

PMS

Estudio de Servicios Construcción y Servicios de Ingeniería Conexos en Perú

Agosto, 2013

Documento elaborado por la Oficina Comercial de Chile en Perú - ProChile

pro|CHILE
IMAGINA · CRECE · EXPORTA



I. Resumen Ejecutivo	4
1. Nombre y descripción del servicio.....	4
2. Estrategia recomendada.....	4
2.1. Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio (<i>en base análisis FODA</i>	4
2.2. Recomendaciones para el proveedor nacional	4
2.3. Análisis FODA.....	5
II. Identificación del servicio	6
1. Nombre del servicio	6
2. Descripción del servicio	6
III. Descripción general del mercado importador	6
1. Tamaño del mercado.....	6
2. Crecimiento en los últimos 5 años.....	6
3. Estabilidad económica, política, institucional y seguridad jurídica del mercado.....	6
4. Política nacional y marco legislativo aplicable al sector servicios	7
5. Disponibilidad de instrumentos financieros locales para la adquisición de servicios desde el exterior.....	7
6. Políticas y normativas respecto de las compras públicas de servicios.	8
7. Infraestructura y telecomunicaciones disponibles.	8
8. Principales mega-proyectos programados o en ejecución que inciden en la demanda de servicios.	10
9. Participación del sector privado en las principales industrias de servicios.	12
IV. Descripción sectorial del mercado importador	12
1. Comportamiento general del mercado.....	12
2. Estadísticas de producción y comercio del servicio	12
3. Dinamismo de la demanda	14
4. Canales de comercialización	14
5. Principales players del subsector y empresas competidoras	15
6. Marco legal y regulatorio del subsector	16
7. Tendencias comerciales del sector	16
V. Competidores	16
1. Principales proveedores externos.	16
2. Descripción de los servicios otorgados por competidores locales o externos.....	16
3. Segmentos y estrategias de penetración de competidores	16
4. Valores aproximados de servicios provistos u ofrecidos por competidores.....	17
VI. Obstáculos a enfrentar por los exportadores de servicios.	18
Manejo con sindicatos del sector.....	18

Condición de empresa extranjera y en particular chilena.....	18
Considerar lo anterior, ante posibilidad de participar en licitaciones públicas.	18
VII. Indicadores de demanda para el servicio	18
VIII. Recomendaciones de la Oficina Comercial sobre la estrategia comercial en el mercado	19
IX. Contactos relevantes.....	20
Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO.....	20
Cámara de Comercio de Lima.	20
Superintendencia Nacional de Aduanas.	20
Instituto Nacional de Estadística e Informática.....	20
Colegio de Arquitectos del Perú.....	20
Colegio de Ingenieros del Perú	20
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	20
Fondo Mi Vivienda.	20
X. Fuentes de información (Links).....	20
http://www.capeco.org/	20
http://www.camaralima.org.pe/	20
http://www.aduanet.gob.pe/	20
http://www.inei.gob.pe/	20
http://www.cap.org.pe/	21
http://www.cip.org.pe/	21
http://www.vivienda.gob.pe/	21
http://www.mivivienda.com.pe/portal/	21
XI. Anexos.....	21

I. Resumen Ejecutivo

1. Nombre y descripción del servicio.

Servicios de Construcción y Servicios de Ingeniería Conexos en Perú.

2. Estrategia recomendada

2.1. Evaluación de oportunidades en el mercado para el servicio *(en base análisis FODA)*

El sector servicios de Construcción, Ingeniería y conexos, continuará presentando un comportamiento promisorio, siendo líderes en lo que respecta al crecimiento del país.

Durante el año 2012, presentó un crecimiento de 15,2%, la fecha estimada de cierre para el actual periodo se proyecta sobre 15 y 18%. Lo anterior, como consecuencia del déficit de vivienda, el que se cifra en 1.9 millones, anualmente se forman 142,327 nuevos hogares a nivel nacional, los mismos que necesitan satisfacer necesidades habitacionales.

Otra de las razones del crecimiento en mención, es el déficit de infraestructura pública, el cual llega a US. \$ 88,000 millones.

Los servicios para la Construcción e Ingeniería, serán constantes demandantes de mano de obra técnica, especialistas en montajes de líneas de alta tensión, carpinteros, diseñadores, etc.

El sector inmobiliario - industrial, continuará siendo interesante, ello ante la necesidad de traslado de la industria, extensión del negocio e ingreso de empresas extranjeras, demandarán la edificación de nuevos parques industriales y espacios para almacenaje. Una gran limitante será la disponibilidad de terrenos de gran extensión y el nivel de precios por m², tanto en Lima como en provincias.

2.2. Recomendaciones para el proveedor nacional

Si bien están dadas las condiciones de demanda, es necesario tener en consideración los factores determinantes para operar en este mercado: experiencia reconocida, analizar factibilidad de buscar socio local, trabajo sinérgico con principales gremios del sector (Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO y la Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional - AFIN,) así como también, generar espacios de diálogos en donde se compartan experiencias exitosas con principales operadores locales.

