

INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN PERÚ:

EL TESORO DE LOS INCAS

Con un **crecimiento esperado del 8%** para este año, Perú se muestra al mundo como el **mejor lugar para invertir**. El desafío es entregar infraestructura, viviendas y servicios a la población y llevar al país a un desarrollo digno del siglo XXI.

POR **PAOLA DEVOTO SIMONETTI**



Anualmente millones de personas, provenientes de todas partes del mundo, visitan Perú para conocer las maravillosas construcciones que el pueblo Inca dejó como legado del imperio precolombino que fueron. ¿Qué sucedió con la capacidad de estos hombres de proyectar y construir ciudades asombrosas? Inestabilidad política, descontento social, un alto porcentaje de analfabetismo, mala gestión administrativa, entre otras razones, han provocado que el vecino país tenga un importante déficit de viviendas, infraestructura y servicios en comparación con el resto de los países de América Latina.

Hoy, sin embargo, el gobierno de Alan García está empeñado en mostrar al mundo un país distinto: política y económicamente estable donde la inversión extranjera es bienvenida, y

decidido a avanzar lo más rápido posible por el camino del desarrollo.

Durante el año 2007, Perú logró una tasa de crecimiento de 9% y proyecta que para el 2008 llegará a 8%. Estos buenos resultados se explican por su estabilidad política, los ingresos derivados de sus exportaciones mineras y agropecuarias, que se han incrementado en 35% durante los últimos tres años, y el crecimiento en 27% de la inversión pública. El país vecino se proyecta así como un destino privilegiado para las inversiones, dentro de las cuales la construcción juega un importante papel.

ProInversión, entidad gubernamental encargada de promover y ejecutar políticas nacionales de fomento a la inversión privada, realizó el Foro Internacional de Negocios e Inversión "Perú: vivienda, construcción y saneamiento 2008" para atraer capitales extranjeros. La Cámara Chilena de la Construcción se hizo presente en este importante evento, para lo cual organizó una misión internacional en la que

participaron más de 30 socios, que conocieron el país vecino y las oportunidades de negocios que ofrece.

CRECIMIENTO Y ESTABILIDAD

Hoy el país andino muestra una estabilidad económica como pocos en la región. En nueve años su inflación ha fluctuado entre 1% y 4%, con un crecimiento económico promedio de 6% en seis años. El superávit fiscal bordea el 2%, mientras que durante este 2008 sus exportaciones han crecido 16,3%.

El ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú, Enrique Cornejo, explica que su país ha vivido un sostenido proceso de crecimiento, el que ha ido acompañado por incrementos en los niveles de productividad. "Esta es una señal que sin duda los mercados están analizando con gran interés. Porque el aumento de productividad es una garantía de que el crecimiento se va a mantener en el tiempo".

Agrega además que la mayor tasa de

crecimiento ha impactado positivamente a la generación de empleo. Se calcula que entre construcción y saneamiento se han creado 600.000 puestos de trabajo. "A nivel global", comenta, "se están creando cerca de 50.000 puestos de trabajo por mes".

Y si bien la estabilidad política y el crecimiento sostenido no han sido características permanentes en la historia peruana, sus actuales autoridades aseguran que la inestabilidad ha comenzado a decrecer y que en los próximos años se verá cómo los procesos electorarios no se traducen en grandes sobresaltos. David Lemor, director ejecutivo de ProInversión, señala que "las turbulencias políticas no afectan lo económico. Hemos debido enfrentar algunas coyunturas puntuales muy acotadas, pero que no han perjudicado las inversiones. Ya estamos en un camino sólido".

Hoy, Perú muestra una estabilidad económica como pocos países de la región. En nueve años su inflación ha fluctuado entre 1% y 4%, con un crecimiento económico promedio de 6% en seis años. El superávit fiscal bordea el 2%, mientras que durante este 2008 sus exportaciones han crecido 16,3%.

Para Jaime Pilasi, quien participó en la misión como presidente del Comité Inmobiliario de la Cámara Chilena de la Construcción y que hoy es el segundo vicepresidente de la entidad gremial, la estabilidad política que vive Perú es de responsabilidad de su actual Gobierno, el cual estará en el poder hasta el año 2011. "Habrá que ver si con un cambio presidencial se mantienen las actuales garantías para las inversiones extranjeras", sostiene.

Por lo pronto, y desde el comienzo de su

período presidencial, Alan García ha estado trabajando en reformas legales que faciliten la llegada de capitales extranjeros y entreguen la certeza jurídica de que las reglas del juego no cambiarán en un tiempo más.

Lemor explica que actualmente existe un sistema que resguarda la propiedad privada y la inversión extranjera y que hoy las leyes no discriminan a los empresarios, sea cual sea su origen. "Tenemos libertad de remisión de remesas y utilidades, libre tipo de cambio y no establecemos requisitos de desempeño. Les damos a los inversionistas la oportunidad de firmar convenios de estabilidad jurídica, tributaria y laboral que preservan las reglas del juego por un plazo de 10 años o, en el caso de las concesiones, por el tiempo que dure la concesión, que puede ser hasta 60 años".

El personero agrega que los tratados de libre comercio que Perú ya ha firmado o que está negociando, también contribuyen a la estabilidad. "A las garantías mencionadas se suman las que nos dan los organismos internacionales y las evaluadoras de riesgo. Perú obtuvo el grado de inversión, confirmado por tres agencias. Además hemos sido admitidos a la Organización de Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE)".

