

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ

ESCUELA DE POSGRADO



**Barreras al Crecimiento Económico del Sector Construcción
Inmobiliario en la Ciudad del Cusco**

**TESIS PARA OBTENER EL GRADO DE MAGÍSTER EN
ADMINISTRACIÓN ESTRATÉGICA DE EMPRESAS
OTORGADO POR LA
PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL PERÚ**

PRESENTADA POR

Katy Cruz Prada

Jorge Sánchez Castro

Miguel Tumpe Churata

Asesor: Luis Felipe Zegarra

Santiago de Surco, febrero de 2015

Agradecimientos

Un profundo agradecimiento a nuestros maestros del MBA en Administración Estratégica de Negocios de CENTRUM Católica por sus enseñanzas y guía durante todo el proceso de estudios. Agradecemos la inspiración y motivación que siempre han demostrado.

Un especial agradecimiento a nuestro asesor Luis Felipe Zegarra por brindarnos su valioso tiempo y ayudarnos a culminar la presente investigación.

Dedicatorias

A mis queridos padres Rosa y Lucho por todo su apoyo y comprensión, a mi hermano por creer en mí, a mis amigos que siempre están acompañándome, y a mi hermanita que cuida todos mis pasos.

Katy Cruz Prada.

A mis padres Nilda y Agilberto, porque lo que soy se lo debo a ellos, a mis amigos que siempre me acompañan, y mi familia por apoyarme en todo momento.

Jorge Sánchez Castro.

A mis admirables padres Fernanda y Damaso que siempre me alientan a seguir adelante, a mi sorprendente esposa Raquel y a mi hija Adriana, regalos de Dios.

Miguel Tumpe Churata.

Resumen Ejecutivo

El presente estudio identifica las principales barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco. Para ello, se realizó una exploración cualitativa a partir de 20 entrevistas a profundidad a los gerentes y jefes de proyecto de empresas para que compartan sus experiencias trabajando en este rubro y conocer cómo ha sido su evolución en los últimos años.

Los resultados muestran que los entrevistados identifican factores que pueden explicar el lento crecimiento de una economía según la base teórica del presente estudio. En este marco, las barreras que más se reconocerían y aplicarían serían los altos costos de financiamiento y los bajos retornos a la inversión. Por otro lado, el estudio identificó cinco barreras al crecimiento del sector construcción inmobiliario: (a) altos precios de la tierra, (b) limitado acceso a materiales de construcción, (c) escasez de mano de obra calificada, (d) dificultad para acceder al crédito, y (e) fallas del Gobierno.

El estudio concluyó que sí existen barreras para el crecimiento del sector construcción inmobiliario las cuales han sido identificadas por las opiniones de los entrevistados y se considera que serán de importante ayuda para las empresas del sector y futuras investigaciones.

Abstract

This study identifies the main barriers to economic growth in the housing construction sector in the city of Cusco. For this investigation we used qualitative exploration based on 20 in-depth interviews with managers and project managers of companies regarding their experiences working in this sector and its performance in recent years.

The results show that interviews seem to identify the factors that may explain the slow growth of an economy raised in the theoretical basis of this research. In this framework that would be more recognized and applied would be the high financing costs and low returns to the investment. The research identified five barriers to growth in the housing construction industry: (a) high land prices, (b) limited access to building materials, (c) shortage of qualified labor, (d) difficult access to credit, and (e) government failures

The study concluded that there are barriers to the growth of real estate construction, as identified by the opinions expressed by the interviewees. We believe this study will be helpful for companies in the sector and for future research.

Tabla de Contenidos

Lista de Tablas	v
Lista de Figuras.....	vi
Capítulo I: Introducción	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Definición del Problema.....	5
1.3 Propósito del Estudio.....	6
1.4 Importancia del Estudio.....	6
1.5 Naturaleza del Estudio.....	7
1.6 Preguntas de Investigación	7
1.7 Marco Teórico	7
1.8 Definición de Términos	9
1.9 Supuestos	12
1.10 Limitaciones	12
1.11 Delimitaciones.....	12
1.12 Resumen	12
1.13 Conclusiones.....	13
Capítulo II: Revisión de la Literatura	15
2.1 Sector Construcción y Crecimiento Económico.....	15
2.2 Acceso al Crédito.....	18
2.3 Precios de la Tierra	21
2.4 Resumen	21
2.5 Conclusiones.....	22
Capítulo III: Metodología de la Investigación.....	24
3.1 Diseño de la Investigación.....	24

3.2 Justificación del Diseño	24
3.3 Preguntas de la Investigación	25
3.4 Población	26
3.5 Consentimiento Informado	26
3.6 Selección de los Casos.....	27
3.6.1 Muestreo	27
3.6.2 Estrategias	27
3.7 Confidencialidad.....	28
3.8 Procedimiento de Recolección de Datos	28
3.8.1 Fuentes de evidencia	28
3.8.2 Protocolo del caso	29
3.8.3 Casos piloto	30
3.8.4 Esquema de la entrevista	30
3.9 Instrumentos	31
3.10 Procedimientos de Registros de Datos	32
3.11 Análisis e Interpretación de Datos.....	32
3.11.1 Análisis individual de los casos	32
3.11.2 Cross-case analysis o análisis trasversal de casos	33
3.12 Validez y Confiabilidad.....	34
3.13 Resumen	34
Capítulo IV: Presentación y Análisis de Resultados.....	36
4.1 Perfil de los Informantes.....	36
4.2 Presentación y Análisis de los Resultados.....	37
4.2.1 Altos precios de la tierra.....	38
4.2.2 Limitado acceso a materiales de construcción	41

4.2.3 Escasez de mano de obra calificada	44
4.2.4 Dificultad para acceder al crédito.....	48
4.2.5 Fallas del Gobierno	52
4.3 Resumen	61
Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones.....	63
5.1 Conclusiones.....	63
5.2 Contribuciones.....	65
5.2.1 Contribuciones teóricas	65
5.2.2 Contribuciones prácticas	66
5.3 Recomendaciones	66
5.3.1 Recomendaciones practicas.....	66
5.3.2 Recomendaciones para futuras investigaciones	66
Referencias.....	68
Apéndice A: Consentimiento Informado	74
Apéndice B: Guía de la Entrevista	75
Apéndice C: Protocolo del Caso	77

Lista de Tablas

Tabla 1.	<i>Valor Agregado Bruto según Actividad Económica en la Región del Cusco (Valores a Precios Constantes de 1994 en Miles S/.</i>	3
Tabla 2.	<i>Actividad Edificadora en la Provincia del Cusco</i>	5
Tabla 3.	<i>Perfil de los Participantes</i>	36
Tabla 4.	<i>Características de la Población Seleccionada</i>	37
Tabla 5.	<i>Participantes por Profesión</i>	37
Tabla 6.	<i>Empresarios que Buscan Materiales en Otras Ciudades</i>	43
Tabla 7.	<i>Mano de Obra Calificada en el Cusco</i>	45
Tabla 8.	<i>Acceso al Crédito por Parte de las Empresas</i>	50
Tabla 9.	<i>Acceso de los Clientes a Créditos</i>	52
Tabla 10.	<i>Fallas del Gobierno</i>	54
Tabla 11.	<i>Tiempo Necesario para la Obtención de Licencias</i>	56
Tabla 12.	<i>Obras de Saneamiento en la Ciudad del Cusco</i>	58
Tabla 13.	<i>Parámetros Urbanísticos</i>	60

Lista de Figuras

- Figura 1.* Evolución del PBI sector construcción vs PBI nacional.....2
- Figura 2.* Venta local de cemento en Cusco vs Venta Total de Cemento
Nacional (En toneladas métricas).4



Capítulo I: Introducción

La construcción representa uno de los sectores más dinámicos de la economía peruana y es de alta importancia por los empleos que genera en el mismo y en los sectores con los que interactúa (i.e., industriales & comerciales). Villahermosa (2014) indicó que el sector construcción en el Perú desde 2002 hasta 2012 había estado creciendo, sin embargo en 2013 la venta de viviendas bajó en un 25%. Según Enrique Zevallos, Gerente General de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú (ADI Perú), esto se debe a factores como: (a) las tasas negativas del crecimiento del empleo, (b) crisis externa que redujeron las expectativas de la gente a adquirir propiedades, y (c) las entidades financieras establecieron mayores barreras para la calificación crediticia. Todos estos factores contribuyeron a la desaceleración del sector inmobiliario en el Perú y a no tener el crecimiento esperado.

