

T rabas en el sector construcción RESIDENCIAL

JORGE IBERICO* Y FABRIZIO ORREGO**

En este artículo se presenta un panorama del sector inmobiliario residencial, se analizan los problemas que explicarían la reducción del dinamismo desde el punto de vista de la oferta y, posteriormente, se proponen las medidas de política convenientes para revertir esa tendencia.

* Supervisor Senior de Políticas del Sector Real del BCRP.

** Jefe del Departamento de Políticas del Sector Real del BCRP.

I. PANORAMA DEL SECTOR INMOBILIARIO RESIDENCIAL

Desde 2011 se observa una reducción en el dinamismo del sector inmobiliario residencial. El Gráfico 1 muestra la evolución de la entrada y salida de unidades destinadas para vivienda en Lima Metropolitana, así como la oferta inicial de unidades para vivienda al inicio de cada trimestre.

De acuerdo con la consultora Tinsa, el total de nuevas unidades destinadas para vivienda disminuyó entre 2011 y 2014 en 66 por ciento, pues pasó de 27 465 a 9 283 unidades en dicho periodo. Por su parte, el número de unidades vendidas disminuyó en el mismo periodo en 49 por ciento, pues pasó de 21 550 a 11 049 unidades.

Por su parte, el Gráfico 2 muestra que, en los últimos años, las ventas de inmuebles a los niveles socioeconómicos (NSE) C y D han ido en aumento, aunque disminuyeron bruscamente en 2014. Así, el total de unidades vendidas al NSE C y D aumentó entre 2011 y 2013 en 11 por ciento, pues pasó de 2 398 a 2 660 unidades en dicho periodo. Sin embargo, en 2014, el total de unidades vendidas al NSE C y D llegó solamente a 683 unidades (una disminución de 72 por ciento). Por otro lado, el Gráfico 2 muestra que el número de unidades vendidas a los NSE A, AB y B disminuyó entre los años 2011 y 2014 en 45 por ciento, pues pasó de 19 136 a 10 366 unidades.

II. TRABAS A LA OFERTA DE EDIFICACIONES

Por el lado de la oferta, las principales trabas en el sector de construcción inmobiliaria en el Perú serían:

“

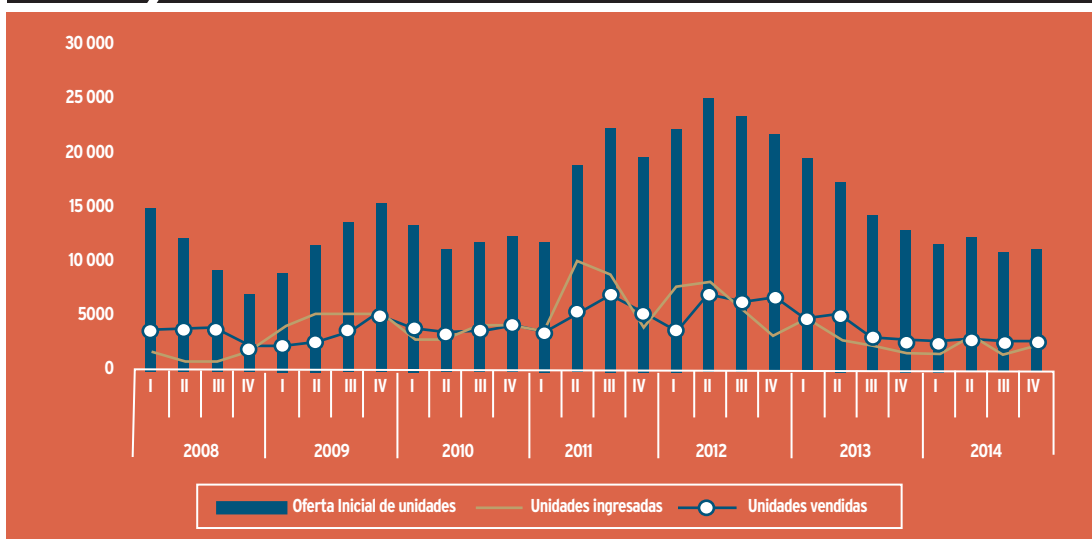
La lentitud para otorgar licencias se debe principalmente a que las municipalidades exigen más requisitos que los contemplados en la Ley N° 29090

”

- La lentitud del trámite para la obtención de licencias de edificación;
- La poca disponibilidad de suelo urbano, debido a la ausencia de planes de desarrollo urbano en Lima Metropolitana y otras ciudades del país, y la dificultad para contar con agua potable y saneamiento, por una inadecuada infraestructura; y
- Los parámetros sobre crecimiento vertical de la ciudad.