CONSTRUYENDO PAÍS

Para el Presidente de Perú, Alan García, pocas veces se había visto crecer la actividad inmobiliaria, constructiva y de saneamiento como durante el 2007. Según relata, "hemos pasado de un modelo de crecimiento sustentado en la evolución del precio de los minerales a un modelo de crecimiento afianzado en el desarrollo del consumo, de la demanda, de la actividad interna de nuestra Patria. Y parte sustantiva de ese nuevo modelo es la construcción".

El sector construcción peruano tuvo un crecimiento de 15% durante el 2007 y un PIB sectorial de 14,8% en el 2006 y de 16,5% en el 2007. Sólo por citar un ejemplo, los índices de despachos de cemento han tenido un creci-

SECTOR INMOBILIARIO

Alan García asegura que desde hace más de un año que viene promoviendo una mayor presencia inmobiliaria en su país. Para ello, "comparamos los precios relativos del metro cuadrado de las principales ciudades del Perú con los precios que registran otras ciudades del Continente y hemos invitado a los inversionistas a aprovechar esta situación que, por cierto, es pasajera. Pero, por lo pronto, pueden lograr una plusvalía y utilidades por su inversión mucho mayores".

También es importante considerar que las tasas de interés de los créditos hipotecarios han caído del 17% al 9% y que dichos créditos se otorgan con plazos que van de los 20 a los 30 años, lo que representa ciertamente mayores facilidades para que la población acceda a la tan anhelada casa propia. "La tarea es abrir espacios adicionales de financiamientos y desarrollar mercados de capitales en moneda nacional para generar mercados secundarios de hipotecas. Así permitiremos que nuevas familias tengan acceso a viviendas y otras alternativas de desarrollo inmobiliario", explica Enrique Cornejo.

El resultado de este proceso ha sido que durante el año 2007 se construyeron cerca de 45.000 viviendas, aunque el déficit habitacional se estima en 1,2 millones de unidades, el que crece a razón de 90.000 viviendas al año.



1. Jaime Muñoz y Fernando Carreño ingresando al Foro Internacional de Negocios.
 2. Alan García, Presidente de Perú.
 3. Miembros de la delegación chilena en el encuentro organizado por ProInversión.
 4. Delegación chilena con miembros del Comité Inmobiliario de la CAPECO.
 5. Carlos Escaffi, Jaime Pilasi, Enrique Cornejo, Jaime Muñoz, Diego Varas y Fernando Carreño.
 6. Enrique Cornejo, Ministro de Vivienda y Construcción de Perú; y Jaime Muñoz, primer vicepresidente CChC.

miento de 48% en los dos últimos años.

El ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento de Perú comenta que durante el 2008 las empresas constructoras que están trabajando en el país esperan un crecimiento de 13% en sus niveles de productividad, cifra basada en la renovación de maquinaria, actualización de software, capacitación, etc.

Resorte de lo anterior es el incremento de empresas de capitales chilenos, como Besco (Besalco), Constructora Imagina (Grupo Calderón), Mas Errázuriz del Perú S.A.C., Salfa Perú, SSK Montajes e Instalaciones S.A.C. (Sigdo Koppers S.A.), TECSA Construcciones y Montajes (TECSA), Vial y Vives del Perú y próximamente Titanium Inmobiliaria, que han comenzado a operar en el vecino país. Estas inversiones llegarían a los US\$ 6.600 millones durante el

2008, según estimaciones de la Embajada de Chile en Perú.

David Lemor explica que Chile es el séptimo inversionista en Perú. "US\$ 5,500 millones de inversión chilena están repartidas en energía, construcción y cadenas comerciales, entre otras".

Para Jaime Pilasi, el proceso que vive Perú es muy similar al que experimentó Chile a comienzos de los años 90, por lo que los empresarios nacionales tienen toda la experiencia necesaria para desarrollarse en el vecino país. "Este es un proceso que nosotros ya lo hemos vivido. Aquí hay mercado, hay demanda, y los distintos actores, como los bancos y el Gobierno, están conscientes del rol que les toca desempeñar". Calcula que hay un 80% de mercado por desarrollar, por lo que, a su juicio, "es muy prometedor venir a invertir". **EC**

EL GOBIERNO HA CREADO TRES TIPOS DE SUBSIDIOS HABITACIONALES:

Techo Propio: facilita la adquisición de viviendas a las familias de menores recursos mediante la entrega de un bono de 13.400 soles, sin devolución, siempre que el grupo beneficiado viva más de siete años en el inmueble.

Fondo Mi Vivienda: canaliza a través del sistema financiero los recursos para facilitar la adquisición de viviendas dentro del marco del programa económico del país.

Proyecto Mi Hogar: crédito hipotecario con cuotas fijas en soles con un plazo de 10 a 20 años.

INFRAESTRUCTURA

Basta un simple recorrido por la ciudad de Lima para constatar que existe un gran déficit en infraestructura, el cual se estima en US\$ 24.000 millones, distribuido en obras civiles (puertos, carreteras), sector minero y de hidrocarburos. Según David Lemor, director ejecutivo de ProInversión, se espera en el transcurso de los próximos 12 meses concesionar aproximadamente US\$ 3.600 millones en obras de infraestructura y servicios. En todo caso, aclara que "siguen llegando nuevos proyectos, por lo que este monto se puede incrementar.

A su vez, los Gobiernos Regionales, que manejan proyectos y recursos independientes del Gobierno Central, tienen un presupuesto potencial de cerca de US\$ 40.000 millones para infraestructura y servicios. Es por esto que la invitación del Gobierno peruano a los inversionistas extranjeros es clara: "¡Vengan a invertir; los estamos esperando!".