1.1 Antecedentes

El sector construcción tiene alta importancia dentro de la economía peruana debido a que produce la infraestructura física en la mayoría de los sectores económicos, por lo cual tiene una participación notable dentro del producto bruto interno (PBI) y la inversión nacional. Entre los años 2006 y 2012 el sector construcción en el Perú ha experimentado cambios significativos y particularmente en 2007 y 2010, se han alcanzado cifras elevadas para la realidad peruana, siendo las tasas de crecimiento de 16.6% y 17.4% respectivamente. Diferente fue la realidad en 2009 y 2011, puesto que hubo una notable desaceleración debido a la crisis económica mundial alcanzando tasas de 6.1% y 3.1% respectivamente.

El crecimiento del PBI y el del sector construcción son paralelos reflejando un evidente fortalecimiento del dinamismo que se produce en el país. Durante el período 2008-2013 la economía peruana creció en promedio 5.6%, impulsado por la actividad

de la construcción que habría sido uno de los causantes de haber mantenido en crecimiento a la economía. Sin embargo, el crecimiento del sector construcción se desaceleró en 2013 contrayéndose 4.45% en comparación a 2012 (ver Figura 1).

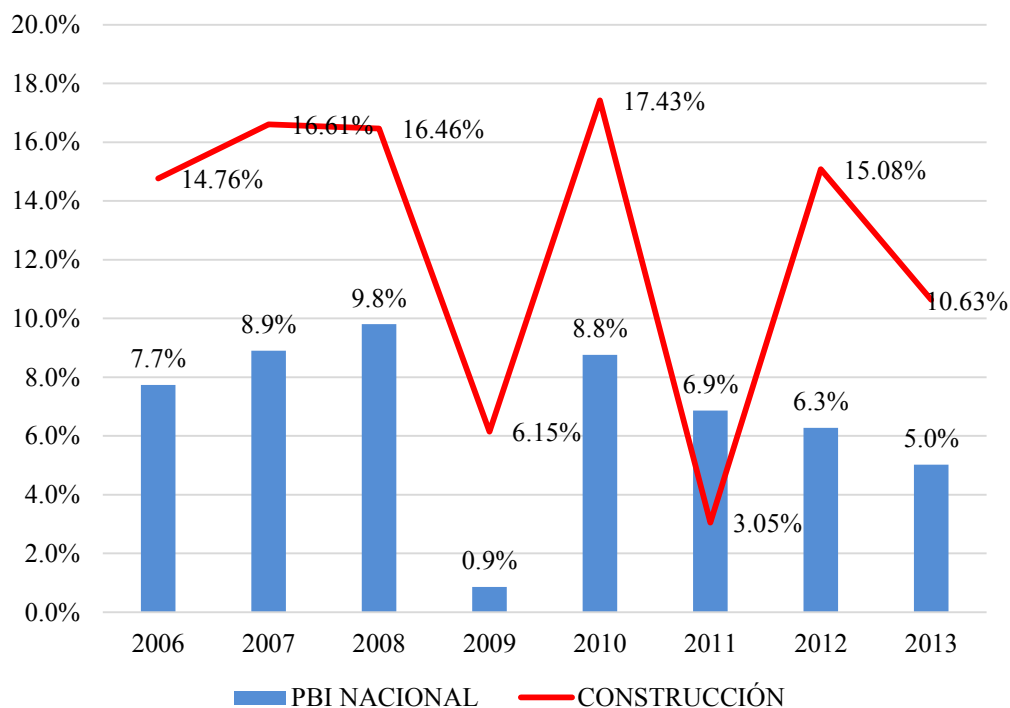


Figura 1. Evolución del PBI sector construcción vs PBI nacional.

Tomado de: “Principales Resultados de la Encuesta de Demanda Ocupacional en el Sector Construcción,” por el Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo (MTPE), 2014, p. 9. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/publicacion/2013/resultados_edo_construccion_2013.pdf

Para 2014, según proyecciones del Instituto de Economía y Desarrollo Empresarial (IEDEP) de la Cámara de Comercio de Lima (CCL), el sector construcción crecería solo un 6.8% considerando que exista un escenario positivo (“Sector Construcción Crecerá,” 2014).

En la región del Cusco durante el período 2006-2012, la estructura del valor agregado bruto ha presentado crecimientos importantes en algunos sectores y en otros disminuciones (ver Tabla 1). En este sentido, los sectores de minería y construcción fueron los de mayor crecimiento, y el que tuvo una mayor desaceleración fue el sector de manufactura (INEI, 2013a).

Tabla 1

Valor Agregado Bruto según Actividad Económica en la Región del Cusco (Valores a Precios Constantes de 1994 en Miles S/.

Actividades	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agricultura, caza, y silvicultura	476,995	514,060	540,559	563,753	564,812	642,667	647,992
Pesca	298	371	466	344	449	548	796
Minería	448,763	508,147	572,444	728,167	1'006,007	1'317,279	1'266,389
Manufactura	496,137	522,437	522,487	460,500	510,750	526,919	504,142
Electricidad y agua	85,589	89,446	92,595	94,371	95,446	100,164	103,345
Construcción	447,045	538,480	606,852	603,804	804,282	876,442	1'080,878
Comercio	499,331	536,808	570,370	570,495	628,778	679,713	726,646
Transportes y comunicaciones	243,448	274,400	299,409	300,379	324,250	352,176	371,547
Restaurantes y hoteles	236,335	256,950	292,828	300,473	314,453	357,097	393,364
Servicios gubernamentales	319,342	344,115	347,971	368,331	381,608	414,621	439,464
Otros servicios	548,492	581,074	620,916	647,389	689,654	734,739	780,229
Valor agregado bruto	3'801,775	4'166,288	4'466,897	4'638,006	5'320,489	6'002,365	6'314,792

Nota. Tomado de “Producto Bruto Interno por Departamentos 2001 – 2012,” por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2013a, p. 296. Recuperado de http://www.inei.gov.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1104/

Uno de los indicadores a analizar para determinar el crecimiento del sector construcción es la venta de cemento, porque muestra la demanda generada y ofrece una idea clara del crecimiento o desaceleración del Sector. En la Figura 2 se puede observar la variación de la venta de cemento tanto en el ámbito nacional como local (Cusco) en el período 2003-2013.

En 2014, el sector construcción ha experimentado una desaceleración en el ámbito nacional. Así lo demuestra la Asociación de Productores de Cemento (ASOCEM) que en julio de 2014 indicó que los despachos de cemento en el ámbito nacional alcanzaron las 845,907 toneladas métricas, registrando una contracción de 3.9% al mismo mes del año pasado (“Despacho Nacional de Cemento,” 2014).

En el caso del Cusco también parece haber una desaceleración. De acuerdo con las opiniones de los entrevistados, el sector construcción estos últimos meses ha presentado una contracción y posiblemente continúe con esta tendencia en los próximos meses.

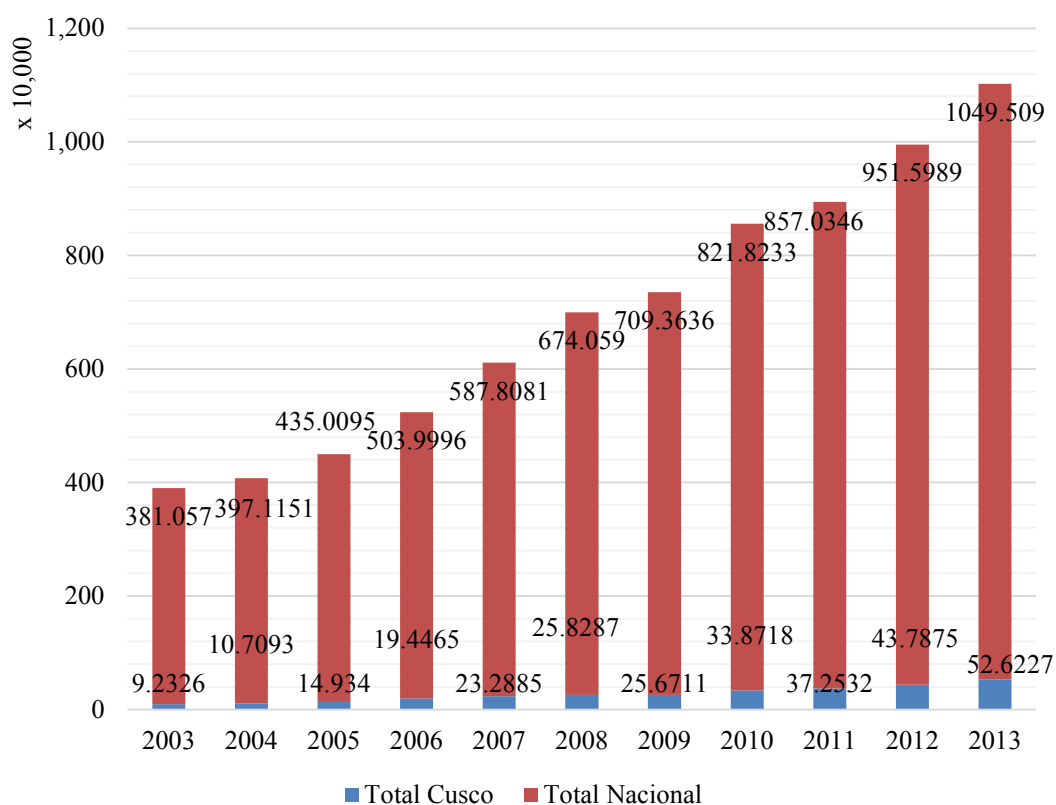


Figura 2. Venta local de cemento en Cusco vs Venta Total de Cemento Nacional (En toneladas métricas).

