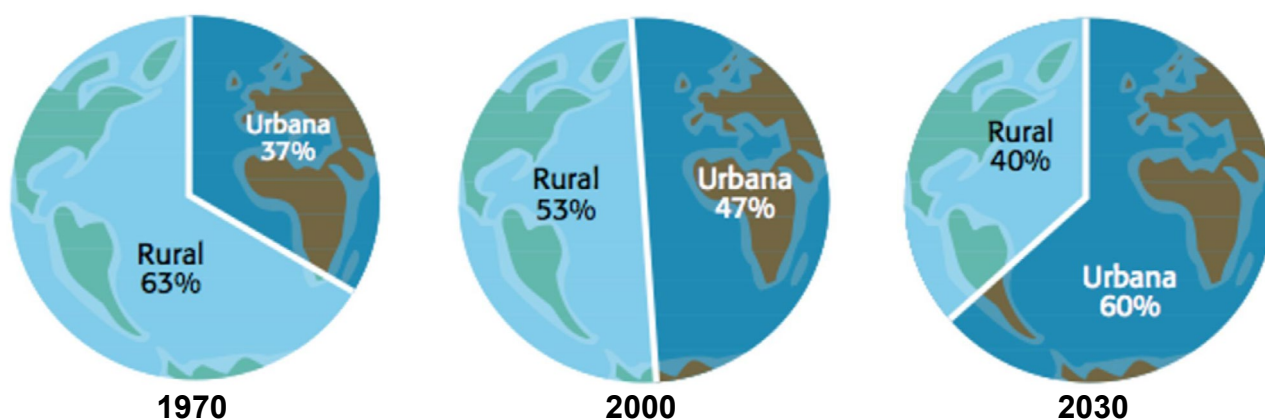




# Responsabilidad de la movilidad sostenible en la ciudad

Por: Arq. Javier Flores Ardiles (\*)

En un mundo cada vez más urbanizado, la movilidad sostenible se ha convertido en un tema clave para mejorar la calidad de vida y reducir el impacto ambiental del transporte.



Fuente: ONU-HÁBITAT.

El concepto de movilidad sostenible ha tomado mayor relevancia en los últimos años, aunque sus antecedentes se remontan al 2015 con la adopción de los 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) por parte de las Naciones Unidas. Estos objetivos, dirigidos principalmente a los gobiernos nacionales, regionales y locales, también han sido asumidos por el sector privado como parte de sus estrategias de responsabilidad social y sostenibilidad.

Uno de los principios fundamentales en movilidad sostenible es la "pirámide de la movilidad", que establece una jerarquía de prioridades: el peatón, en primer lugar; seguido por los ciclistas, el transporte público, el transporte logístico y, finalmente, el transporte vehicular de baja ocupación. Este enfoque busca optimizar el uso del espacio público, reducir la contaminación y mejorar la calidad de vida en las ciudades **(FIGURA 1)**.

(\*) Javier flores es arquitecto por la Universidad Nacional de San Antonio Abad del Cusco. Es maestro en Ciencias con mención en Planificación Urbana y Regional por la Universidad Nacional de Ingeniería – UNI. A lo largo de su carrera ha ocupado importantes cargos como subgerente de Movilidad Urbana en las municipalidades de Ancón y San Isidro. Ha sido consultor en la Gerencia de Movilidad Urbana de la Municipalidad Metropolitana de Lima y, actualmente, se desempeña como gerente general de JFA Consultores.

**Figura 1. ODS Y LA PIRÁMIDE DE LA MOVILIDAD**



La cooperación internacional juega un papel clave en la implementación de estrategias de movilidad sostenible. Muchas entidades cooperantes requieren que los proyectos que financian estén alineados con los ODS, impulsando así la transformación urbana en distintos países. En el caso del Perú, si bien existe un cierto rezago en la aplicación de estas políticas, se está avanzando en la dirección correcta.

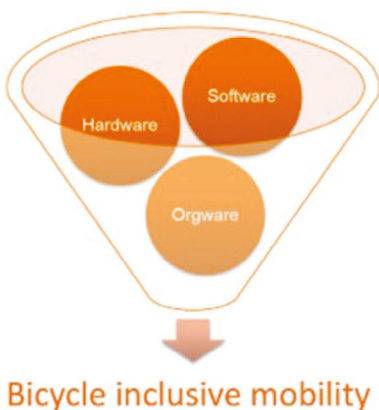
Un eje fundamental dentro de la movilidad sostenible es el uso de la bicicleta como medio de transporte. Su importancia radica en su comparación con el transporte masivo, ya que representa una

alternativa ecológica y eficiente, siendo complementaria a todos los sistemas de transporte masivo.

Según el Urban Cycle Institute de Holanda, la movilidad en bicicleta se sustenta en tres componentes clave: el hardware, el software y el orgware. El hardware corresponde a la infraestructura, como las ciclovías; el software hace referencia a los aspectos humanos y culturales, como la concienciación y la educación vial; y el orgware involucra la organización y regulación necesarias para garantizar su funcionamiento (**FIGURA 2**).

**Figura 2. CARTERA DE PROYECTOS**

A good strategy to make cycling a lasting component in the mobility mix of your city, is a plan built up out of:



- **HARDWARE.** LAS NECESIDADES FÍSICAS Y MATERIALES PARA EL CICLISMO
- **SOFTWARE.** EL LADO HUMANO DE LA MOVILIDAD
- **ORGWARE.** EL PROCESO DE COOPERACIÓN QUE NECESITA ENTRE TODOS LOS ACTORES

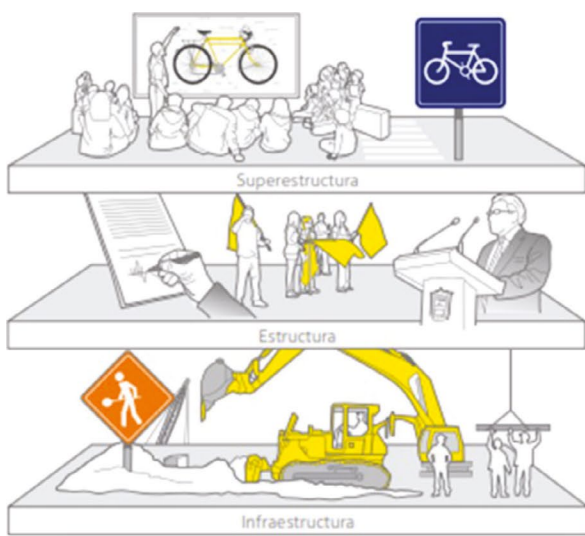


Un referente importante en esta materia es la bibliografía sobre el uso de la bicicleta “Ciclociudades” desarrollado por el gobierno de Países Bajos para México, compuesta por seis volúmenes que abordan la integración de la bicicleta a la movilidad sostenible desde tres niveles: la superestructura, la estructura y la infraestructura (**FIGURA 3**). La superestructura comprende el desarrollo conceptual y estratégico, como la sensibilización y la promoción del tema; la estructura corresponde al marco normativo y legislativo que regula la movilidad sostenible; y la infraestructura se refiere a las

obras físicas, como las ciclovías y los sistemas de transporte integrados.