La lentitud para otorgar licencias se debe principalmente a que las municipalidades exigen más requisitos que los contemplados en la Ley N° 29090 (Ley de regulación de habilitaciones urbanas y edificaciones, de 2007) y sus reglamentos, que precisamente establecieron procedimientos únicos a nivel nacional con el objetivo de simpli-

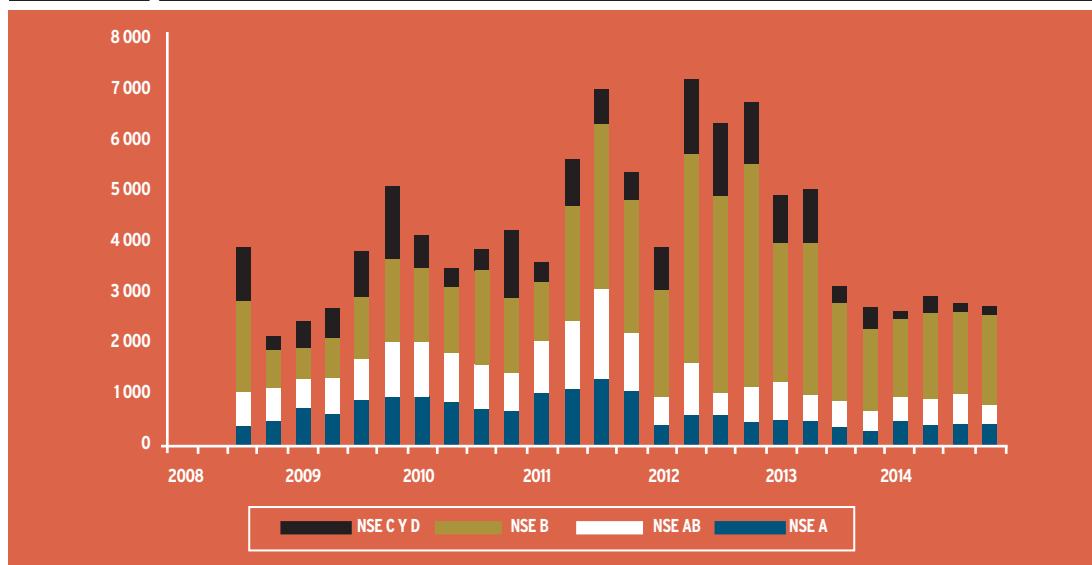
GRÁFICO 1 Dinámica de entrada y salida de inmuebles para vivienda en Lima Metropolitana (unidades) (*)



(*) SE MUESTRA LA OFERTA AL INICIO DEL TRIMESTRE DE UNIDADES PARA LA VENTA, LAS NUEVAS UNIDADES INGRESADAS Y LAS UNIDADES VENDIDAS. SE INCLUYEN UNIDADES EN DIVERSOS ESTADOS DE LA OBRA COMO CIERRE DE TERRENO, OBRAS PRELIMINARES, OBRA GRUESA, ACABADOS Y ENTREGA INMEDIATA. LA INFORMACIÓN TIENE FRECUENCIA TRIMESTRAL DESDE 2008.I HASTA 2014.IV.

FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA DE TINSA PERÚ.

GRÁFICO 2 ■ Ventas de inmuebles para vivienda en Lima Metropolitana por NSE (unidades) (*)



(*) SE MUESTRA LA VENTA DE INMUEBLES DE ACUERDO CON EL VALOR DEL MISMO. NSE A: UNIDADES DE MÁS DE S/. 350 MIL; NSE AB: DE S/. 200 MIL A S/. 350 MIL; NSE B: DE S/. 100 MIL A S/. 200 MIL; NSE C Y D: HASTA S/. 100 MIL. SE INCLUYEN UNIDADES EN DIVERSOS ESTADOS DE LA OBRA COMO CIERRE DE TERRENO, OBRAS PRELIMINARES, OBRA GRUESA, ACABADOS Y ENTREGA INMEDIATA. LA INFORMACIÓN TIENE FRECUENCIA TRIMESTRAL DESDE 2008.III HASTA 2014.IV.

FUENTE: INFORME DE COYUNTURA INMOBILIARIA DE Tinsa Perú.

ficar los procesos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y edificación.

El Cuadro 1 muestra el tiempo promedio que demanda la obtención de una licencia de edificación en Lima Metropolitana. Para el caso de la modalidad C, donde se requiere la evaluación previa por parte de una Comisión Técnica, en el distrito de La Molina el procedimiento dura en promedio 259 días; en el distrito de Los Olivos, 156 días. Asimismo, aún en las modalidades A y B de aprobación automática, los tiempos promedio agregados son 65 días y 117 días, respectivamente¹.

La demora en la entrega de licencias de edificación también es recogida en el ranking de la publicación Doing Business del Banco Mun-

dial, que mide y compara la facilidad para hacer negocios en el mundo. En la encuesta de 2015, el Perú se ubica en el puesto 87 entre 189 países en el rubro Manejo de Permisos de Construcción. Según esta publicación, una empresa industrial peruana que planea construir y poner en funcionamiento un almacén de dos pisos con un área total de 1 300 metros cuadrados, deberá cumplir con 14 procedimientos que conllevan 174 días. En Colombia en cambio, sólo se requieren 10 procedimientos, los cuales demandan 73 días, menos de la mitad del tiempo empleado en el Perú, mientras que en México son 11 procedimientos que toman 88 días.