2.3. Análisis FODA

		Factores Internos		
		Fortalezas	Debilidades	
		<ul style="list-style-type: none"> Experiencia reconocida en servicios de ingeniería, construcción y arquitectura. Incursión en Perú de distintos operadores vinculados al sector en cuestión, es reconocida la trayectoria. Acuerdo de Libre Comercio – Chile – Perú (ACE 38). Existe reconocimiento por principales gremios del sector, entre ellos, la Cámara Peruana de la Construcción, (CAPECO), entidad con la que OFICOM Perú mantiene inmejorable relación, accediendo a importante red de trabajo. 	<ul style="list-style-type: none"> Manejo con sindicatos del sector. Condición de empresa extranjera y en particular chilena. Considerar lo anterior, ante posibilidad de participar en licitaciones públicas. 	
Factores Externos	Oportunidades	<ul style="list-style-type: none"> Dinamismo y continuo, crecimiento del sector construcción, durante el periodo 2012, cerró en 15%. Crecimiento en actividad edificadora. Déficit de infraestructura, monto de US. \$ 88,000 millones. Proyección de cierre 2013, 15-18%. Déficit de 1.9 millones de vivienda. Anualmente se forman 142,327 hogares. 	<ul style="list-style-type: none"> Fomentar el compartir experiencias exitosas a través de principales gremios vinculados al sector, CAPECO y la Asociación para el Fomento de Infraestructura Nacional – AFIN. 	<ul style="list-style-type: none"> Inducción previa, vinculada al conocimiento del mercado y la forma de hacer de negocios en Perú.
	Amenazas	<ul style="list-style-type: none"> Eventual burbuja inmobiliaria. Situación Bilateral, coyuntura política. Origen de la empresa, el componente Chile, juega un rol particular. 	<ul style="list-style-type: none"> Búsqueda de socio y/o representante local. Trabajo mancomunado con principales actores del sector. 	<ul style="list-style-type: none"> Percepción de Chile en el mercado

II. Identificación del servicio

1. Nombre del servicio

Servicios de Construcción y Servicios de Ingeniería Conexos en Perú.

2. Descripción del servicio

Servicios de construcción vinculados al área inmobiliaria, corporativa (oficinas), diseño y arquitectura. Respecto a los Servicios de Ingeniería, exclusivamente orientados a infraestructura pública y privada, proyectos de estructura vial (carreteras), puertos, puentes, aeropuertos, así como también, en materias de saneamiento (tratamiento de aguas residuales) y programas de adecuación y manejo ambiental.

III. Descripción general del mercado importador

1. Tamaño del mercado

Los servicios prestados a las empresas crecieron en 7.21% en febrero de 2013 respecto a similar mes de 2012, ello básicamente influenciado por el comportamiento positivo de la mayoría de ramas componentes, según data entregada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI).

Dicho crecimiento es explicado, como consecuencia de la actividad inmobiliaria y el alquiler de maquinaria y equipo, seguidas de informática y actividades conexas, radio y televisión, así como también, el grupo definido de otras actividades empresariales.

Debido al concurso de proyectos inmobiliarios en las diversas zonas comerciales y residenciales del país, así como la compra y venta de departamentos, terrenos con facilidades crediticias y proyección de nuevos centros comerciales (malls plaza), en febrero de 2013, la actividad inmobiliaria tuvo una evolución de 8.92%.

2. Crecimiento en los últimos 5 años.

En relación al comportamiento que han presentado las importaciones peruanas de servicios considerados de exportación, de acuerdo a información entregada por el Banco Central de Reserva del Perú, este país durante el 2009 importó un total de US. \$ 4,789 millones y durante el 2010, la cifra llegó a US. \$ 5,993 millones respectivamente, mostrando así, un crecimiento de 25% en dicho periodo.

3. Estabilidad económica, política, institucional y seguridad jurídica del mercado.

Durante el año 2012, la economía peruana logró un desempeño de 6.3%, como consecuencia de un mayor dinamismo de la demanda interna, particularmente de la inversión privada y pública, el crecimiento se ha estabilizado alrededor de su nivel sostenible de largo plazo.

Para el actual periodo (2013) y el próximo (2014), el escenario central de proyección considera tasas de crecimiento del PBI en niveles estables cercanos a su nivel potencial, prevaleciendo el mayor impulso de factores de demanda en un entorno en el que persiste la incertidumbre con respecto al escenario internacional.

En materias de inflación, en los últimos doce meses continuó disminuyendo, pasando de 2.65 % en diciembre de 2012 a 2.45% en febrero de 2013, manteniéndose dentro del rango meta y reflejando la reversión de los factores de oferta que afectaron los precios de alimentos desde mediados del año pasado.

Se proyecta que la inflación se mantenga dentro del rango meta establecido por el Banco Central de Reserva del Perú, convergiendo gradualmente en los próximos meses a 2.0%. Dicho escenario, considera que no habría mayores presiones inflacionarias asociadas a los incrementos en los precios de los commodities. Para los años 2013 y 2014, se proyecta sobre un rango entre 1.5 y 2.5%.

Cuadro 1



Fuente, Reporte de Inflación, Banco Central de Reserva del PERÚ, marzo 2013

4. Política nacional y marco legislativo aplicable al sector servicios

Debe destacarse la labor desarrollada por el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI) <http://www.indecopi.gob.pe/>, en lo que respecta a protección a la propiedad intelectual, se protegen los derechos de autor, invenciones nuevas y tecnologías y signos distintivos.

5. Disponibilidad de instrumentos financieros locales para la adquisición de servicios desde el exterior.

De manera exclusiva no, pero pueden acogerse a productos que ofrece el Sistema Bancario del Perú, bajo la modalidad de créditos.

6. Políticas y normativas respecto de las compras públicas de servicios.

Las empresas extranjeras pueden solicitar su inscripción en el Registro Nacional de Proveedores <http://www.rnp.gob.pe/>, institución dependiente del Organismo Supervisor de la Contrataciones del Estado – OSCE <http://www.osce.gob.pe/>.

El Capítulo de Compras Públicas aún está pendiente de negociación en el Acuerdo de Libre Comercio suscrito entre Chile y Perú, el mismo que se encuentra vigente desde el 1° de marzo del 2009. <http://www.direcon.gob.cl/acuerdo/1453>

En anexos, se adjunta procedimiento para proceder con la referida inscripción.