Desde esta revisión bibliográfica, se concluye que en el Perú falta una visión clara sobre la “poliestructura” necesaria para materializar estas acciones. Gran parte de esta responsabilidad recae en las autoridades, pero también es fundamental involucrar al sector privado en la formulación e implementación de políticas y acciones dentro de sus propias organizaciones para contribuir al cumplimiento de los ODS.

**Figura 3. INTEGRACIÓN DE LA BICICLETA A LA MOVILIDAD SOSTENIBLE**



- **SUPERESTRUCTURA.** DESARROLLO DE EVENTOS ORIENTADOS A LOS ACTIVISTAS, FOROS, CONVERSATORIOS
- **ESTRUCTURA.** CONSTRUCCIÓN DE UN MARCO NORMATIVO QUE SUSTENTE LA POLÍTICA EN FAVOR DEL CICLISTA
- **INFRAESTRUCTURA.** CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS EN FAVOR DEL CICLISMO, CICLOVIAS, ETC.

**EN EL PERÚ**

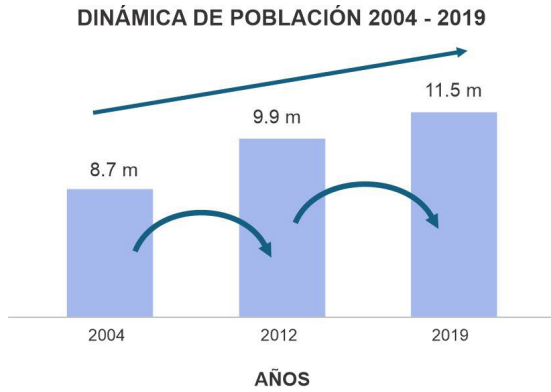
El gobierno peruano ha comenzado a alinearse con los principios de movilidad sostenible mediante la implementación de la Política Nacional de Transporte Urbano, cuyo objetivo es priorizar el transporte público y fomentar modos alternativos ambientalmente sostenibles. Esta política busca garantizar una mayor eficiencia en la calidad del espacio urbano. A ella se suman otras políticas complementarias como la Política Multisectorial de Seguridad Vial, la Política Nacional para Personas con Discapacidad, la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, la Política Nacional del Ambiente y la Política Nacional de Igualdad de Género, que contribuyen al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

En tanto, desde el sector privado, se busca que las empresas adopten estándares internacionales vinculados a la movilidad sostenible, como las normas ISO. Entre ellas destacan la ISO 37120, orientada a la planificación y desarrollo urbano para me-

dir el desempeño de las ciudades en infraestructura sostenible y transporte accesible; la ISO 39001, centrada en sistemas de seguridad vial para reducir accidentes laborales relacionados con el tráfico; y la ISO 14001, que establece directrices para la gestión ambiental y la mitigación de riesgos ecológicos. Estas normas permiten a las empresas demostrar su compromiso con la sostenibilidad y la seguridad en la movilidad.

En el contexto peruano, especialmente en Lima, la información sobre movilidad es limitada, lo que dificulta la toma de decisiones fundamentadas. En 2004, la población de Lima era de 8.7 millones de habitantes y se generaban 16 millones de viajes diarios. Para 2012, con 9.9 millones de habitantes, los viajes diarios ascendieron a 22 millones. En 2019, antes de la pandemia, la población de Lima y Callao alcanzó los 11 millones, con 26.8 millones de viajes diarios. El indicador de viajes por persona pasó de 1.9 en 2004 a 2.33 en 2019, mostrando una tendencia creciente en la movilidad urbana (**FIGURA 4**).

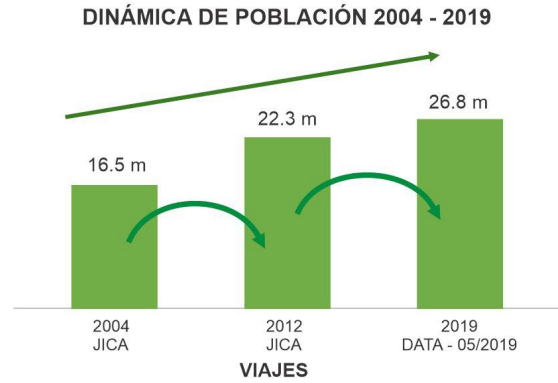
**Figura 4. POBLACIÓN Y VIAJES LIMA Y CALLAO**



Fuente: INEI, 2024,2012, 2019

AÑO	POBLACIÓN	VIAJES	VIA/PRS.
2004	8.7	16.5	1.90
2012	9.8	22.3	2.28
2019	11.5	26.8	2.33

Fuente: Elaboración propia, 2024



Fuente: ATU, Big Data, Año 2019

**NOTA.-**  
 Según CAF la logística urbana ocupa el 25% de la superficie de la vía, para 2050 se duplicará esta ocupación

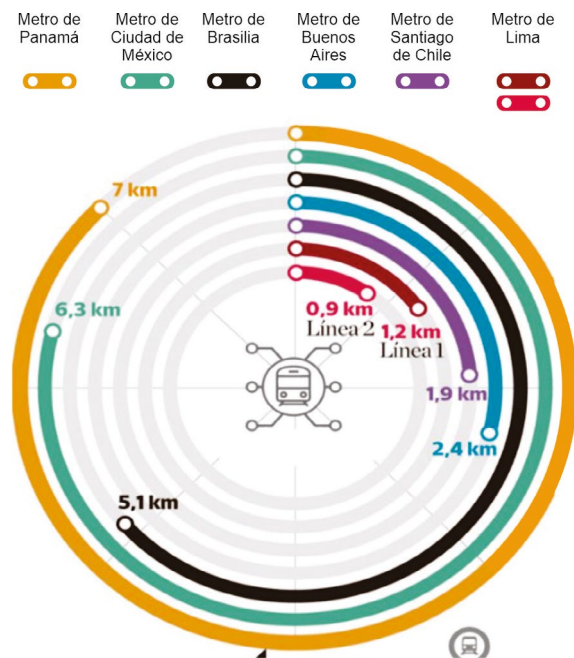
Según la Corporación Andina de Fomento (CAF), la logística urbana actualmente ocupa el 25% de la superficie vial, y se estima que para 2050 esta cifra se duplicará. El crecimiento de la urbanización ha generado un aumento en la demanda de servicios de entrega, así como en la logística inversa asociada a la demolición y construcción de inmuebles. Estos factores han incrementado el número de viajes diarios y plantean un desafío significativo para la gestión urbana. Es fundamental abordar estos problemas para lograr un desarrollo sostenible y eficiente de las ciudades.