En cuanto a la poca disponibilidad de suelo urbano, las dificultades para obtener o renovar factibilidades de servicios de agua y desagüe en varios distritos de Lima (por ejemplo, Carabayllo, y los balnearios del sur), retrasan y a veces impiden el desarrollo de proyectos inmobiliarios formales. En algunos casos, estos problemas afectan incluso la recepción de obras. Palomino y Wong (2011)² señalan que el principal problema para aumentar la oferta formal de viviendas de bajo costo es la ausencia de terrenos habilitados para realizar proyectos de gran escala (es decir, orientados hacia los NSE C y D). Además, debido a que el precio del terreno y su habilitación representan alrededor del 30 por ciento del costo de la vivienda, los promotores inmobiliarios tendrían dificultades para construir viviendas con un precio de venta inferior al límite del programa Techo Propio del Fondo Mivivienda³.

CUADRO 1 ■ Licencias de edificación (*)

Municipalidad	Modalidad A	Modalidad B	Modalidad C
Jesús María	17	92	72
La Molina	74	236	259
Miraflores	126	229	162
San Juan de Miraflores	129	115	8
Santa Anita	32	176	135
Santiago de Surco	50	114	88
Los Olivos	3	13	156
Promedio	62	139	126

(*) DURACIÓN PROMEDIO (EN DÍAS CALENDARIO) DEL TRÁMITE DE LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN DISTRITOS SELECCIONADOS DE LIMA METROPOLITANA AL 2012.

FUENTE: PROYECTO DE LEY Nº 3690/2014-PE.

¹ Para la obtención de la licencia de edificación existen cuatro modalidades (A, B, C y D), que dependen típicamente del grado de complejidad de la obra.

CUADRO 2 | Manejo de Permisos de Construcción (*)

PAÍSES	POSICIÓN EN RANKING	N DE PROCEDIMIENTOS	TIEMPO (DÍAS)
Hong Kong	1	5	66
Nueva Zelanda	13	10	93
Qatar	23	15	58
EE.UU.	41	16	79
Ecuador	59	15	114
Colombia	61	10	73
Chile	62	13	152
Perú	87	14	174
México	108	11	88
Argentina	181	21	341

(*) RANKING DE LA PUBLICACIÓN DOING BUSINESS DEL 2015 ENTRE 189 PAÍSES.

FUENTE: BANCO MUNDIAL.

El problema con la provisión de agua potable y saneamiento se debe fundamentalmente a las debilidades técnicas y financieras de las Empresas Prestadoras de Servicios de Saneamiento (EPS) en el interior del país y, en el caso de SEDAPAL, a un inadecuado modelo de gestión que no ha previsto el crecimiento de la oferta inmobiliaria formal ni adecuado su plan de inversiones, lo que perjudica el desarrollo de proyectos en zonas donde se ha concentrado una parte importante de la oferta inmobiliaria. Esta situación afecta no sólo a proyectos inmobiliarios sino también a los pobladores que residen en las áreas urbanas comprometidas, con el riesgo de un colapso de servicios.

III. PROPUESTAS DE POLÍTICA

Para abordar los problemas arriba reseñados podrían considerarse medidas tales como:

- Revisor Urbano.** Para reducir la duración de los trámites para obtener las licencias de habilitación y edificación debería implementarse la figura del Revisor Urbano prevista en la Ley N° 29090, cuyo registro y supervisión dependería del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Los Revisores Urbanos son profesionales registrados y autorizados para verificar a nivel nacional que los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, de los interesados que se acojan a la Modalidad C para el otorgamiento de las licencias, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite.
- Obras por Impuestos.** Permitir que el Gobierno Nacional ejecute proyectos de inversión pública en materia de saneamiento con la participación del sector privado, mediante el mecanismo de

“
Se debería establecer una
 ventanilla virtual única que
 contenga los procedimientos
 estándar para cualquier
 municipalidad
 ”

- Obras por Impuestos (OxI).** Actualmente la autorización solamente es para los siguientes sectores: salud, educación, turismo, agricultura y riego, orden público y seguridad.
- Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.** Debe aprobarse un nuevo plan de zonificación para Lima Metropolitana para ampliar la disponibilidad de suelo urbano. La zonificación actual tiene más de 30 años. Este plan debería incluir una revisión de los parámetros urbanísticos, entre ellos las alturas máximas de las edificaciones, que permita un mayor crecimiento vertical de la ciudad.
- Ventanilla única.** Se debería establecer una ventanilla virtual única a cargo de INDECOPI o la Presidencia del Consejo de Ministros, que contenga los procedimientos estándar para cualquier municipalidad.
- Superintendencia de Bienes Nacionales.** Acelerar la subasta de terrenos del Estado para utilizarlos en proyectos inmobiliarios.

² Palomino, Miguel y Rudy Wong (2011). "Housing Finance in Peru: What is Holding Back?", Banco Interamericano de Desarrollo.

³ En la fecha del documento de Palomino y Wong (2011), el valor máximo de la vivienda del programa Techo Propio ascendía a un equivalente de US\$ 18 500 (actualmente es 20 UIT, alrededor de US\$ 24 400).