

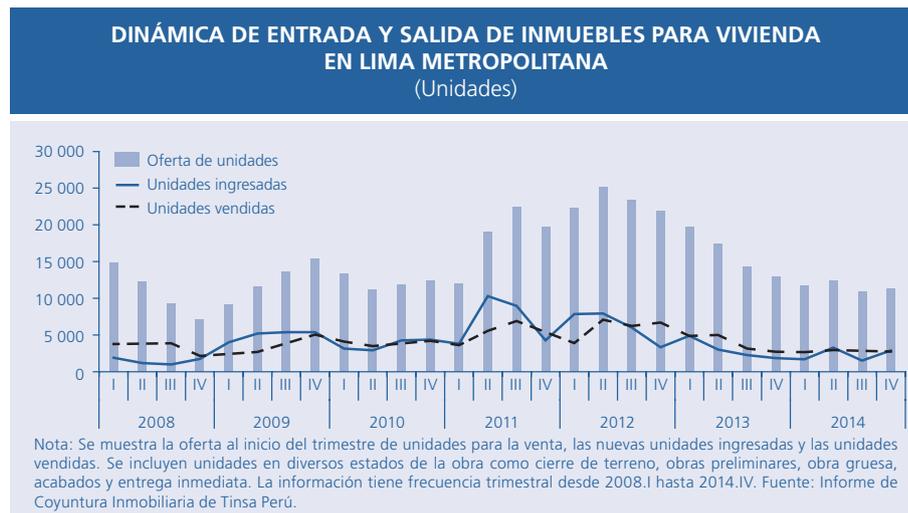


Recuadro 1 IMPULSANDO AL SECTOR CONSTRUCCIÓN

Panorama del sector inmobiliario residencial

Desde 2011 se ha venido observando una reducción en el dinamismo del sector inmobiliario residencial. El siguiente gráfico 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 unidades 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 unidades a 11 049 unidades.



El sector inmobiliario: La oferta

Por el lado de la oferta, existirían principalmente las siguientes trabas en el sector de construcción inmobiliaria en el Perú:

- La lentitud del trámite para la obtención de licencias de edificación, y
- 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.
- 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", del 2007) y sus reglamentos, que precisamente establecieron procedimientos únicos a nivel nacional con el objetivo de simplificar los procesos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y edificación.

El siguiente cuadro 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, respectivamente⁵.

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
Surco	50	114	88
Bustamante y Rivero	117	134	165
Victor Larco Herrera	55	122	159
Lima	44	32	176
Arequipa	80	81	109
Trujillo	58	64	145
Los Olivos	3	13	156
Promedio	65	117	136

Nota: Duración promedio (en días calendario) del trámite de licencia de edificación en distritos seleccionados de Lima Metropolitana al 2012.
Fuente: Proyecto de Ley N° 3690/2014-PE.

En cuanto a la poca disponibilidad de suelo urbano, las dificultades para obtener o renovar los certificados de factibilidad 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)⁶ 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 Mivivienda⁷.

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 y 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 pobladores que residen en las áreas urbanas comprometidas, con el riesgo de un colapso de servicios.

Reflexiones finales

Para abordar los problemas arriba reseñados podrían considerarse medidas de política tales como: a) Homogenizar los requerimientos a nivel nacional para la solicitud de licencias, b) incentivar la participación del sector privado en obras de saneamiento y c) un nuevo Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, que permita un mayor crecimiento vertical de la ciudad.

5 La modalidad A corresponde, en general, a obras menores; la modalidad B, a construcciones de una mayor complejidad y se requiere la firma del profesional responsable.

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

7 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).