7. Infraestructura y telecomunicaciones disponibles.

A finales de año 2010, tres de cada cien peruanos tenían Internet de alta velocidad en casa, y uno de cada cien, accedía a la red desde un smartphone u otro dispositivo celular de similares características.

Durante el presente año, son cinco de cada cien peruanos, los que tienen Internet fijo y similar número accede desde en equipo celular.

La penetración de Internet fijo es de 5%, la señal móvil llega al 4%. Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, <http://www.inei.gob.pe/>, el 50.6% de los peruanos accede a internet desde una cabina pública.

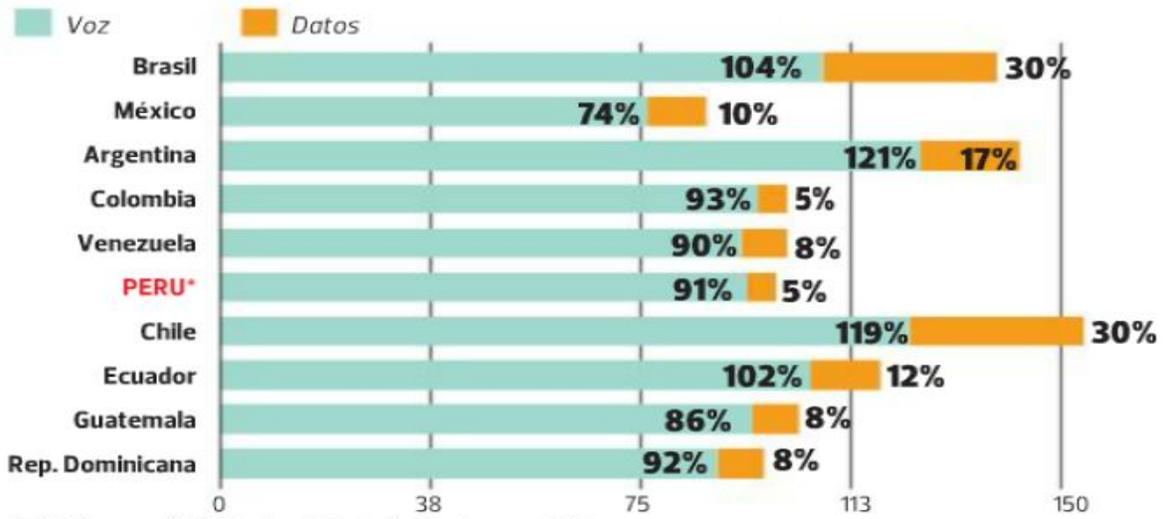
El índice de penetración de computadoras es de 12 por cada 100 habitantes, mientras que el promedio regional es de 20 y en algunas naciones llega a 30.

Se registró un total de 29.6 millones de líneas móviles ¹, las líneas celulares prepago alcanzaron 24.8 millones, 12% es la penetración de telefonía fija; lo anterior, según información publicada por el Organismo Supervisor de Inversión Privada en Telecomunicaciones – OSIPTEL, <http://www.osiptel.gob.pe/WebSiteAjax/>

Cuadro 2

¹ Perú, un país con 30 millones de habitantes, de los cuales casi el 100% tienen acceso a comunicación a través de telefonía móvil.

PRIMEROS 10 MERCADOS MÓVILES EN AMÉRICA LATINA

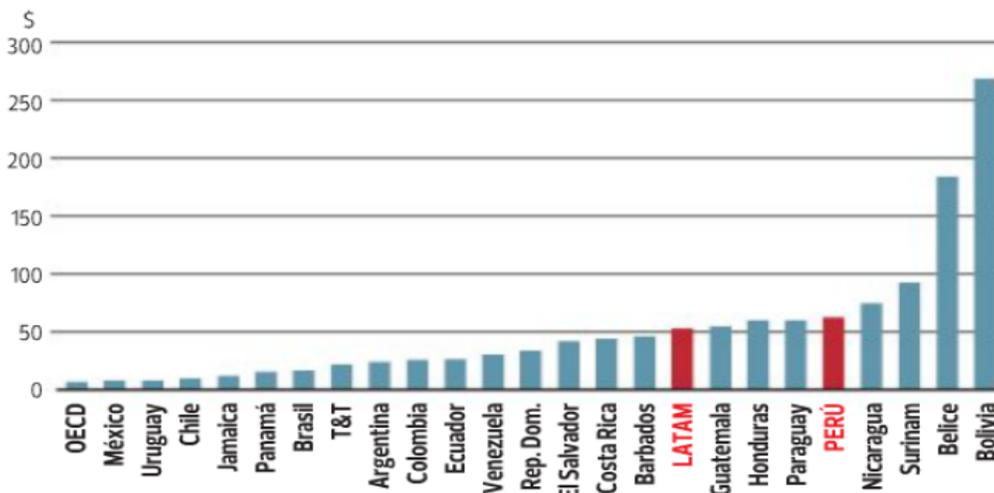


Fuente: Día 1 El Comercio, lunes 8 de octubre de 2012.

En relación a acceso a internet, al analizar las principales barreras para acceder a dicho servicio, destaca el costo de acceso al mismo, y es que éste todavía sigue siendo percibido alto por los potenciales usuarios. Debe mencionarse que si bien el Perú, está cerca del promedio en relación al plan más barato, (ver cuadro N° 3), cuando se analiza el indicador calidad /precio, se observa que el mega de bajada es uno de los más caros de la región, (ver cuadro N° 4), además, si bien la tarifa ha caído 35% en los últimos dos años, el promedio de disminución regional es mayor (54%), aun cuando estos tienen una oferta estándar el doble de rápida (4mbs en Latinoamérica vs. 2mbps en el Perú).