El gobierno peruano ha trazado un plan para desarrollar una red de trenes que optimice el transporte urbano. La visión está inspirada en modelos europeos de movilidad eficiente. Se estima que Lima requiere alrededor de 160 km de red ferroviaria. Sin embargo, el avance es lento: la Línea 1 del Metro de Lima se construyó a un ritmo de 1.2 km por año, mientras que la Línea 2 avanza a 0.9 km por año. Comparativamente, en Sudamérica, Brasilia construyó su metro a 5 km por año, Buenos Aires a 6 km y Panamá a 7 km. A este ritmo, la concreción de la red ferroviaria en Lima tomará varias décadas (**FIGURA 5**).

**EXPERIENCIAS**

Ante esta situación, es crucial considerar alternativas complementarias para la movilidad sostenible. Un ejemplo exitoso es la implementación del sistema de bicicletas públicas

**Figura 5. EFICIENCIA: KILÓMETRO / AÑO**



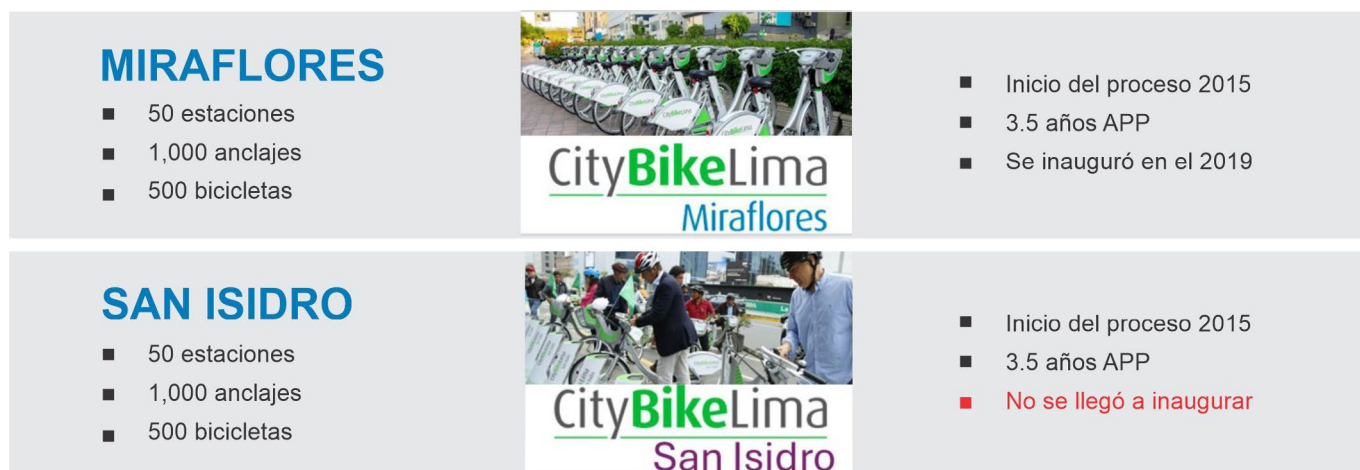
Fuente: El Comercio Perú

en Miraflores, el cual facilita viajes cortos de menos de 4 km en aproximadamente 30 minutos. Lamentablemente, otros distritos han enfrentado obstáculos políticos. En la gestión

del alcalde Manuel Velarde (2015-2018), la municipalidad desarrolló un Plan de Movilidad Institucional con apoyo de la Embajada de Países Bajos, generando beneficios para empresas y trabajadores (**FIGURA 6**). Sin embargo, 500

bicicletas y estaciones de parqueo permanecen en desuso. A pesar de estos retos, algunas iniciativas han prosperado, como el sistema de bici pública en San Borja y La Molina, aunque con restricciones de operación.

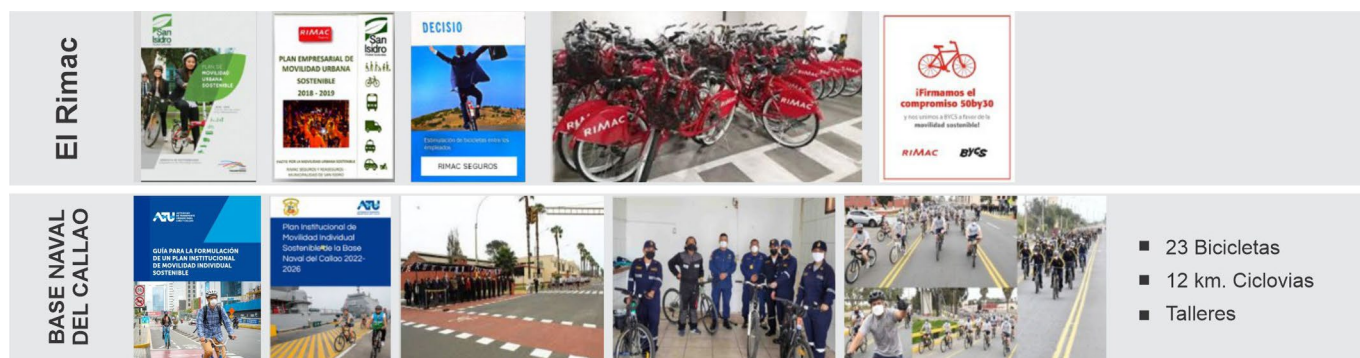
**Figura 6. EXPERIENCIAS EN LOS DISTRITOS DE MIRAFLORES Y SAN ISIDRO**



La movilidad en bicicleta también ha sido promovida en el sector empresarial. Rímac Seguros ha implementado con éxito estrategias de movilidad sostenible. Asimismo, diversas universidades como la Pontificia Universidad Católica del Perú (PUCP), Universidad agraria de la Molina (UALM), Universidad nacional de ingeniería (UNI) desarrollaron sistema de bicicletas compartidas al interior de sus sedes para facilitar la movilidad de su comunidad universitaria, lamentablemente estos proyectos no han sido sostenibles en el tiempo por falta de una estrategia holística, así como por ser sistemas con poco compromiso de sus autoridades.

En cuanto, al sector público, la Autoridad de Transporte Urbano para Lima y Callao formuló una guía para planes de movilidad institucional (<sup>1</sup>), aplicada con éxito en la Base Naval del Callao, donde el número de ciclistas aumentó de 40 usuarios a más de 350 en un año (**FIGURA 7**). Como estrategia se impartieron cursos de mecánica de bicicletas, talleres de capacitación para mejorar la seguridad y promoción del uso de la bicicleta. Además, se implementó un sistema de bikesharing dentro de la base, facilitando la movilidad interna del personal.