Tomado de “Sistema de Información Regional para la Toma de Decisiones (SIRTOD),” por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), 2014. Recuperado de <http://webinei.inei.gob.pe:8080/SIRTOD/#app=8d5c&49c3-selectedIndex=1&93f0-selectedIndex=1>

Para 2012, en la provincia del Cusco la actividad edificadora registró un total de 299,109 m², de ese total la mayor proporción de áreas edificadas se destinaron con fines no comercializables (64.44%) equivalente a 192,756 m², estas áreas se consideraron esencialmente como viviendas. Las edificaciones vendidas alcanzaron los 55,125 m² que representó el 18.43% del total de la actividad edificadora (ver Tabla 2).

Tabla 2

Actividad Edificadora en la Provincia del Cusco

Concepto	2012 (m ²)	%
Edificaciones en oferta	51,228	17.13
Edificaciones vendidas	55,125	18.43
Edificaciones no comercializables	192,756	64.44
Total actividad edificadora	299,109	100.00

Nota. Tomado de “El Mercado de Edificaciones Urbanas en la Provincia del Cusco: I Estudio (Año 2013),” por la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), 2013. Lima, Perú: Autor.

Las licencias de construcción en 2011 alcanzaron un total de 1,028 divididos principalmente en 726 licencias de construcción de viviendas unifamiliares y 302 de viviendas multifamiliares (INEI, 2013b). Asimismo, la recaudación de tributos internos durante junio de 2013 registró un incremento de 3.4% como resultado de la mayor recaudación registrada en el sector construcción (Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria [SUNAT], 2014).

Según la Dirección Regional de Trabajo y Promoción del Empleo de Cusco (DRTPE CUSCO, 2014), en 2012 la Región presentó una población de 749,155 personas en edad de trabajar. La ciudad del Cusco concentra al 13.2% de la población económicamente activa (PEA). La actividad de comercio concentra al 13.3%, la actividad de la construcción (i.e., obreros de construcción & choferes) alberga al 7.5% de la población, industria y manufactura con 6.4%, mientras que los trabajadores no calificados de servicios personales concentran al 29.8% de la población que desarrollan alguna actividad dentro de la Región.

1.2 Definición del Problema

Aparentemente, según la percepción de los entrevistados, el sector construcción inmobiliario se está desacelerando. Consideran que ha disminuido la venta de departamentos en comparación a 2013.

Uno de los posibles factores puede ser la ineficiencia burocrática que existe en la ciudad del Cusco. Así lo señaló Nella Pinto (como se citó en “Precios Inmobiliarios en Cusco,” 2013), Gerente General, de Sotheby’s Internacional Realty en Perú, destacó que la demora en la emisión de licencias y las restricciones de la Dirección Regional de Cultura (DRC-Cusco) son algunas de las razones por las que las inversiones avanzan lentamente, pese a la demanda existente. Sin embargo podrían existir otros factores que estén produciendo desaceleración en el sector construcción inmobiliario.

Por consiguiente, a partir de lo discutido, se hace necesario identificar cuáles son las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco.

1.3 Propósito del Estudio

El propósito de la presente investigación es explorar si existen barreras que afectan el crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco, y de existir, determinar cuáles son estas. Para ello, se analiza la experiencia y opinión de distintos gerentes o jefes de proyecto de empresas constructoras en el rubro inmobiliario y se busca tener información sobre los factores que limitan o detienen el crecimiento de este sector.

1.4 Importancia del Estudio

El presente estudio de investigación tiene como principal objetivo explorar si existen barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en el Cusco y de existir identificar cuáles son. En este sentido, se considera que el sector de la construcción es importante porque influye directamente en el PBI de un país. Su aporte es significativo y contribuye al desarrollo económico generando empleos e infraestructura.

En el Cusco, a 2014 no existen estudios relevantes que aborden este tema en particular. La presente investigación representa un aporte significativo para entender mejor qué barreras y/o obstáculos impiden el crecimiento económico del sector construcción inmobiliario. También permite a las empresas inmobiliarias identificar cuáles son las barreras que detienen el crecimiento de su sector y cómo pueden superarlas para desarrollar con éxito sus proyectos y lograr los mayores beneficios.

1.5 Naturaleza del Estudio

El presente estudio busca explorar si existen barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco. Para ello, se ha realizado una investigación cualitativa de tipo exploratorio y transversal puesto que se recolectan datos en un solo momento con el propósito de descubrir variables y analizar las incidencias e interrelación de estas en un momento dado (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010).

La población objetivo de estudio está compuesta por empresas que están en el rubro construcción inmobiliaria en el Cusco. Los datos se recolectaron a través de entrevistas en profundidad utilizando una guía de preguntas como pauta cuyo audio ha sido grabado y escrito en formato digital. Los resultados obtenidos han sido codificados, categorizados, y analizados mediante el software Atlas.ti.

1.6 Preguntas de Investigación

Este estudio tiene la siguiente pregunta de investigación:

¿Cuáles son las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco?

1.7 Marco Teórico

El estudio se basa en el modelo de Hausmann, Rodrik, y Velasco (2005). De acuerdo con este estudio, existen diversos posibles factores que pueden explicar el lento crecimiento de una economía. De acuerdo con estos autores, el lento

crecimiento de un sector se puede explicar por dos grandes razones: (a) alto costo de financiamiento o (b) bajos retornos a la inversión.

Por un lado, según el modelo, el alto costo de financiamiento podría desincentivar la inversión en el sector construcción inmobiliario. En una economía pequeña y abierta como la peruana, el costo de financiamiento de una actividad depende mayormente de la liquidez mundial, es decir, si existe abundante liquidez en el mundo, las tasas de interés serán bajas. Pero el costo de financiamiento también depende de factores nacionales. Si los Gobiernos restringen el ingreso de capitales, establecen altas de encaje, o imponen severos requerimientos para otorgar créditos, el costo del financiamiento aumentará. Asimismo, si el riesgo crediticio es alto, el costo de financiamiento será alto para un alto número de clientes.

Por otro lado, según el modelo, los bajos retornos a la inversión se pueden explicar por bajos retornos sociales o baja apropiabilidad. Bajos retornos sociales implica que una determinada actividad no genera mayor valor para la sociedad. Es decir, la disposición a pagar por parte de los potenciales consumidores no es alta con respecto a los costos de producción. Una actividad económica tiene bajos retornos sociales cuando no existe mayor demanda por el producto, o cuando los costos de producción son altos.

A su vez, diversos factores pueden aumentar los costos de producción al punto de que la actividad de la construcción no presente altos retornos sociales, estos son:

- (a) la escasez de mano de obra puede aumentar los costos de producción;
- (b) la inadecuada infraestructura de transporte puede aumentar los costos de transporte;
- (c) la escasez de materia prima puede asimismo encarecer la producción; y
- (d) la escasez de otros factores productivos también puede aumentar los costos de producción y reducir los retornos sociales a una actividad económica.

Una baja apropiabilidad de los retornos sociales puede llevar a que los retornos privados de la inversión sean bajos. Respecto a baja apropiabilidad, Hausmann et al. (2005) refirieron a que una actividad puede generar valor para la sociedad y pese a ello las empresas no obtienen un importante retorno por la inversión. Es decir, las empresas no se apropian de una parte importante de los retornos sociales que generan. Los factores que pueden explicar la baja apropiabilidad son:

1. El sistema tributario: Si los impuestos son altos, entonces una actividad puede generar altos retornos sociales, pero no retornos privados.
2. Factores institucionales, tales como ineficiencia burocrática, corrupción, y crimen: Debido a estos factores, una parte importante de los retornos sociales de una actividad económica no será recibida por los inversionistas. Una actividad podría generar altos retornos sociales, pero no retornos privados, lo que reduciría el incentivo a invertir.
3. Problemas de coordinación: La rentabilidad de una actividad puede depender de la coordinación entre las empresas con el fin de asegurar ciertos servicios comunes. Si tales servicios se proveen, los retornos sociales a la inversión serían altos. Esos servicios solo se proveerían si un número importante de empresas se pusiesen de acuerdo. Una empresa individual no tendrá el incentivo individual a proveer esos servicios comunes si el costo de provisión es alto. Si no se ponen de acuerdo, los servicios no se proveerían y los retornos privados a la actividad económica podrían ser bajos.