Cuadro 3

PRECIO MENSUAL PROMEDIO POR MBPS DE DESCARGA EN PLANES DE BANDA ANCHA FIJA (USD PPP), Q2 2012

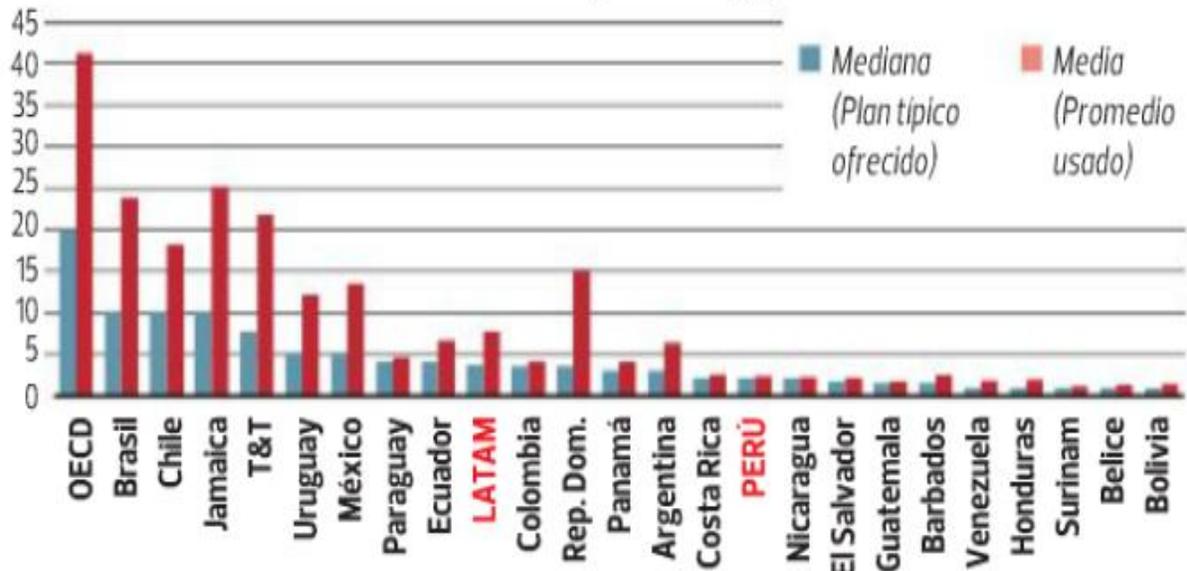


Día 1 El Comercio, lunes 8 de octubre de 2012

Fuentes: Informa Telecoms & Media, Bank of America Merrill Lynch, Julio 2012 / 4G Americas / Universidad San Andrés

Cuadro N° 4

VELOCIDAD DE DESCARGA PROMETIDA (EN MBPS), Q2 2012



Día 1 El Comercio, lunes 8 de octubre de 2012.

Fuentes: Informa Telecoms & Media, Bank of America Merrill Lynch, Julio 2012 / 4G Americas / Universidad San Andrés

Respecto de Infraestructura, la Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional (AFIN), publicó el año recién pasado, el Plan Nacional de Infraestructura (PNI) 2012 – 2021, en el cual se determinó una lista de proyectos de importancia nacional en diversos sectores (incluso de salud y educación), estimando una brecha de US\$ 88,000 millones para la década 2012-2021.

8. Principales mega-proyectos programados o en ejecución que inciden en la demanda de servicios.

La Agencia de Promoción de la Inversión Privada del Perú - PROINVERSIÓN, <http://www.proinversion.gob.pe/>, ofrece una variada alternativa de proyectos de inversión, vinculadas a las carteras de Vivienda y Construcción, Energía y Minas, Agricultura y Transporte y Comunicaciones.

En el primer semestre del año en curso, PROINVERSIÓN ha concretado la concesión de 6 proyectos por un monto que supera los US\$ 2,300 millones. Para el periodo agosto a diciembre, se proyecta adjudicar 16 procesos adicionales por un monto superior a US\$ 8,000 millones. Ver cuadros N° 5 y 6.

En dicha cartera, se encuentran el puerto San Martín en Pisco, la Red Dorsal Nacional de Fibra Óptica que asegurará el acceso a internet en todo el Perú, la longitudinal de la sierra, (zona central del país), en su tramo 2 y el proyecto Chavimochic en su tercera etapa, entre otros.

Cuadro N° 5

PRINCIPALES PROYECTOS POR CONCESIONAR A CARGO DE PROINVERSIÓN	
Proyecto	Inversión estimada (Millones de US\$)
Central hidroeléctrica de Molloco (Arequipa)*	600
Proyecto de irrigación Chavimochc III Etapa	600
Obras de cabecera y conducción para el abastecimiento de agua potable para Lima	400
Línea de transmisión 500 KV Mantaro – Marcona – Socabaya – Montalvo y subestaciones asociadas	380
Nuevo Aeropuerto Internacional de Chinchero - Cusco	356
Línea de transmisión Moyobamba - Iquitos en 220 KV	345
Red Dorsal Nacional de Fibra Óptica	315
Sistema de abastecimiento de GLP para Lima y Callao	260
Sistema de abastecimiento de LNG para el Mercado Nacional	250
Longitudinal de la Sierra Tramo 4	250
Masificación del uso de gas natural a nivel nacional	205
Longitudinal de la Sierra Tramo 2	175
Longitudinal de la Sierra Tramo 5	127
Terminal Portuario General San Martín	101
Suministro de energía a Iquitos (antes Reserva Fría)	100
Provisión de servicios de saneamiento para los distritos del sur de Lima	100
Hidrovia Amazónica: ríos Marañón, Amazonas, Huallaga	74
Total	4 638

* Proyecto concesionado el 21 de marzo de 2013.
Fuente: Proinversión.