**Figura 6. EXPERIENCIAS EN LOS DISTRITOS DE MIRAFLORES Y SAN ISIDRO**



(<sup>1</sup>) Resolución N° 093-2021-ATU/pe – bit.ly/2TYZqbA



**TIPOS DE USUARIOS**

El uso de la bicicleta ha evolucionado. A nivel global, Países Bajos la ha clasificado de acuerdo a la **FIGURA 8**:

**Figura 8. CLASIFICACIÓN EN PAÍSES BAJOS (HOLANDA)**



En el Perú podemos identificar a cuatro tipos de usuarios:

- El deportista, en el que destaca el de montaña, downhill, BMX, ruta, de carrera, competencia
- El recreativo, que utiliza la bicicleta los fines de semana para ir al parque, al ciclodía
- El ciclista utilitario, utiliza la bicicleta como herramienta de trabajo (canillita, delivery, heladero)
- El ciclista urbano, indistintamente cuál es su actividad económica usa la bicicleta como su principal modo de movilidad

Este último usuario en mención, es considerado el más importante para impulsar una movilidad sostenible.

En cuanto a la infraestructura, el Banco Mundial viene promoviendo la infraestructura ciclista basada en la metodología que otorga un segmento de la carretera o cruce. Es decir, el

ciclista va evaluando el nivel de estrés del tráfico. Los niveles de estrés del tráfico varían de 1 a 4, de la siguiente manera:<sup>(2)</sup>

**BLTS 1.** Cómodo para todos, incluidos los niños. Las carreteras se caracterizan por tener un carril bici protegido y/o poca o ninguna mezcla con el tráfico vehicular.

**BLTS 2.** Tolerable por la mayoría de los adultos. Puede haber algunos conflictos de giro, pero la mayoría de los ciclistas están separados del tráfico con un carril para bicicletas pintado. Las carreteras pueden no ser adecuadas para los niños.

**BLTS 3.** Las carreteras tienen un mayor volumen de tráfico en comparación con las carreteras BLTS 2.

**BLTS 4.** Tolerable solo por los ciclistas más experimentados.

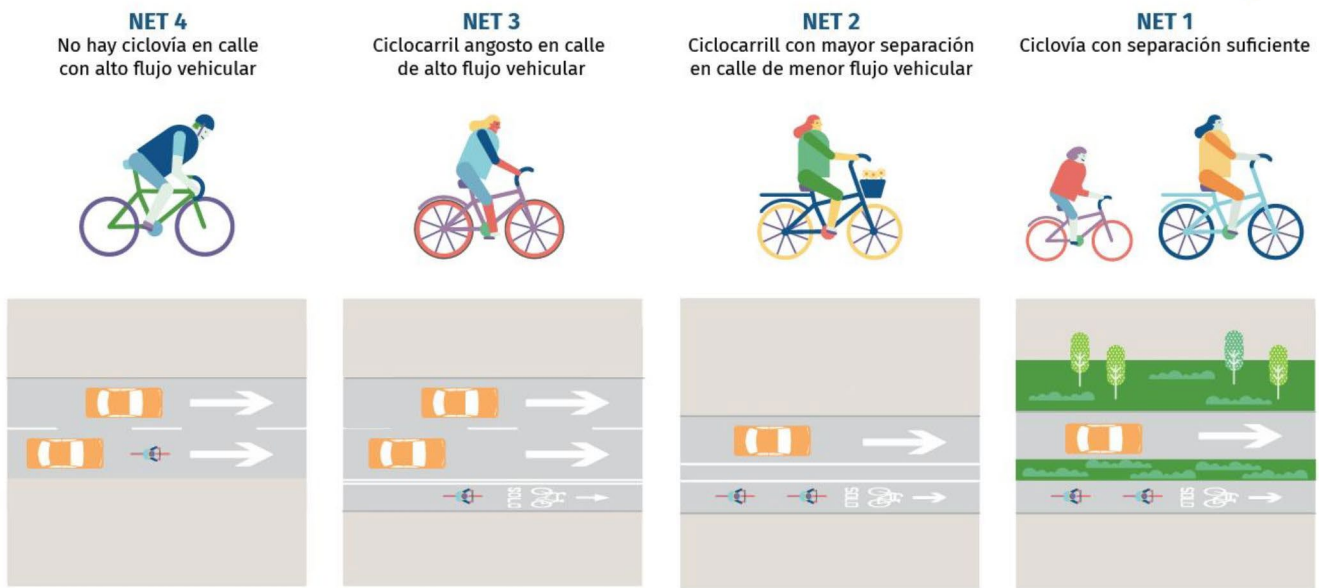
Según el Banco Mundial, en Lima, más del 50 % de la población estaría dispuesta a usar bicicleta, siempre que exista la infraestructura adecuada (**FIGURA 9**).

<sup>(2)</sup> publicaron por primera vez en 2012 en un informe de Mekuria, Furth y Nixon

**Figura 9.** METODOLOGÍA DE DISEÑO BAJO EL ENFOQUE CONCEPTUAL DE LOS NIVELES DE ESTRÉS

## Niveles de Estrés por Tráfico

Aumenta la sensación de confort, seguridad e interés por el ciclismo

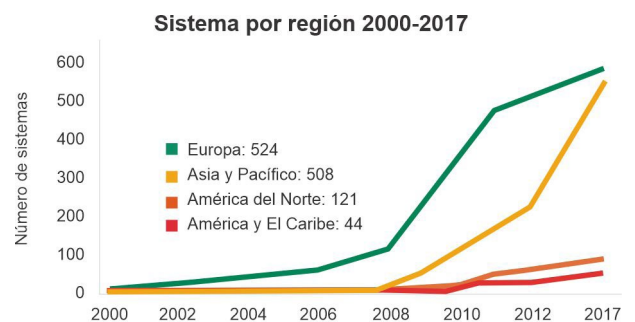


Complementariamente a la infraestructura se debe implementar los Sistemas de Bicicleta Pública – SBP como parte de la operación, funcionamiento y servicio, principalmente para atender viajes cortos. <sup>(3)</sup> **(FIGURA 10).**

A nivel mundial, los SBP se han incrementado sustancialmente en las ciudades Europeas y de Asia como una alternativa al tema de transporte. En cambio, América del Norte y América del Sur han quedado algo rezagadas. Los resultados de ciudades como Copenhague, Ámsterdam y, recientemente, París evidencia lo efectivo que es la bicicleta como sistema para atender viajes cortos o de última milla en las ciudades.

Actualmente, es fundamental que las empresas incluyan la movilidad dentro de su gestión. Aquellas que cuentan con oficinas o ejecutan proyectos de construcción pueden formular un Plan de Movilidad. Este plan define cómo se desplazarán los trabajadores, la logística de la obra y el impacto generado en la ciudad. Hay ejemplos funcionales como los nombrados de la ATU y la Base Naval del Callao; así como

**Figura 10.** SISTEMA DE BICICLETA PÚBLICA EN EL MUNDO



Fuente: Sistemas de bicicleta pública en el mundo

el Plan de Movilidad de San Isidro, el Pacto por la Movilidad que impulsó la Municipalidad de San Isidro con planes empresariales y los análisis costo-beneficio impulsados por la Embajada de Países Bajos.