1.8 Definición de Términos

Sector de la construcción. La industria de la construcción es considerada uno de los impulsores principales del desarrollo y el progreso de la economía nacional.

Sus productos afectan directamente al desempeño y desarrollo de la sociedad, utilizados intensivamente por todos los miembros de ella. Su característica central es el comportamiento productivo *inestable*. Es decir, el sector depende de los ciclos económicos repuntando con lentitud pero con fuerza en los períodos de expansión y es afectado más rápidamente y en mayor proporción en los periodos de crisis o mayor recesión (Peralta & Serpell, 1991).

Demanda. Es definida como “. . . la cantidad, calidad de bienes y servicios que pueden ser adquiridos en los diferentes precios del mercado por un consumidor (demanda individual) o por el conjunto de consumidores (demanda total o de mercado), en un momento determinado” (“Demanda,” s.f.).

Para efecto del estudio se considera la *demanda efectiva de viviendas* como la acción de los hogares interesados en adquirir una solución habitacional y que poseen el poder adquisitivo para satisfacer sus necesidades parciales o totales de vivienda. Esto se expresa en función del precio del bien y de los ingresos de los potenciales demandantes interesados en comprar en el mercado inmobiliario. La demanda efectiva en 2012 ascendió a 23,209 hogares distribuidos en tres estratos socioeconómicos: (a) bajo, (b), y (c) medio alto (CAPECO, 2013).

También se considera la *demanda insatisfecha* como el número de hogares demandantes de vivienda y las unidades habitacionales disponibles en el mercado. Se tiene que en 2012 aproximadamente 22,648 hogares no satisficieron sus expectativas de consumo en el mercado de edificaciones urbanas en la provincia del Cusco (CAPECO, 2013).

Oferta. “La oferta determina la cantidad de un bien que los vendedores ofrecen al mercado en función del nivel de precio” (Parkin & Loria, p. 2).

En el Cusco, la mayor proporción de área edificada se realiza con fines no comercializables (i.e., para alquiler o uso propio) en las cuales se concentra el 64.44%

y en segundo término a las edificaciones comercializables con 35.56%. Con respecto a la oferta de edificaciones, el 93.82% está destinada a viviendas (CAPECO, 2013).

Crecimiento económico. El crecimiento económico aumenta el estándar de vida pero no elimina la escasez ni evita la existencia del costo de oportunidad. Para lograr que la economía crezca se requiere enfrentarse a un intercambio: cuanto más rápido se consiga que la producción crezca, mayor será el costo de oportunidad del crecimiento económico (Parkin & Loria, 2010).

Mercado. “Es cualquier acuerdo que permite a compradores y vendedores obtener información sobre algún bien o servicio y hacer negocios entre sí” (Parkin & Loria, p. 58).

Economía. “Estudia las elecciones que los individuos, las empresas, los Gobiernos, y las sociedades hacen para enfrentar la escasez, así como los incentivos que influyen en esas elecciones y las concilian” (Parkin & Loria, 2010, p. 2).

Construcción. Es la acción de fabricar o edificar una obra pública de arquitectura o ingeniería (“Construcción,” s.f.). Por su parte, Pellicer, Sanz, y Catalá (2004) señalaron que “. . . el sector construcción se puede considerar tanto como una actividad industrial como una actividad de servicio y cuyo fin último comprende la elaboración y acabado de una serie de productos y su posterior venta en el mercado” (p. 41).

Permisos de construcción. Se refiere a la autorización formal otorgada por los municipios del país para empezar la construcción, demolición, ampliación, o renovación de una propiedad (Cámara de Comercio de Cusco, 2013).

Bajos retornos sociales. Según Hausmann et al. (2005), los retornos sociales son bajos cuando una determinada actividad no genera mayor valor para la sociedad.

Baja apropiabilidad. Según Hausman et al. (2005), una baja apropiabilidad es cuando las empresas no obtienen un alto retorno de sus inversiones, pese a que una actividad puede generar valor a la sociedad.

1.9 Supuestos

La investigación supone que los entrevistados tienen amplio conocimiento del sector y responderán con honestidad a las preguntas que realicen los investigadores.

1.10 Limitaciones

Se han identificado algunas limitaciones para el presente estudio. Una de las principales es que existen escasas investigaciones sobre el tema de estudio *Las Barreras al Crecimiento Económico del Sector Construcción en la Ciudad del Cusco*, los escasos estudios conseguidos no son de uso público. Otra limitante a considerar es que no existe acceso a la información en los colegios de arquitectos e ingenieros. No tienen sus bibliotecas habilitadas para poder revisar los materiales presentados por los colegiados.

1.11 Delimitaciones

Las delimitaciones del presente estudio son: (a) El estudio es realizado en la ciudad del Cusco, que comprende los distritos de Santiago, Cusco, Wanchaq, San Sebastián, y San Jerónimo, y los resultados son solo válidos para esta ciudad; (b) el estudio solo analiza el sector construcción inmobiliario; y (c) se consideran empresas con 1 año de funcionamiento lo que puede indicar un sesgo hacia empresas emprendedoras.

El estudio es realizado en la ciudad del Cusco dado que concentra a más del 50% del total de la población en todo el departamento.

1.12 Resumen

En los últimos años, en el Perú y específicamente en la ciudad del Cusco, el sector construcción inmobiliario se ha desacelerado, debido a algunos factores como:

(a) la reducción de empleo, (b) el aumento de barreras para la obtención de créditos, (c) la menor demanda para la adquisición de viviendas, y (d) otros que han detenido el crecimiento de este sector.

El objetivo de este estudio ha sido identificar las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco a través del análisis de la experiencia de gerentes o jefes de proyecto de empresas y su percepción sobre las barreras que existen dentro del rubro en el cual se desempeñan. Para ello se ha realizado una investigación cualitativa que comprende la siguiente pregunta de investigación: ¿Cuáles son las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco?

Parte del supuesto principal es que existen barreras para el crecimiento del sector construcción inmobiliario en la Ciudad del Cusco.

En esta investigación se enfrentaron dos limitaciones: (a) que existen escasas investigaciones sobre el tema de estudio, y (b) que no existe acceso a la información de los colegios de arquitectos e ingenieros, y no cuentan con bibliotecas habilitadas para revisar los documentos presentados por los colegiados.

Las delimitaciones de la presente investigación son: (a) El estudio es realizado en la ciudad del Cusco, que comprende los distritos de Santiago, Cusco, Wanchaq, San Sebastián, y San Jerónimo, y los resultados son solo válidos para esta ciudad; (b) el estudio solo analiza el sector construcción inmobiliario; y (c) se consideran empresas con 1 año de funcionamiento lo que puede indicar un sesgo hacia empresas emprendedoras.

1.13 Conclusiones

Se podría pensar que el sector construcción ha tenido un crecimiento constante durante estos últimos años, pero los indicadores de 2013 y 2014 revelan que se ha producido una desaceleración.

El presente estudio busca explorar si existen barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco.

El estudio toma como base teórica el modelo de Hausmann, Rodrik, y Velasco (2005). Según este modelo, existen diversos posibles factores que pueden explicar el lento crecimiento de una economía.



Capítulo II: Revisión de la Literatura

El sector construcción en el Perú se ha convertido en la última década en una de las actividades con mayor dinamismo en la economía, y se encuentra en una fase expansiva y su participación en el PBI está adquiriendo mayor importancia. En esta sección se mencionan publicaciones relevantes al tema de estudio.

Es importante mencionar que todos los estudios respecto al desarrollo económico del sector contribuyen con información valiosa que podría servir a empresas y gobiernos para eliminar las barreras que impiden su desarrollo.

Se revisaron diferentes publicaciones para esta investigación y se podrían clasificar en: (a) literatura sobre el sector construcción y crecimiento económico, (b) literatura sobre la importancia del acceso al crédito y el rol que cumple en el sector, y (c) literatura sobre los precios de la tierra.

2.1 Sector Construcción y Crecimiento Económico

El sector construcción en cualquier economía representa una fuente importante del crecimiento económico. Los factores productivos (i.e., capital y trabajo) son abundantes en este sector, donde se tiende a redistribuir la riqueza y se dinamiza la economía, al existir interrelación entre los sectores debido a la construcción, precisamente por el efecto de arrastre que presenta esta actividad.