Fuente, Reporte de Inflación, Banco Central de Reserva del Perú, marzo 2013.

Cuadro N° 6

PRINCIPALES PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA	
Proyecto	Inversión estimada (Millones de US\$)
Proyecto especial sistema eléctrico de transporte masivo de Lima y Callao	1 172
Construcción y equipamiento de instituciones educativas para el II Ciclo de Educación Básica Regular	930
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Ayacucho-Abancay	364
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Chongoyape-Cochabamba-Cajamarca	242
Mejoramiento de la capacidad resolutoria de los servicios de salud del Hospital Antonio Lorena Nivel III-1-Cusco	212
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Lima-Canta-La Viuda-Unish	193
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Quinua-San Francisco	181
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Juanjui-Tocache	175
Modernización del Sistema de Defensa Antitanque	172
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Chamaya-Jaén-San Ignacio-Río Canchis	167
Incremento de la capacidad operativa de la FAP para la vigilancia de la Amazonía Peruana desde el ámbito aeroespacial	152
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Huaura-Sayán-Churín	137
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Cajamarca-Celendín-Balzas	111
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Trujillo-Shiran-Huamachuco	108
Construcción y mejoramiento carretera Camaná-Dv. Quilca-Matarani-Ilo-Tacna	100
Mejoramiento de riego y generación hidroenergético del Alto Piura	89
Construcción y equipamiento del Hospital Nivel III-1 Víctor Ramos Guardia-Huaraz-Provincia de Huaraz-Región Ancash	88
Mejoramiento de la carretera Satipo-Mazamari-Dv. Pangoa-Puerto Ocopa	78
Rehabilitación y mejoramiento de la carretera Yauri-Negromayo-Oscollo-Imata, Tramo Dv. Imata-Oscollo-Negromayo	70
Mejora de la instrucción en la mar del personal en proceso de formación de la Marina de Guerra del Perú	65
Construcción e implementación del Hospital II-2 de Jaén	60
Majes Siguas-II Etapa	57
Total	4 924

Fuente: Presupuesto del Sector Público 2013.

Fuente, Reporte de Inflación, Banco Central de Reserva del Perú, marzo 2013.

9. Participación del sector privado en las principales industrias de servicios.

Sector abierto a las empresas de régimen privado de origen nacional y/o extranjero.

IV. Descripción sectorial del mercado importador

1. Comportamiento general del mercado

El sector Servicios de Construcción y Servicios de Ingeniería conexos en Perú, empieza a desarrollarse gracias al desempeño del sector Construcción, y es que éste, ha sido uno de los principales motores que impulsan la economía peruana, al cierre del periodo 2010, logró un crecimiento de 17.4%, liderando no solo por quinto año consecutivo la expansión del PBI, sino también registrando su tasa de crecimiento más alta desde 1995 (ver cuadro).

Cuadro N° 7



Fuente, Reporte de Inflación, Banco Central de Reserva del Perú, marzo 2013.

El sector construcción continuaría su crecimiento, aunque a tasas más moderadas (luego de la recuperación en 2012), sustentado en el avance en la construcción de complejos de viviendas, centros comerciales, obras viales y de infraestructura pública, tanto en Lima como en el interior del país.

2. Estadísticas de producción y comercio del servicio

Actividad Edificadora en Lima Metropolitana y el Callao.

El resultado del censo de obras en proceso de construcción, realizado en julio de 2012, por la Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, reportó una actividad edificadora de Lima Metropolitana y el Callao que en términos de metraje construido asciende a un total de 5.961,232 m², cifra inferior en 2,96% frente a la actividad edificadora del año 2011. En el gráfico adjunto se confrontan los resultados obtenidos de los tres últimos censos realizados. Para el año 2012, la mayor proporción del área edificada se produce con fines comerciales cercanos al 77,68%, equivalente a 4.630,469 m² cuyo destino mayoritario resulta la vivienda. Las edificaciones vendidas obtuvieron la mayor participación porcentual dentro de las categorías con 40,03% y 2.386,170 m², observándose un decremento frente al año anterior de 2,22% en términos de metraje. Las edificaciones no comerciales (para arriendo o uso propio), lograron una participación porcentual con 22,32% y 1.330,763 m².

Cuadro N° 8

ACTIVIDAD EDIFICADORA LIMA METROPOLITANA Y CALLAO 2010 a 2012

CONCEPTO	2010 (m ²)	2011 (m ²)	Variación % 2010 - 2011	2012 (m ²)	Variación % 2011 - 2012
Oferta de Edificaciones	1 647 266	1 884 560	14,40	2 244 299	19,09
Oferta Inmediata	1 555 001	1 708 756	9,89	2 192 044	28,28
Oferta Futura	92 265	175 804	90,54	52 255	-70,28
Edificaciones Vendidas	1 609 989	2 440 259	51,57	2 386 170	-2,22
Edificaciones no Comercializables	1 825 281	1 818 393	-0,38	1 330 170	-26,85
Total Actividad Edificadora	5 082 536	6 143 212	20,87	5 961 232	-2,96

Fuente, El mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y Callao. CAPECO.