<sup>(3)</sup> Viaje corto es considerado un viaje menos de 30 minutos o 4.0 Km.



En el ámbito internacional, existen iniciativas similares. En Colombia, la municipalidad de Aburrá ha implementado un plan integral de movilidad empresarial. En países como Francia, Italia, España y los Países Bajos, la normativa obliga a empresas con un número determinado de empleados a contar con estos planes.

**PLAN DE MOVILIDAD EMPRESARIAL**

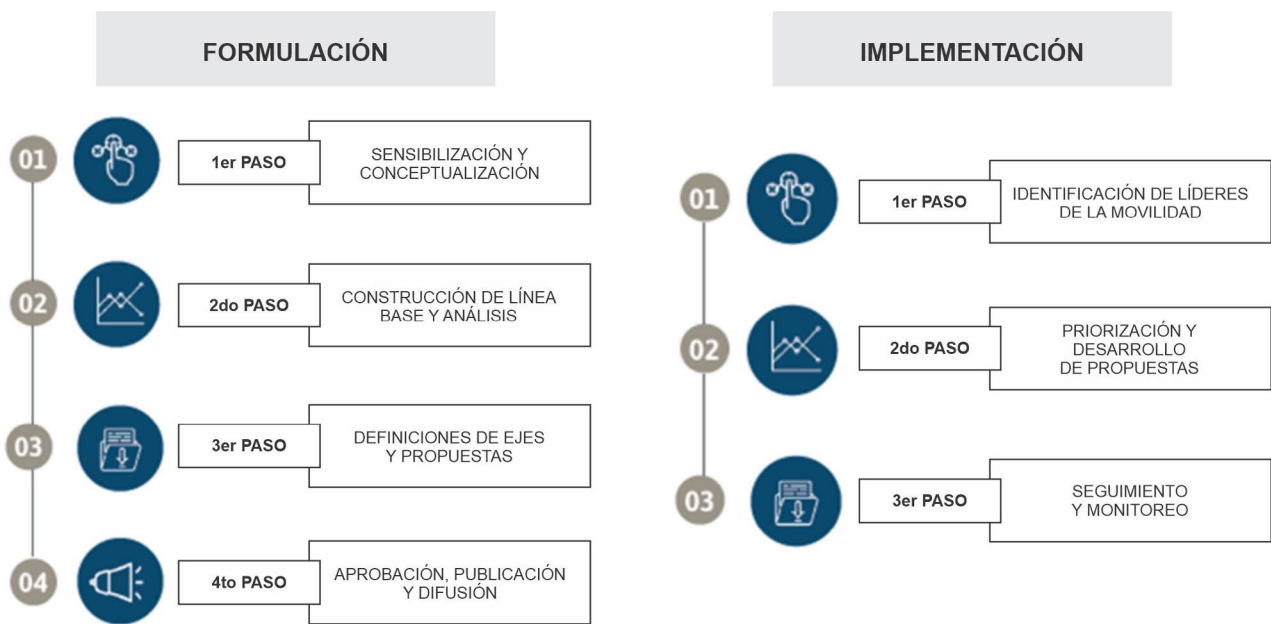
Para implementar estos planes, se debe seguir una estrategia en dos etapas:

- **Formulación.** La primera etapa incluye sensibilizar a los tomadores de decisiones sobre su importancia para la empre-

sa, la ciudad y el medio ambiente. Luego, se construye una línea base para comprender la movilidad actual de los empleados mediante herramientas como Google Forms. Posteriormente, se identifican los ejes clave de trabajo, como logística urbana, movilidad en bicicleta y uso de motocicletas. Finalmente, el plan debe ser aprobado y publicado dentro de la gestión empresarial para su correcta difusión.

- **Implementación.** La etapa de implementación requiere identificar líderes internos que promuevan la movilidad sostenible desde sus respectivas áreas. Además, es clave priorizar proyectos y programas que permitan una ejecución efectiva. A través de un seguimiento continuo, se pueden evaluar los resultados y realizar mejoras cuando sea necesario (**FIGURA 11**).

**Figura 11. METODOLOGÍA PARA FORMULAR PLANES DE MOVILIDAD EMPRESARIAL**



Es posible medir el impacto. Los beneficios pueden cuantificarse en la reducción de la congestión vehicular, costos operativos, salud de los trabajadores y rendimiento. Por otro lado, el desarrollo urbano se puede medir mediante la ocupación del espacio público y la capacidad de movilidad. Un vehículo que ocupa 12.5 m2 transporta 1.2 personas por auto, mientras que un bus que ocupa un espacio de 36 m2 puede llevar a 40 personas. Esto demuestra la eficiencia de los planes de movilidad empresarial y su impacto positivo en la ciudad.

El tiempo necesario para desarrollar un Plan de Movilidad Empresarial varía según el tamaño de la empresa y la mag-

nitud del proyecto. Sin embargo, con base en experiencias previas, es posible formular e implementar un plan en un plazo aproximado de dos (02) meses. Para lograrlo, es fundamental que los líderes de la organización —gerentes, jefes y directores— estén plenamente convencidos de los beneficios que este plan aporta a la empresa, a sus trabajadores y a la sociedad en general.

Si bien la planificación, diseño e implementación de una red de ciclovías es una responsabilidad de las autoridades locales, municipales y metropolitanas, la realidad es que su desarrollo ha sido limitado y avanza con dificultad. Ante este

escenario, los Planes de Movilidad Empresarial deben considerar estrategias que mitiguen los riesgos de movilidad en el espacio público.

Una de estas estrategias es la creación de rutas seguras mediante caravanas de trabajadores que se desplacen en grupo, minimizando la exposición a zonas de alto riesgo. También se pueden diseñar trayectos alternativos que eviten las vías más peligrosas y coordinar con las municipalidades locales para optimizar la infraestructura disponible. Asimismo, es posible fomentar alianzas entre empresas cercanas para

facilitar desplazamientos conjuntos de sus colaboradores.

Los beneficios de implementar un Plan de Movilidad Empresarial son significativos, especialmente en el contexto urbano actual, donde los tiempos de viaje va en aumentado y las velocidades promedio de desplazamiento vienen disminuyendo, lo que permite determinar El costo-beneficio de estas estrategias, el beneficio es muy alto, ya que contribuyen a mejorar la calidad de vida de los trabajadores, optimizar la logística empresarial y reducir el impacto ambiental del transporte.

A photograph of a construction site in a city street, overlaid with a red tint. A yellow Komatsu excavator is positioned on the left, with its arm extended. Several workers in hard hats and safety vests are visible, some standing near a large pipe being installed. The background shows a multi-story building with various signs, including one for 'Premium Tattoo LASER'. The overall scene depicts an active urban construction project.