El sector construcción es importante para el crecimiento económico puesto que refleja el comportamiento macroeconómico nacional y es uno de los sectores que más efectos multiplicadores tiene en otras actividades tanto en empleo como en la producción. De igual manera, el valor agregado que genera y la aportación en la formación bruta de capital fijo lo hacen relevante en los análisis económicos industriales (Robles & Velázquez, 2001).

Se pueden considerar algunos aspectos que relacionan la actividad del sector con el crecimiento económico, precisamente uno de los más importantes es el efecto multiplicador que tiene el sector sobre el resto de sectores, al utilizar diversos rubros de la industria, agricultura, y servicios para producir sus bienes. Es así que Núñez (2008) definió cuatro aspectos que justifican las relaciones entre la actividad del sector construcción y los principales indicadores macroeconómicos de un país: (a) contribuye a la creación de riqueza de un país o región, (b) el efecto multiplicador de la actividad del sector sobre el resto de la economía, (c) creación de empleo, y (d) vinculación del crecimiento económico (i.e., PBI, paros o huelgas, inflación).

Otro aspecto importante que tiene esta actividad es el factor trabajo, al ser uno de los mayores generadores de empleo. Además, es importante mencionar que existen otras variables económicas que influyen en el desempeño de la actividad, como por ejemplo la regulación de precios de los materiales de construcción.

El rol que desempeña la actividad de la construcción en países desarrollados y en proceso de desarrollo, es fundamental y es por este motivo que es utilizado como un indicador de la actividad económica de un país. Un ejemplo claro donde la construcción ha sido eje fundamental del crecimiento es Colombia. Juan Carlos Echeverry (Ministro de Hacienda y Crédito Público) y Sandra Forero Ramírez (Presidenta Ejecutiva de la Cámara Colombiana de la Construcción) (como se citó en Alianzas para la Sostenibilidad [ALISOS], s.f.), sostuvieron que el sector construcción es el elemento clave en el crecimiento económico de Colombia, y afirmaron que entre los meses de mayo y julio de 2012 el mismo generó 75,000 nuevos empleos en Colombia.

En el Perú, Pablo Nano, analista del Departamento de Estudios del Scotiabank, sostuvo que el sector construcción lidera el crecimiento económico del Perú

(“Scotiabank: Construcción Seguirá,” 2012). Asimismo, el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, René Cornejo, señaló que la actividad de la construcción impulsa el crecimiento económico del país (“Sector Construcción Continuará,” 2012). “El sector Construcción está jalando la economía” sostuvo.

Estos enunciados muestran que el sector construcción es clave en el crecimiento económico de un país y más aún, en países en proceso de desarrollo, y por lo tanto, incrementar la productividad en este sector puede traer efectos positivos para los demás sectores.

Topel y Rosen (1988) lograron replicar la dinámica de la inversión inmobiliaria de EE.UU., y determinaron que en este país los siguientes elementos son significativos: (a) la tasa de interés real a corto plazo, (b) expectativas de inflación, (c) meses para agotar stock, y (d) precios de viviendas. Asimismo, destacaron la elasticidad creciente de la oferta inmobiliaria al precio de venta en la medida que aumenta el horizonte de tiempo, lo cual se explica mayormente por la escasa capacidad de adaptar factores productivos a corto plazo para satisfacer más demanda.

En Chile, Morandé y Soto (1992) estimaron un modelo lineal de determinación de precios de activos reales considerando como tales a los precios de la tierra, acciones, y viviendas. Determinaron que resulta significativo sobre el precio de las viviendas el flujo de capitales financieros, salarios reales, y precio de la tierra.

Por otro lado, otros autores estudiaron los impactos de la política sobre el mercado inmobiliario. Poterba (1984) analizó los efectos que generan cambios en tasas de impuestos y en las expectativas inflacionarias sobre el precio y el stock de viviendas de equilibrio a largo plazo. Señaló que cuando caen los costos reales de uso de las viviendas ante el crecimiento de la inflación, presiona al alza a las tasas

nominales y a los precios de las viviendas, situación que genera un mayor atractivo de la inversión en activos inmobiliarios.

Siguiendo esta línea, Lee (1999) desarrolló y estimó un modelo de inversión de viviendas, en el cual destaca las relaciones existentes entre las nuevas órdenes de producción y el tiempo restante para que se pueda generar la venta de la vivienda. También logró replicar la trayectoria del gasto de inversión, encontrando significancia estadística en tasas de interés reales, tasa de inflación, precios hedónicos de viviendas, y meses para agotar stock. Además, demostró que los ciclos de inversión en inventarios de viviendas constituyen un indicador importante de los ciclos económicos agregados, el cual es anticipado por 6 meses aproximadamente.

2.2 Acceso al Crédito

El financiamiento es un mecanismo mediante el cual las personas, familias, y las empresas obtienen fondos para poder realizar actividades económicas (e.g., la adquisición de bienes y/o servicios). El financiamiento generalmente son sumas de dinero tomadas en préstamo, las mismas que complementan los ahorros propios.

Poterba (1984) en sus resultados para EE.UU. señaló que las nuevas edificaciones están determinadas principalmente por el acceso al crédito y el desempeño económico en general. La investigación realizada por este autor, establece la importancia de la inflación en EE.UU. al estimular esta actividad. De igual manera, su trabajo encontró que los precios de la vivienda y los créditos domésticos son otros de los determinantes clave en la decisión de edificar. También señaló que la tasa de interés tiende a desestimular la construcción a medida que la política monetaria se hace más rígida.

Respecto a los estudios realizados en Latinoamérica, Herrera (1988) fue el que los inició con su estudio realizado en Colombia en el que propuso un modelo con ecuaciones de oferta y demanda para estimar los determinantes económicos del precio

de la vivienda en dicho país. El autor midió el desempeño del sector a través de las licencias de construcción e incluyó como sus determinantes las siguientes variables:

- (a) el crecimiento del PBI per cápita, (b) el crédito para la financiación de vivienda,
- (c) el precio relativo de la vivienda, y (d) la tasa de interés real.

Por su parte, Díaz, Gaitán, Piraquive, Ramírez, y Roda (1993) desarrollaron un análisis econométrico de periodicidad anual y trimestral sobre la actividad de la construcción en Colombia. En este trabajo se demostró que el PBI del sector y del total de la economía son series estacionarias y que existe una relación de causalidad que inicia desde el PBI total de la economía hacia el desempeño de la actividad de la construcción. Del mismo modo, este estudio sugirió que el crédito doméstico genera un efecto positivo sobre las licencias de construcción.

Rifflart (1995) estudió el comportamiento del sector constructor en los países de la Organización para la Cooperación Económica y el Desarrollo (OECD; por sus siglas en inglés). Indicó que los ciclos del sector tienden a aparecer con una amplitud cercana a los 5 años, lo cual no parece reflejada con el amplio crecimiento del sector constructor en el Perú. Pero en el caso de estos países, los resultados sugirieron que a medida que se incrementa la demanda por edificaciones, los precios tienden a aumentar en mayor proporción que las nuevas construcciones, y las familias se endeudan en una proporción incluso mayor al crecimiento de la demanda.

Cárdenas y Bernal (1997) presentaron un análisis para el periodo 1988-1995 a través de la medición del desempeño de este sector mediante las siguientes variables:

- (a) las licencias de construcción aprobadas, (b) los despachos de cemento, y (c) la cartera total de constructores. En sus resultados se resaltó que el crédito doméstico y los flujos de capital presentan una relación positiva con el desempeño de la actividad constructora. Del mismo modo, señalaron la importancia de la tasa de interés real como uno de los determinantes del ciclo de la construcción en Colombia.

Por otro lado, en Colombia, Saldarriaga (2006) mostró en sus resultados que el crédito hipotecario es la variable más robusta a todo tipo de especificaciones, en especial cuando se mide por aprobaciones en vez de desembolsos. Asimismo, cuando se toman desembolsos o aprobaciones totales en vez de desglosar el efecto crediticio en constructores e individuos, la relevancia estadística de la variable es satisfactoria. Asimismo, en cuanto al crédito se refiere, se puede afirmar que el sector constructor es más elástico a los créditos de los individuos que con respecto al crédito de los constructores. Recapitulando, según los modelos estimados, el mayor acceso al crédito es fuente de crecimiento para el sector constructor, especialmente cuando son los individuos quienes gozan de facilidades para pedir préstamos hipotecarios.