Cuadro N° 9

DISTRIBUCIÓN DE LA ACTIVIDAD EDIFICADORA SEGÚN DESTINOS 2010 a 2012

DESTINO	2010		2011		2012	
	m ²	%	m ²	%	m ²	%
Vivienda	3 759 695	73,97	4 756 472	77,43	4 800 957	80,54
Locales Comerciales	129 263	2,54	166 015	2,70	147 347	2,47
Oficinas	168 713	3,32	255 752	4,16	298 299	5,00
Otros destinos	1 024 865	20,16	964 973	15,71	714 699	11,99
Total	5 082 536	100,00	6 143 212	100,00	5 961 232	100,00

Fuente: El mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y Callao. CAPECO.

Cuadro N° 10

OFERTA TOTAL DE EDIFICACIONES SEGÚN DESTINO

DESTINO	Año 2012	
	m ²	%
Vivienda	1 992 282	88,77
Locales Comerciales	23 530	1,05
Oficinas	82 142	3,66
Otros destinos	146 345	6,52
Total	2 244 299	100,00

Fuente: El mercado de edificaciones urbanas en Lima metropolitana y Callao. CAPECO.

3. Dinamismo de la demanda

Se debe considerar el comportamiento que ha presentado el sector construcción en los últimos años, nos hemos referido a ello en los capítulos II y V, numerales 2.1 y 1.1 respectivamente del presente Perfil.

4. Canales de comercialización

Flujo de comercialización tradicional, similar a Chile, en el gráfico que a continuación se muestra, se describe canal de implementación y comercialización tradicional. Ver cuadro 11.

Cuadro N° 11

FLUJO DE COMERCIALIZACIÓN TRADICIONAL





Desarrollo de Proyecto



Implementación Proyecto, venta unidades inmobiliarias



“verde”.

5. Principales players del subsector y empresas competidoras

	EMPRESAS CONSTRUCTORAS	APELLIDO	NOMBRE	WEB	RUBRO Y/O SECTOR
1	A&C INGENIEROS CIVILES E.I.R.L.	Castillo	Víctor		SERVICIOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
3	ABENGOA PERÚ	Baena Blazquez	Ignacio	http://www.abengoaperu.com.pe/	CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL
4	ARPL	Sotomayor	Jaime		SERVICIOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
5	BESCO (BESALCO CHILE)	Salazar	Javier	www.besco.com.pe	CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO
6	CONSORCIO MINERO HORIZONTE	Cavallero	Carlos	www.cmh.com.pe	SERVICIOS DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION
7	CONSTRUCTORES INTERAMERICANOS S.A.C.	Tori Guerrero	Javier Alfonso	www.coinsa.info	SERVICIOS DE INGENIERIA Y CONSTRUCCION
8	COSAPI	Piazza	Walter	www.cosapi.com.pe	CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL, CONTRATISTAS
9	EMIN INGENIERIA Y MONTAJE S.A.C.	Romero Pinto	José	www.eminperu.com.pe	SERVICIOS DE INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN Y MONTAJES
11	GRAÑA Y MONTERO S.A.	Lambarri Hierro	Juan Manuel	www.gym.com.pe	CONSTRUCCIÓN INDUSTRIAL, CONTRATISTAS
13	IMAGINA	Angulo	Enrique	http://www.imagina.com.pe/	CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO
14	INGENIEROS CIVILES Y CONTRATISTAS GENERALES S.A. - ICCGSA	Castillo Dibós	José Fernando	http://www.iccgsa.com/	SERVICIOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
15	INMOBILIARIA LA VENTUROSA	Osores	Francisco	http://www.laventurosa.com	CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO INMOBILIARIO
16	INMOBILIARIA SEVEN - ASESORANDES	Argy	Sylvain	www.capricorn.com.pe	SERVICIOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
17	J.L. DUPUY INGENIEROS SAC	Dupuy Montori	Ing. José Luis .		SERVICIOS DE INGENIERÍA Y CONSTRUCCIÓN
18	JJC CONTRATISTAS GENERALES	Camet Piccone	Fernando		CONSTRUCCION INDUSTRIAL
19	MAS ERRÁZURIZ DEL PERU S.AC. (SUC MAS ERRÁZURIZ CHILE)	César	Rojo		SERVICIOS DE INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN Y MONTAJES

20	SALFACORP	Stamm Moreno	Matías Francisco	http://www.salfacorp.com/internacional.php	SERVICIOS DE INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN Y MONTAJES
21	SSK MONTAJES E INSTALACIONES SAC	Saavedra	Juan Luis	http://www.ssk.com.pe/index2.html	SERVICIOS DE INGENIERÍA, CONSTRUCCIÓN Y MONTAJES

Los servicios de arquitectura en Perú, son ofertados y/o desarrollados por las mismas empresas constructoras, que en general son de origen nacional, si debemos citar a empresas extranjeras, de origen chileno, mencionamos

- BESCO (grupo BESALCO) <http://www.besco.com.pe/>,
- IMAGINA (familia Calderón) <http://www.imagina.com.pe/>,
- SALFACORP <http://www.salfacorp.com/>,
- Constructora INARCO, http://www.inarco.cl/obras_home.asp,
- NR Perú, <http://www.nrinvestments.com/includes/expressinstallation.html>,
- CYPACO www.cypaco.cl y Santa Beatriz Constructora www.santabeatriz.cl.

6. Marco legal y regulatorio del subsector

El Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo Nº 011-2006 - VIVIENDA, del 05.05.2006 y modificaciones, se encuentran disponible en: <http://www.vivienda.gob.pe/dnc/normas.aspx>

7. Tendencias comerciales del sector

El sector inmobiliario, particularmente en edificios multifamiliares y oficinas, está empezando a implementar el concepto de edificios verdes (green building), así como también, el diseño arquitectónico, cabe mencionar que esta tendencia data de hace no más de cinco años.