**CAPECO REGIONAL**  
**Lambayeque**





Reservorio de Tinajones

# Falta de infraestructura y problemática en la región Lambayeque

Por: Ing. Wiltón Antonio Rabanal Rosales. Presidente de CAPECO Lambayeque.

La región de Lambayeque enfrenta desafíos estructurales que han limitado su desarrollo a pesar de contar con una ubicación geográfica privilegiada y abundantes recursos naturales. Problemas como la proliferación de lotizaciones informales, la falta de infraestructura para el aprovechamiento del agua y la ineficiencia en la ejecución de obras públicas han generado un impacto negativo en el crecimiento urbano y agrícola.

La ausencia de una planificación estratégica y de regulaciones efectivas ha permitido que estos problemas persistan, afectando tanto a la población como al sector productivo. Por ello, resulta urgente la implementación de soluciones que incluyan una gestión eficiente del agua, la actualización de normativas urbanísticas y la ejecución de proyectos hídricos

estratégicos que garanticen un desarrollo sostenible para la región.

Chiclayo, reconocida como la ciudad de la amistad, ocupa una posición estratégica como punto de conexión entre Cajamarca, Piura y la región oriental del país. Sin embargo, esta ventaja geográfica no se ha aprovechado adecuadamente debido a diversos problemas que afectan su desarrollo, entre ellas, la proliferación de lotizaciones informales.

Las lotizaciones informales no cumplen con las normativas establecidas, lo que ha provocado un crecimiento desordenado en la región. Estas zonas suelen contar con pozos de agua perforados a profundidades de 20 a 25 metros, donde la calidad del agua presenta altos niveles de contaminación.



A pesar de ello, algunas autoridades municipales han permitido su inscripción en registros públicos sin que cumplan con los requisitos mínimos de infraestructura urbana, como la dotación de servicios básicos.

### INFORMALIDAD INMOBILIARIA Y FALTA DE RECURSOS HÍDRICOS

Actualmente, existen aproximadamente 100 lotizaciones en la región que operan en la informalidad, lo que ha generado un sinnúmero de conflictos legales entre propietarios y compradores. La falta de regulación efectiva ha permitido que promotores inescrupulosos comercialicen terrenos sin los debidos servicios, aprovechándose de las lagunas normativas del Reglamento Nacional de Edificaciones. Este marco normativo, obsoleto en varios aspectos, requiere una actualización urgente para evitar que estas prácticas sigan afectando a la población. Una de ellas son las Habilitaciones Urbanas Progresivas.

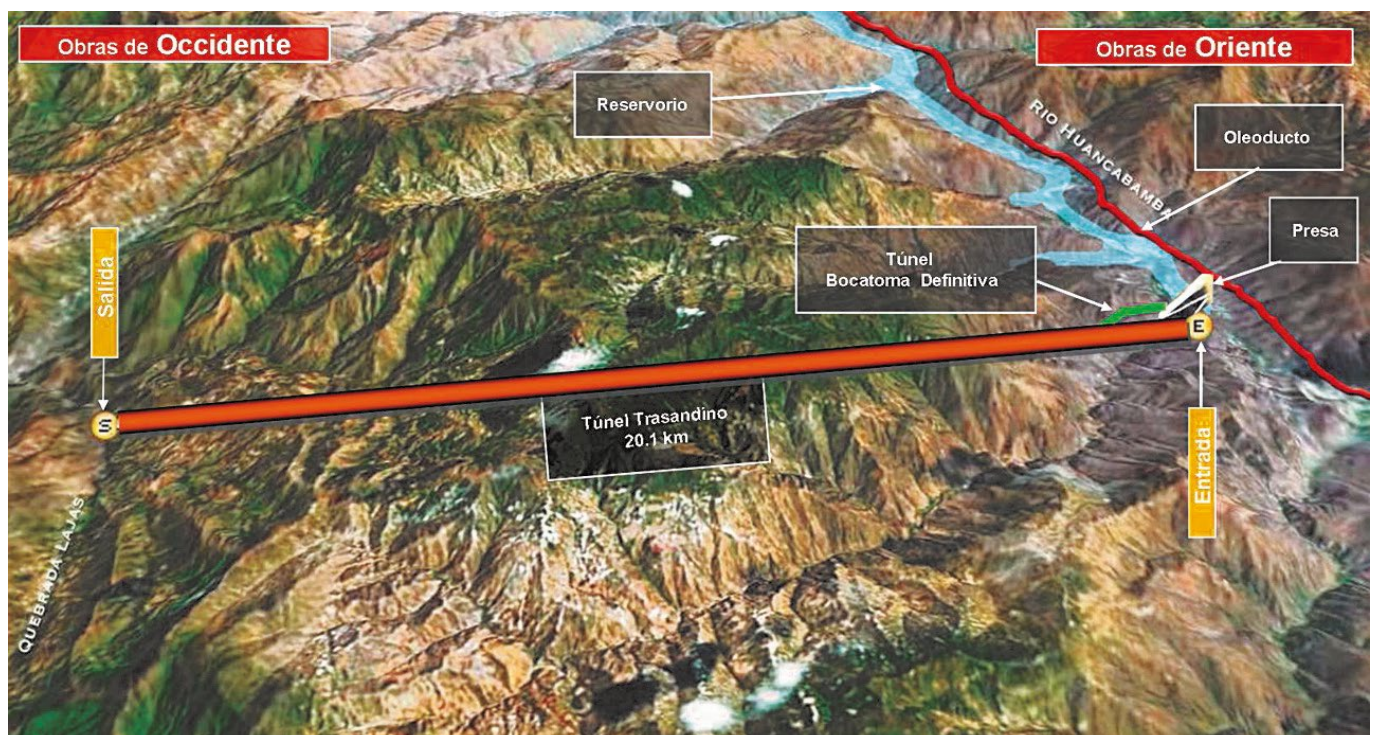
Otro problema crítico en la región es el desperdicio de agua de lluvias. A pesar de contar con una gran cantidad de recursos hídricos, el 90% del agua de precipitaciones se pierde en el mar debido a la falta de infraestructura adecuada para su almacenamiento y aprovechamiento. En años recientes, las obras de descolmatación de ríos han resultado ineficientes, ya que la acumulación de arena en los cauces no brinda protección efectiva ante eventuales desbordes. Además, los procesos de licitación de estas obras han favorecido a ciertos

contratistas sin garantizar soluciones técnicas sostenibles, lo que ha generado un uso ineficiente de los recursos públicos.