Por su parte, también en Colombia, Clavijo, Janna, y Muñoz (2004) consideraron un modelo de oferta y demanda estimado por ecuaciones simultáneas con el objetivo de explicar los ciclos de los precios hipotecarios en este país durante el período 1990-2003. Las estimaciones econométricas sugirieron que las cantidades demandadas de vivienda en Colombia son altamente elásticas a sus precios y al ingreso de los hogares.

En Perú, Enrique Zevallos, Gerente General de Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI) sostuvo que el acceso al crédito necesita modificaciones, de tal manera que, “sin aumentar riesgos se pueda acceder a una mayor demanda de viviendas” (Sánchez, 2014).

Existe una reducción en el número de créditos hipotecarios desembolsados por la banca en Lima que cayó 3.3% entre enero y junio de 2013, esa reducción se reflejó por las medidas adoptadas de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) en exigir una mayor cuota inicial, como porcentaje del valor de la vivienda, cuando no se trate de la primera vivienda del comprador. Por tal motivo, hubo un desincentivo en la demanda de viviendas para invertir o para fines especulativos (Sánchez, 2014).

2.3 Precios de la Tierra

El precio de la tierra urbana, como en cualquier mercado, está sujeto a la oferta y demanda. El suministro de tierra depende de: (a) la cantidad producida por año, (b) la cantidad que es retenida, y (c) la cantidad de uso de la existente. La demanda depende de la tasa anual de formación de nuevos hogares, ajustada por su ingreso y/o poder adquisitivo, sus preferencias, y los precios de otros artículos en sus presupuestos. Es difícil realizar una explicación acerca de todos los factores que determinan los precios de la tierra (Smolka, 2003).

En declaraciones a *RPP Noticias*, el alcalde de la ciudad del Cusco Luis Flores declaró que el *boom inmobiliario* en la Ciudad ha generado que el metro cuadrado en su centro histórico se haya incrementado hasta en 300% en los últimos 2 años. “En el centro histórico los terrenos que valían entre US\$1,000 y US\$1,500, fácilmente hoy superan los US\$3,000 a US\$5,000 el metro cuadrado. En la zona de amortiguamiento, lo que antes valía entre US\$500 a US\$1,000 hoy está entre US\$1,000 y US\$1,200” detalló (Aranda, 2011).

En el lapso de 10 años, desde 2003 que empezó la actividad inmobiliaria, los precios de los terrenos en la ciudad del Cusco se han incrementado hasta 10 veces, así lo señaló Freddy Cáceres Yábar, Presidente de CAPECO-Cusco: “Un terreno que costaba hace 10 años US\$200 el metro cuadrado, en este año, ha llegado a costar más de US\$2,000” (García, 2013).

2.4 Resumen

El sector construcción en el Perú es uno de los más importantes tanto por su contribución al PBI como por la interrelación que posee con los demás sectores por su efecto de arrastre.

Es evidente que el sector construcción es clave para el crecimiento económico de un país por sus aportes en el valor agregado y la generación de empleo. Además,

se interrelaciona con todas las actividades productivas, especialmente en aquellas en proceso de desarrollo.

Poterba (1984) determinó que un factor que influye en el crecimiento del sector construcción inmobiliario es el acceso al crédito. En el mismo estudio también se señaló que las nuevas edificaciones están determinadas por la economía en general y el acceso al crédito.

Juan Carlos Echeverry y Sandra Forero Ramírez estudiaron en Colombia los determinantes económicos del precio de las viviendas y encontraron como resultado que los factores que influyen son: (a) el crecimiento del PBI per cápita, (b) el crédito para la financiación de vivienda, (c) el precio relativo de la vivienda, y (d) la tasa de interés real.

A partir de los modelos mencionados anteriormente, se concluye que un mayor acceso al crédito es fuente de crecimiento para el sector construcción, especialmente cuando son los individuos quienes gozan de facilidades para solicitar préstamos hipotecarios.

Otro factor que influye en el crecimiento del sector es el precio de la tierra. Específicamente en el Cusco los precios se han incrementado hasta 10 veces en 10 años. Así lo señaló Freddy Cáceres, Presidente de CAPECO-Cusco.

2.5 Conclusiones

En el país y en especial en el Cusco no existen investigaciones que puedan determinar qué factores influyen en el crecimiento de este sector.

Es importante el sector construcción porque refleja el avance económico de un país y debido a su alta interactividad con los demás sectores.

El sector construcción como lo señaló Núñez (2008), contribuye a la creación de riqueza de un país, crea empleos, y está altamente vinculado al crecimiento económico.

El precio de las viviendas depende de factores como: (a) el flujo de capitales financieros, (b) salarios reales, y (c) precio de la tierra.

Las nuevas edificaciones inmobiliarias están determinadas por el acceso al crédito y el desempeño económico en general.



Capítulo III: Metodología de la Investigación

3.1 Diseño de la Investigación

El propósito del estudio es exploratorio orientado a explorar las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario. Es exploratorio porque no existen estudios anteriores sobre el tema.

El propósito del estudio es necesario cuando el tema es nuevo, nunca ha sido abordado en un determinado grupo de personas, o las teorías actuales no son aplicables a un particular grupo de estudio (Creswell, 2003).

El enfoque utilizado en este estudio es el cualitativo por las siguientes razones (Maxwell, 1996):

1. Permite captar la voz de los empresarios, “uno de los beneficios de los estudios cualitativos es la libertad que se otorga al investigador para analizar las respuestas de los entrevistados de forma más cercana de lo que es posible al realizar un estudio cuantitativo”.
2. Ayuda a entender el significado de situaciones y acciones en las que los participantes están involucrados.

El enfoque cualitativo se selecciona cuando se busca comprender la perspectiva de los participantes (i.e., individuos o grupos pequeños de personas a los que se investigará) acerca de los fenómenos que los rodean, profundizar en sus experiencias, perspectivas, opiniones, y significados, es decir, la forma en que los participantes perciben subjetivamente su realidad (Hernández et al., 2010).

No existen estudios realizados acerca de las barreras al crecimiento económico del sector, debido posiblemente a la baja importancia que le asignan las empresas como los Gobiernos Regionales.

3.2 Justificación del Diseño

Según Álvarez-Gayou (2003), la finalidad del diseño de la *Investigación-Acción* es resolver problemas cotidianos e inmediatos y mejorar prácticas concretas.

Su propósito fundamental es brindar información que guíe a la toma de decisiones para programas, procesos, y reformas estructurales.

La lógica de una investigación cualitativa es inductiva. Bajo la lógica inductiva, los investigadores obtienen información de los participantes a través de entrevistas y la observación detallada de la mayor cantidad de eventos posibles, y analizan la información y la convierten en temas o categorías.

3.3 Preguntas de la Investigación

La pregunta general para el estudio ha sido ¿Cuáles son las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco?

El presente estudio busca explorar las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en el Cusco. Los entrevistados darán a conocer sus opiniones acerca de los siguientes temas con el fin de responder la pregunta de investigación: (a) Qué piensa sobre el precio de las tierras en la ciudad del Cusco; (b)Cuál es la oferta y demanda de los terrenos en la ciudad del Cusco; (c) Cómo adquiere su empresa los materiales de construcción; (d) Son los materiales de construcción accesibles; (e)Cuál es el comportamiento de los proveedores de materiales de construcción; (f)Cuál es el número de trabajadores a su cargo; (g)Cuál es el nivel de preparación que debe tener un obrero; (h)Cuál es la necesidad de contar con trabajadores capacitados; (i)Cuáles son las capacitaciones que reciben los trabajadores; (j)Cuál es la remuneración promedio de los trabajadores; (k) De dónde adquiere el financiamiento para la realización de una obra; (l)Cuáles son las ventajas y dificultades para el acceso al crédito; (m) Qué beneficios le ofrece el Gobierno; (n) Cómo es el acceso de sus clientes al crédito; (o) Cómo afectan las decisiones del Gobierno en sus actividades; (p)Cuáles son las ventajas y dificultades al solicitar permisos de construcción; (q)Cuál es el tiempo que emplean las empresas para

obtener permisos; (r) Considera usted que la ciudad cuenta con sus obras de saneamiento; y (s) Cuáles son las alianzas estratégicas y/o convenios entre empresas o proveedores

3.4 Población

Determinar la población de empresas constructoras en la ciudad del Cusco que se dediquen solo al sector inmobiliario es una actividad muy compleja, porque no existen bases de datos que puedan ofrecer esta información. Existen diversas empresas que se dedican no solo a la construcción inmobiliaria si no que están dedicadas a otros rubros como la construcción civil. Para poder determinar la población, se ha recurrido a la página web de la SUNAT obteniendo 196 empresas activas dentro del rubro construcción.

El presente estudio considera como población a las empresas que se dedican a la construcción inmobiliaria en la ciudad del Cusco.