V. Competidores

1. Principales proveedores externos.

Las empresas mencionadas en el capítulo V. numeral 6.

2. Descripción de los servicios otorgados por competidores locales o externos.

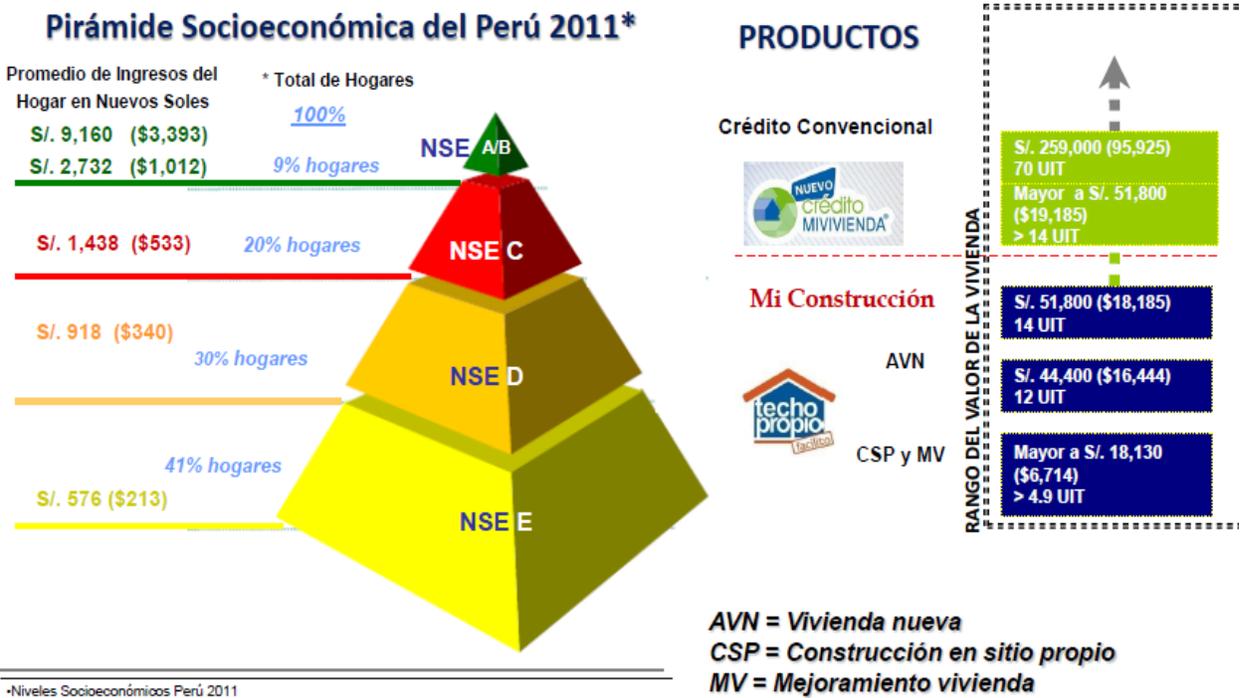
Dada la generalidad de los mismos, los servicios otorgados por competidores locales son los de construcción, diseño, ingeniería y arquitectura.

3. Segmentos y estrategias de penetración de competidores

Orientados al desarrollo de oferta inmobiliaria, vinculada a la demanda consecuente de programas sociales de acceso a vivienda, tales como Mi Vivienda, Mi Construcción y Techo Propio, los tres programas en mención, son administrados por el Fondo Mi Vivienda, <http://www.mivivienda.com.pe/PortalWEB/>.

El cuadro a continuación entrega un análisis vinculado al rango de valor de la vivienda, de acuerdo a ingresos por niveles socioeconómicos y programa social previamente elegido.

Cuadro N° 12



Fuente, IPSOS Apoyo – Opinión y Mercado

Tipo de Cambio 2.70 * US. \$ 1.0

4. Valores aproximados de servicios provistos u ofrecidos por competidores.

Respecto del mercado de oficinas, el año 2012 cerró sin nuevos metros cuadrados entregados. De esa manera, fue un total de 53,355 m² cuadrados los absorbidos a lo largo del año y se tuvo 57,816 m² que se sumaron al inventario limeño de oficinas.

Tanto el 2013 como el 2014 prometen ser años interesantes para el sector, pues importantes desarrollos serán finalizados. Además, el sub mercado del distrito de Surco, continúa consolidándose como un foco empresarial sumando nuevos proyectos que siguen teniendo acogida entre inversionistas e inquilinos.

A continuación, alquileres promedio de oficinas en los principales distritos de Lima.

Inventario Mercado de Oficinas A y A+



	Sub Mercado	Área Arrendable (m ²)	Tasa de Desocupación (%)	En Construcción (m ²)	Alquiler Promedio (USD/m ² /mes)	Precio Promedio (USD/m ²)
	Centro Histórico*	-	-	-	-	-
1	Miraflores	49,151	1.32%	17,030	\$25.00	\$2,360*
2	San Isidro (Financiero)	263,342	1.08%	37,885	\$23.00**	\$2,590
3	San Isidro (Empresarial)	98,087	0.00%	37,380	\$25.00	\$2,600
4	Santiago de Surco	79,357	4.26%	92,390	\$21.00	\$2,520
5	Otros	16,344	0.0%	40,033	\$18.25	\$2,000
		506,281	1.36%	224,718	\$22.45**	\$2,415

Valores estimados en base a las condiciones del mercado. Para el cálculo del promedio se consideró el valor de espacios en construcción.