Para optimizar el uso del agua en la región, se han identificado diversos proyectos hídricos que llevan décadas en espera de ejecución. Entre ellos destacan La Calzada, La Montería, Sicán y Las Delicias, los cuales podrían impulsar el desarrollo agrícola e industrial de la región. En comparación, La Libertad ha logrado consolidar su infraestructura hídrica a pesar de no contar con cuencas propias, abasteciéndose desde Áncash y avanzando hacia una tercera etapa de ampliación del proyecto Chavimochic. Proyectos de esta magnitud requieren financiamiento internacional y una planificación estratégica con visión a largo plazo.

### CANON HÍDRICO

Un modelo viable para la gestión de estos recursos podría basarse en la creación de un canon hídrico, similar al canon minero, con el fin de garantizar una redistribución equitativa de los beneficios de las obras hidráulicas. En este contexto, la presa Limón, como parte del Proyecto Olmos, representa un hito en la infraestructura regional. Esta presa, ubicada en el río Huancabamba, cuenta con una capacidad actual de 44 millones de metros cúbicos y un diseño que permite la transferencia de hasta 2,000 millones de metros cúbicos anuales mediante un túnel de 20 kilómetros, que conecta la cuenca del río Huancabamba con el Valle de Olmos.





La ampliación de la presa Limón es fundamental para asegurar la sostenibilidad del riego en la región. Con una inversión proyectada de 1,050 millones de soles, se requiere elevar su altura de 43 a 85 metros, aumentando su capacidad de almacenamiento a 198 millones de metros cúbicos. Para lograrlo, es necesario complementar la infraestructura existente con obras de gran envergadura, como la reubicación de la carretera Fernando Belaunde Terry mediante un túnel bypass de 1,250 metros, además de la reubicación del oleoducto norperuano en un tramo de 13 kilómetros. Estas intervenciones evitarían la interrupción de servicios estratégicos y garantizarían la funcionalidad del proyecto en el largo plazo.

### **ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE POR GRAVEDAD PARA TODO LAMBAYEQUE**

El abastecimiento de agua potable en la región también enfrenta serias deficiencias, con una cobertura que no alcanza el 50%. En este sentido, se ha planteado un proyecto respaldado por diversas instituciones, incluyendo CAPECO, el Colegio de Ingenieros del Perú, Asociación Civil de Integración Lambayeque (ACIL), la Asamblea de Delegados de las Organizaciones de la Sociedad Civil de Lambayeque (ADOSCIL) y la Cámara Comercio, que permitiría garantizar el suministro continuo de agua de mejor calidad a un costo reducido para la población. Este proyecto contempla la implementación de sistemas de captación

de agua por gravedad desde la zona de Carhuaquero, lo que reduciría costos operativos y mejoraría la eficiencia en la distribución.

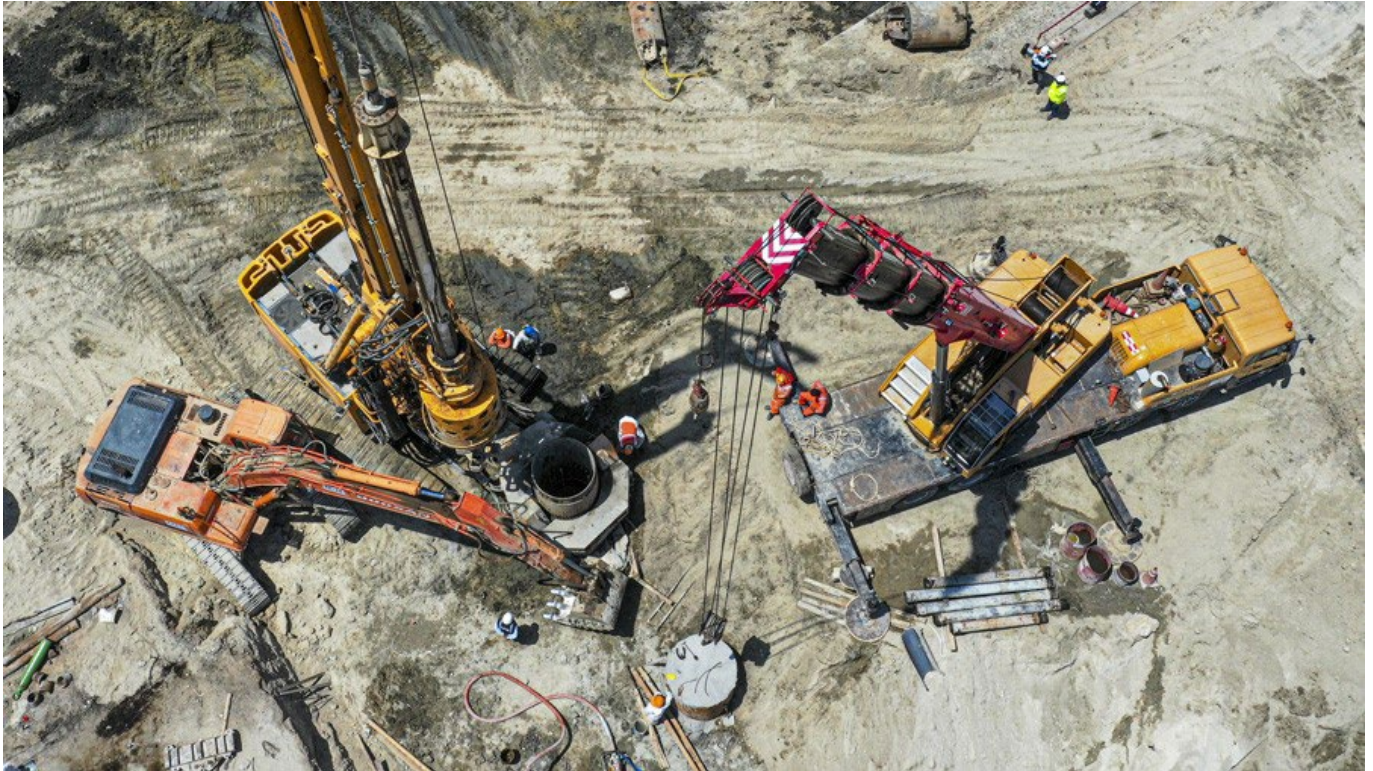
Este proyecto, ya incluido en el Plan Multianual de Inversiones, requiere financiamiento internacional para su ejecución. Sin embargo, su avance ha sido obstaculizado por la falta de coordinación entre las autoridades locales, lo que ha ralentizado su implementación. Mientras otras regiones, como Piura y La Libertad, han optado por el abastecimiento de agua por gravedad, garantizando un suministro sostenible, la región de Lambayeque continúa a la espera de una solución integral que permita cerrar las brechas en acceso a agua potable y mejorar la infraestructura hídrica de manera efectiva. Se requiere la intervención del Estado para priorizar proyectos que, además de garantizar agua para la población, contribuyan al desarrollo agroindustrial sostenible.