Para poder identificar de mejor manera la muestra se han tomado los siguientes criterios: (a) La empresa debe dedicarse al sector construcción inmobiliario, lo que permitirá identificar exactamente con qué empresas trabajar para esta investigación; (b) La empresa debe operar formalmente, lo que permitirá distinguir a las empresas formales de las informales; (c) Tener más de dos empleados con lo cual se confirma que es una empresa; y (d) Tener mínimo 1 año de operación, de esta manera se podrá obtener información relevante que sea útil para la investigación.

3.5 Consentimiento Informado

Por ser esta una investigación para una tesis de maestría, todas las personas han sido informadas de forma escrita y verbalmente. Todos los entrevistados han firmado una hoja de consentimiento voluntariamente para dar fe de su participación y

la veracidad de sus opiniones. Una copia del consentimiento informado se muestra en el Apéndice A.

3.6 Selección de los Casos

3.6.1 Muestreo

Para el presente estudio cualitativo se utiliza el *muestreo de propósito* el cual es "... una estrategia en la que escenarios particulares, personas, o eventos se seleccionan de manera intencional para proveer información importante que no pueda ser obtenida de la misma manera y en la misma calidad a partir de otros medios" (Maxwell, 1996, p. 70).

El muestreo de propósito elegido tiene los siguientes objetivos para el estudio: (a) alcanzar representatividad e identificar los casos típicos de los empresarios cusqueños, (b) capturar heterogeneidad de la población y asegurarse de que las conclusiones representen los diversos rangos de posibilidades, y (c) examinar los casos críticos para las teorías consideradas que se desarrollan en el estudio (Maxwell, 1996).

La finalidad de usar el *muestreo de propósito* es poder seleccionar los casos que proporcionen información importante para el estudio y entrevistar a representantes de las empresas involucradas en el sector de los cuales se podrá obtener información actualizada puesto que están inmersos dentro de la actividad.

En particular, se entrevistaron a 20 representantes de las empresas dedicadas al rubro de construcción inmobiliaria que ayudarán a responder la pregunta de investigación.

3.6.2 Estrategias

En el Cusco diversas empresas dedicadas al sector inmobiliario no se encuentran asociadas a ninguna organización porque no les prestan ningún beneficio.

La mayoría de empresas son independientes por lo que no se ha podido encontrar un listado y una base de datos que permita tener la información de sus gerentes y personal administrativo a los cuales poder entrevistar.

Para poder seleccionar a la muestra en la presente investigación, se han realizado averiguaciones con amigos y familiares de los investigadores, los cuales ofrecieron la mayor cantidad de contactos e información con la que finalmente se ha podido trabajar. También se han obtenido algunos contactos realizando averiguaciones in situ.

Las entrevistas se realizaron con previa cita de coordinación en las oficinas de los entrevistados, las cuales ofrecieron buenos resultados obteniendo un total de 20 entrevistados quienes cumplieron con los criterios determinados.

3.7 Confidencialidad

Para proteger la privacidad de los participantes, no se han utilizado sus nombres ni información de la empresa. Sus datos personales han sido reemplazados por seudónimos; los archivos necesarios para la investigación han sido grabados e identificados con dichos seudónimos y las respuestas han sido escritas con un código con el objetivo de proteger la identidad y privacidad de los informantes. Ninguna información ha sido publicada de forma que sea personalmente identificable. Se ha utilizado la letra P (Participante) y un número correlativo para codificarlas (e.g., P01, P02, etc.).

3.8 Procedimiento de Recolección de Datos

3.8.1 Fuentes de evidencia

Se han utilizado dos fuentes de evidencia que han permitido recolectar los datos necesarios para la investigación. Se ha usado como principal fuente de recolección de datos las entrevistas en profundidad, las cuales han permitido observar al entrevistado, tener contacto directo, y poder obtener información valiosa en un

corto periodo de tiempo. Se han realizado las entrevistas libre y espontáneamente conduciendo los temas a tratar según fluía la conversación, lo que ha permitido que los entrevistados se sientan más cómodos en el momento de dar sus opiniones.

Finalmente, se tiene como fuente de evidencia diversos documentos proporcionados por las empresas a las cuales se ha visitado o realizado alguna entrevista. En cada una de estas siempre proporcionaban, tarjetas personales, información de la empresa como: direcciones electrónicas, correos, y material publicitario de sus últimos proyectos en ejecución, todo esto con el propósito de brindar la mayor cantidad de información posible.

Para la recolección de información se ha utilizado una fuente de evidencia. La principal fuente de recolección de información ha sido las entrevistas en profundidad. Las entrevistas en profundidad permiten recolectar una alta cantidad de datos en corto tiempo, además permite el contacto personal. Según Janesick (como se citó en Hernández et al., 2010), en la entrevista a través de las preguntas y respuestas, se logra una comunicación y la construcción conjunta de significados respecto a un tema. Sin embargo, entrevistar tiene sus debilidades, y puede ocurrir que los entrevistados no cooperen o que se sientan incómodos al compartir todo aquello que el investigador quiere saber. Creswell (2003) señaló que una desventaja es que proporciona información *permeada* por los puntos de vista del participante.

3.8.2 Protocolo del caso

El protocolo es la base fundamental que guía el proceso de recolección de datos. Para realizar las entrevistas, se brindó información sobre el propósito de estudio a cada uno de los participantes. Los investigadores se acreditaron como estudiantes de CENTRUM Católica con la hoja de información para participar en la investigación proporcionada por dicho centro de estudios. Adicionalmente, se solicitó la firma de la hoja de consentimiento y el permiso para poder grabar las entrevistas.

3.8.3 Casos piloto

De acuerdo con Hernández et al. (2010), las primeras entrevistas son abiertas y de tipo *Piloto*, y van estructurándose conforme avanza el trabajo de campo, pero no es usual que sean estructuradas.

Para el presente estudio, se utilizó un caso piloto con el gerente de una constructora inmobiliaria que cumplía con las características que define la muestra. Dicho caso no tabulado en los datos presentados permitió al equipo investigador probar la guía de entrevista y corregir algunas preguntas que no estaban correctamente formuladas.

3.8.4 Esquema de la entrevista

El equipo de investigadores del presente estudio empezó contactando a los gerentes de constructoras inmobiliarias o personal de confianza, llamándolos por teléfono o buscándolos directamente en sus oficinas para poder solicitar las entrevistas.

Una vez realizado el contacto telefónico o presencial, el investigador se identificaba como estudiante de CENTRUM Católica, informaba quien le había proporcionado el contacto para dar más confianza a los potenciales entrevistados y se explicaba en forma general de qué se trataba la investigación y la importancia de realizar esta. La mayoría de las personas se mostraron interesadas y confirmaban la fecha y lugar de la entrevista aclarando que podría ser a la hora que ellos dispongan con el propósito de no interferir en su trabajo y poder realizar la entrevista de manera más tranquila.

Dado que el primer contacto con el potencial entrevistado fue muy breve no podíamos establecer los criterios de clasificación, lo cual sí pudo realizarse en la fecha y lugar determinado para la entrevista. En algunos casos no se cumplían los criterios

pero se realizó la entrevista con el objetivo de obtener información que si bien es cierto no se consideraría en el estudio, ayudaba a tener más conocimientos de este sector.

Se efectuaron las entrevistas de acuerdo con el protocolo establecido.

Diversos entrevistados citaron a los investigadores en sus obras en ejecución, en sus oficinas, y en diferentes horarios. El máximo tiempo que duraron fue de 1 hora. En algunos casos las entrevistas se cambiaron de fecha y lugar a solicitud del entrevistado.

Al inicio de la entrevista el investigador proporcionaba toda la información sobre el estudio, mostrando la hoja de participación donde el mismo se identificaba como alumno de CENTRUM Católica, solicitando la firma en la hoja de consentimiento, explicándole que su entrevista será grabada pero solo para fines del estudio de investigación. Algunas personas se mostraban desconfiadas pero mientras transcurría la entrevista, la conversación fluía y se disipaban las desconfianzas. En la mayoría de casos las personas fueron amistosas y mostraron alta disposición de colaborar con la investigación.

3.9 Instrumentos

Se ha utilizado una guía de entrevista la cual fue preparada y formulada basándose en la información preliminar obtenida después de múltiples averiguaciones. Esta guía de entrevista fue modificada después de trabajar con el caso piloto. La guía de entrevista fue muy útil para el investigador lo que permitió abarcar todos los aspectos necesarios para la investigación.