Fuente : CBRE Global Research and Consulting, <http://cbre.com.pe/>

VI. Obstáculos a enfrentar por los exportadores de servicios.

Manejo con sindicatos del sector.

Condición de empresa extranjera y en particular chilena.

Considerar lo anterior, ante posibilidad de participar en licitaciones públicas.

VII. Indicadores de demanda para el servicio

Como ya lo hemos manifestado, al cierre del periodo 2012, el sector construcción presentó un crecimiento de 15,2%, la fecha estimada de cierre para el actual periodo se proyecta sobre 15 y 18%. Lo anterior, como consecuencial del déficit de vivienda, el que se cifra en 1.9 millones, anualmente se forman 142,327 nuevos hogares a nivel nacional, los mismos que necesitan satisfacer necesidades habitacionales.

Otra de las razones del crecimiento en mención, es el déficit de infraestructura pública, el cual se cifra en US. \$ 88,000 millones.

Los servicios para la Construcción e Ingeniería, serán constantes demandantes de mano de obra técnica, especialistas en montajes de líneas de alta tensión, carpinteros, diseñadores, etc.

El sector inmobiliario - industrial, continuará siendo interesante, ello ante la necesidad de traslado de la industria, extensión del negocio y el ingreso de nuevas empresas al país, quienes demandarán edificación de nuevos

parques industriales y espacios para almacenaje. Una gran limitante será la disponibilidad de terrenos de gran extensión y el nivel de precios por m2, tanto en Lima como en provincias.

Los servicios de ingeniería, continuarán presentando oportunidades en infraestructura pública, proyectos de estructura vial (carreteras), puertos, puentes, aeropuertos, así como también, en materias de saneamiento (tratamiento de aguas residuales) y programas de adecuación y manejo ambiental.

Es por lo anterior, que si bien están dadas las condiciones de demanda, es necesario tener en consideración, los factores determinantes para operar en este mercado, experiencia reconocida, analizar factibilidad de buscar socio local, trabajo sinérgico entre principales gremios del sector, Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional - AFIN, así como también, generar espacios de diálogos en donde se compartan experiencias exitosas con principales operadores locales.

Cuadro N° 14

Déficit en Número de Viviendas

Ámbito	Total	Cuantitativo	Cualitativo
Nacional	1'860,692 (100.0%)	389,745	1'470,947
	100.0%	20.9%	79.1%
Urbano	1'207,610 (64.9%)	375,699	831,911
	100.0%	31.1%	68.9%
Rural	653,082 (35.1%)	14,046	639,036
	100.0%	2.2%	97.8%
Aproximadamente más de 142,327 viviendas nuevas construidas por año a nivel nacional			

FUENTE: Censo de Población y Vivienda 2007 – INEI, <http://www.inei.gob.pe/>.

VIII. Recomendaciones de la Oficina Comercial sobre la estrategia comercial en el mercado

El sector servicios de Construcción, Ingeniería y conexos, continuará presentando un comportamiento promisorio, siendo líderes en lo que respecta al crecimiento del país. Sin embargo, existe una ligera preocupación vinculada a que se esté generando una eventual burbuja inmobiliaria. Ello, a pesar que los principales actores del sector se han encargado de descartar dicha afirmación bajo los siguientes sustentos: primero, debido a que el sistema bancario, en lo que respecta a acceso a hipotecarios endureció sus criterios de evaluación, evitando así la especulación al pretender adquirir una segunda vivienda con fines comerciales (arriendo); segundo, demanda inmobiliaria insatisfecha, cada año crece alrededor de 2.5% de la población; tercero, los precios locales aún no

han llegado al nivel de otros países de la región, algo que descartaría una burbuja actual, si comparamos el metro cuadrado en Perú con otros países de América Latina, en zonas residenciales A-1, el m2 en promedio es de US\$ 2,500, mientras que en Argentina o Brasil, está entre US\$ 5,000 y US\$ 6,000, respectivamente.

Construcción, seguirá siendo impulsado básicamente por obras asociadas al sector privado: vivienda y comercio.

La dinámica del turismo y los negocios, incidirán en nuevos requerimientos de ampliación infraestructura hotelera en Lima y provincias.

Llave de ingreso al sector, Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO, uno de los principales gremios del Perú, <http://www.capeco.org/>.

La principal feria del sector es EXCON 2013 - XVIII Exposición Internacional de Innovaciones de la Construcción, la misma que se realizará en Lima, del 1 al 5 de octubre de 2013. <http://www.excon.pe/>

Corresponde mencionar también, a EXPO 2013, ARCON, <http://www.expoarcon.com/> evento que reúne a proveedores de la construcción, constructores, ingenieros y arquitectos y contratistas. Dicha feria es organizada por el Grupo Digamma, se desarrolló en Lima entre el 3 y 5 de julio recién pasado.

IX. Contactos relevantes

Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO.

Cámara de Comercio de Lima.

Superintendencia Nacional de Aduanas.

Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Colegio de Arquitectos del Perú.

Colegio de Ingenieros del Perú

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Fondo Mi Vivienda.

X. Fuentes de información (*Links*).

<http://www.capeco.org/>

<http://www.camaralima.org.pe/>

<http://www.aduanet.gob.pe/>

<http://www.inei.gob.pe/>

<http://www.cap.org.pe/>

<http://www.cip.org.pe/>

<http://www.vivienda.gob.pe/>

<http://www.mivivienda.com.pe/portal/>

XI. Anexos.

Ministerio de Economía del Perú. Proveedor de Bienes y Servicios

¿Cómo inscribirte al Registro Nacional de Proveedores? Descargar Documento [Aquí](#)