### **OBRAS PARALIZADAS, QUE DESINCENTIVAN LA INVERSIÓN PRIVADA**

La obra de los Colectores que está paralizada desde 2016 y se encuentra en arbitraje. Depende de la Municipalidad Provincial de Chiclayo tomar una decisión con apoyo de la sociedad civil organizada. Sin colectores nuevos no es atractiva la inversión de edificaciones y habilitaciones urbanas formales que generan puestos de trabajo directos e indirectos.

# Nueva Ley de Licitaciones N° 32069 y las vicisitudes de su aplicación

Por: Ingeniero Germán Mori Tuesta. Directivo de CAPECO Lambayeque.



La Ley de Licitaciones y Contratos de Obra Pública N° 32069, recientemente aprobada, ha generado un amplio debate debido a sus implicaciones en la transparencia y eficiencia de los procesos de adjudicación de obras en el país. Aunque introduce mejoras en ciertos aspectos normativos, mantiene disposiciones que han sido señaladas como mecanismos que perpetúan la corrupción, especialmente en la conformación del Comité de Selección. Además, la eliminación del fideicomiso y la falta de regulación en proyectos hidráulicos han despertado preocupaciones en diversas regiones como Lambayeque, donde la falta de infraestructura adecuada y la gestión deficiente de recursos afectan el desarrollo. Ante este panorama, es crucial analizar los desafíos y ajustes necesarios en la normativa para garantizar procesos de contratación más equitativos y eficientes.

La Ley de Licitaciones y Contratos de Obra Pública, conocida como la nueva Ley N° 32069, fue aprobada por el Congre-

so el 14 de abril de 2024. En los últimos 20 años, CAPECO Lambayeque ha promovido modificaciones en la legislación vigente debido a problemáticas que, en muchos casos, no son de conocimiento público.

La aplicación de la ley vigente aún ha derivado en la paralización de obras, demoras excesivas en los procesos de construcción y la proliferación de sobornos. En la administración del expresidente de la República, Alejandro Toledo, se realizaron esfuerzos para modificar la normativa sin éxito, manteniéndose sin cambios sustanciales, lo que ha perpetuado prácticas irregulares en el sector.

La nueva ley entrará en vigencia en marzo de 2025, cuando se apruebe su reglamento, actualmente en proceso de evaluación. Si bien ha corregido algunas deficiencias de la antigua Ley 30225, su reglamento mantiene intactos mecanismos que permiten la corrupción, especialmente en la con-



formación del Comité de Selección, una situación crítica en el proceso de adjudicación de obras.

### COMITÉ DE SELECCIÓN

Resulta fundamental que la opinión pública tome conocimiento sobre los problemas de la Ley N° 32069 y la necesidad de modificar aspectos clave como la composición del Comité de Selección. La presión social y la participación de los medios de comunicación desempeñan un papel crucial en la promoción de una legislación más transparente y equitativa en el sector de la construcción.

La Ley N° 32069 en el Artículo 52, rubro A, establece la posibilidad de que la entidad contratante conforme comités o jurados de selección. Sin embargo, en los últimos 20 años, la aplicación de disposiciones similares ha sido aprobada de manera constante, permitiendo que el titular de la entidad o el funcionario delegado designe por escrito a los integrantes titulares y sus respectivos suplentes, sin posibilidad de intervención de otros actores.

La normativa, en proyecto, establece que estos comités o jurados deben estar conformados por expertos en el objeto de

la contratación, garantizando una selección idónea. Pero, no se especifican mecanismos que aseguren que los procesos de selección se realizarán en condiciones óptimas de calidad y precio, ni que se cumplirá con la finalidad pública de mejorar las condiciones de vida de la ciudadanía. La regulación establece que los comités o jurados tomarán las decisiones necesarias para el desarrollo del procedimiento de selección sin alterar, cambiar o modificar la información del expediente, salvo en lo que respecta a los factores de evaluación y las excepciones establecidas en el reglamento.

### OBSERVACIONES

CAPECO y sus filiales regionales han presentado observaciones a este aspecto del reglamento dentro del plazo de ley, con la finalidad de modificarlo. Se ha propuesto que al menos un miembro del comité de selección sea designado por la Autoridad Nacional del Servicio Civil (SERVIR), con participación de organismos especializados como el Colegio de Ingenieros, el Colegio de Arquitectos y CAPECO, con el fin de garantizar la imparcialidad en los procesos de selección. El debate sobre este punto resulta fundamental, ya que se requiere el respaldo de distintos sectores, incluidos los medios de comunicación, para promover los ajustes necesarios



en la normativa. La estructura del Comité de Selección sigue representando un elemento clave en la aplicación de la ley y en los problemas detectados en su funcionamiento.

### EL PROBLEMA DEL FIDEICOMISO Y LAS GARANTÍAS

De otro lado, el Artículo 61.2 de la ley, que aborda el fideicomiso y las garantías, constituye otro punto crítico. La anterior Ley de Licitaciones permitía el uso del fideicomiso para democratizar la ejecución de obras, evitando la dependencia de cartas fianza, cuyo acceso es cada vez más restrictivo dentro del sistema bancario. Sin embargo, la nueva normativa ha eliminado esta herramienta, consolidando el control de los comités de selección y limitando el acceso de nuevas empresas al mercado. La anulación del fideicomiso restringe la apertura de la construcción en el país y fortalece esquemas de gestión poco transparentes.

La nueva legislación también tiene repercusiones en el ámbito regional. Por ejemplo, en Lambayeque, la falta de un plan hidráulico integral ha generado que el 90% del agua disponible se pierda en el mar, causando impactos económicos negativos y desaprovechando un recurso fundamental para el desarrollo agrícola. A esto se suma el problema de las lotizaciones informales y la ineficiencia en las obras de descolmatación, las cuales han representado elevados costos sin garantizar protección efectiva ante inundaciones.

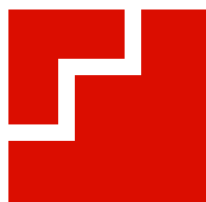
Se han identificado proyectos clave de represamiento hidráulico como La Calzada, La Montería y Sicán. Pero, la ejecución de estas presas ha sido postergada, mientras que



otras regiones, como La Libertad, han avanzado en proyectos de irrigación como Chavimochic III. Se ha planteado la implementación de un canon hídrico para Lambayeque, con el fin de compensar el desarrollo socioeconómico en las zonas donde se ejecuten obras hidráulicas.

Por ello, resulta fundamental que la opinión pública tome conocimiento sobre los problemas de la Ley N° 32069 y la necesidad de modificar aspectos clave, como la composición del Comité de Selección y la restauración del fideicomiso. La presión social y la participación de los medios de comunicación desempeñan un papel crucial para impulsar reformas que permitan mayor transparencia y equidad en las adjudicaciones de obras públicas. Hay que promover una gestión de licitaciones más justa y transparente, erradicando las prácticas de corrupción que han caracterizado el sistema actual.





**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