La primera parte de la guía de entrevista considera información general acerca del entrevistado, lo cual permite entablar una relación de confianza con el mismo. La guía de entrevista se divide en dos partes: primero, es la información general, y

segundo, son las preguntas para la investigación. Se han dividido las preguntas en cuatro partes, acerca de: (a) los bajos retornos sociales, (b) el acceso al crédito, (c) las fallas del Gobierno Subnacional (i.e., municipalidades departamentales y distritales), y (d) las fallas de mercado.

Para finalizar la entrevista se solicitó al entrevistado que opine acerca del sector y también sus comentarios finales. Antes de la despedida, se le consultaba al entrevistado si podía proporcionar otros contactos para poder entrevistarlos. En la mayoría de los casos lo proporcionaron con lo cual se pudieron concluir las entrevistas.

3.10 Procedimientos de Registros de Datos

El equipo de investigadores al terminar cada entrevista procedía a registrar el archivo de audio para su transcripción con los datos de la persona entrevistada. Se creó una base digital compuesta por los siguientes documentos: (a) audio del entrevistado, (b) hoja de consentimiento firmada, y (c) entrevista transcrita.

Posterior al registro de información, se procedió a ingresar toda la entrevista transcrita al software Atlas.ti que es un programa desarrollado por Tomas Muhr para segmentar datos en unidades de significado, codifica datos, y construye teorías, con el programa según el esquema que se haya diseñado.

3.11 Análisis e Interpretación de Datos

3.11.1 Análisis individual de los casos

La primera fase de análisis fue el ingreso de las transcripciones de las entrevistas en el software Atlas Ti para su análisis cualitativo, el cual facilita el análisis de información voluminosa y cuenta con herramientas que son útiles para explorar los fenómenos complejos. En esta fase la información fue revisada varias veces para familiarizarse con la mayor cantidad posible de aspectos y así obtener una idea general y su significado completo.

La segunda fase fue el proceso de reducción de información, mediante la creación de marcas en los principales párrafos de las entrevistas transcritas. La tercera fase fue la codificación de la información. Según Miles y Huberman (1994), los códigos son etiquetas para asignar unidades de significado a la información recolectada, que constituyen la representación formal del pensamiento analítico.

3.11.2 Cross-case analysis o análisis trasversal de casos

Una vez finalizados los datos individualmente, se procedió a revisar la información desde otras perspectivas para poder considerar todos los comentarios importantes obtenidos en cada una de las entrevistas. En primer lugar, se hizo un análisis de todos los participantes considerando los perfiles, cargos que ocupaban dentro de las organizaciones, y qué tipo de profesión tienen.

En segundo lugar, se analizó la información sobre los altos precios de la tierra, es decir, cómo influía este aspecto en los proyectos que deseaban realizar.

En tercer lugar, se analizó el acceso que tienen las empresas para comprar los materiales de construcción, es decir, si estos eran fáciles de conseguir con proveedores serios y calificados.

En cuarto lugar, se analizó la mano de obra calificada en la ciudad del Cusco, es decir, los aspectos que consideran para contratar a sus trabajadores y qué tipo de mano de obra solicitan.

En quinto lugar, se analizó el acceso al crédito tanto de empresas inmobiliarias como de sus clientes que deseaban acceder a un crédito hipotecario, es decir, si era factible o no y cuánto incidía esto en la compra de propiedades.

En sexto lugar, se analizaron las fallas del Gobierno, es decir, en qué medida les afectaba las decisiones y aspectos políticos del Gobierno en el desempeño del sector.

En séptimo lugar, se analizaron las dificultades y facilidades que tenían las empresas para solicitar permisos y/o licencias de construcción.

En octavo lugar, se analizaron las obras de saneamiento, es decir, si las municipalidades estaban tomando las provisiones necesarias ampliando las redes de agua y desagüe, y por último se analizaron los problemas que las empresas tenían con los parámetros urbanísticos que en diversos casos no estaban bien planteados considerando el crecimiento de la población y las tendencias mundiales que existen a 2014.

3.12 Validez y Confiabilidad

La presente investigación comprendió los siguientes procedimientos lo cual confirma la validez y confiabilidad del estudio: (a) uso del protocolo del caso donde se establecieron los procedimientos y pautas para realizar las entrevistas, (b) guía de entrevista que fue importante para no perder ningún detalle en la realización de entrevistas, (c) audios de todas las entrevistas realizadas, (d) transcripciones de todas las entrevistas realizadas, (e) uso del programa Atlas ti para el análisis de información y obtención de los resultados, y (f) realización de las entrevistas en profundidad por tres investigadores que contaban con todas las herramientas necesarias.

3.13 Resumen

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo de tipo exploratoria. Se ha usado este enfoque por las siguientes razones: (a) permite captar la voz de los empresarios; (b) ayuda a entender el significado de situaciones y acciones en las que los participantes están involucrados; (c) no existen estudios realizados sobre las barreras al crecimiento económico del sector; y (d) el enfoque cualitativo se selecciona cuando se busca comprender la perspectiva de los participantes (i.e., individuos o grupos pequeños de personas a los que se investigará) acerca de los

fenómenos que los rodean, profundizar en sus experiencias, perspectivas, opiniones, y significados. Es decir, la forma en que los participantes perciben subjetivamente su realidad.

El presente estudio considera como población a las empresas que se dedican a la construcción inmobiliaria en la ciudad del Cusco. Para poder identificar de mejor manera a la población y puedan ser consideradas en la muestra, se han tomado los siguientes criterios: (a) La empresa debe dedicarse al sector construcción inmobiliario, lo que permitirá identificar exactamente con qué empresas trabajar para esta investigación; (b) La empresa debe operar formalmente, lo que permitirá distinguir a las empresas formales de las informales; (c) Tener más de dos empleados con lo cual se confirma que es una empresa; y (d) Tener mínimo 1 año de operación, de esta manera se podrá obtener información relevante que sea útil para la investigación.

Para el estudio cualitativo, se usará el muestreo de propósito con la finalidad de poder seleccionar los casos que proporcionen información importante para el estudio y entrevistar a personas involucradas en el sector de las cuales se podrá obtener información actualizada puesto que están inmersos dentro de la actividad.

Para la recolección de datos se utilizaron las entrevistas en profundidad con sesiones de 30 minutos aproximadamente las cuales fueron realizadas con una guía de preguntas previamente estructurada por los investigadores. Finalizando las entrevistas se procedía a registrar el archivo de audio para su transcripción con los datos de la persona entrevistada. Se creó una base digital compuesta por los siguientes documentos: (a) audio del entrevistado, (b) hoja de consentimiento firmada, y (c) entrevista transcrita. Posterior al registro de información, se procedió a ingresar toda la entrevista transcrita al software Atlas ti para poder codificar y analizar la información.

Capítulo IV: Presentación y Análisis de Resultados

El presente capítulo muestra los resultados de los casos después de haber completado el trabajo de campo, también se muestra el perfil de los informantes y el reporte basado en el análisis transversal de los 20 casos respondiendo la pregunta específica de la investigación.

4.1 Perfil de los Informantes

Se analizaron 20 casos de empresas que permitieron contestar la pregunta planteada en la investigación. Debido a razones de confidencialidad, los nombres de los entrevistados han sido codificados. Por otro lado, en la Tabla 3 se consigna el resumen de los perfiles de los participantes y en la Tabla 4 se muestra la población seleccionada de 196 empresas activas en 2014, cuyas bases de operaciones estén en la ciudad del Cusco, y que pertenezcan al rubro de construcción. Se contactó a 36 empresas de las cuales 56% aceptaron realizar las entrevistas y 42% las rechazaron.

Tabla 3

Peril de los Participantes

Participantes	Cargo	Profesión	Años de la empresa en el mercado
P01	Gerente Propietario	Arquitectura	3
P02	Gerente General	Administración de empresas	2
P03	Gerente General	Arquitectura	4
P04	Gerente General	Arquitectura	5
P05	Gerente General	Ingeniería civil	7
P06	Jefe de Operaciones en empresa nacional con sede en Cusco y propietario de una empresa en el Cusco	Ingeniería civil	54
P07	Gerente General	Abogacía	6
P08	Gerente General	Ingeniero civil	3
P09	Gerente General	Arquitectura	12
P10	Jefe de Proyectos	Arquitectura	12
P11	Gerente General	Arquitectura	2
P12	Gerente General	Arquitectura	3
P13	Gerente de Proyectos	Ingeniería civil	2
P14	Gerente de Infraestructura	Ingeniería civil	6
P15	Representante Legal	Arquitectura	6
P16	Gerente General	Ingeniería civil	16
P17	Gerente General	Ingeniería industrial	2
P18	Gerente General	Ingeniería civil	2
P19	Gerente General	Ingeniería civil	17
P20	Gerente General	Ingeniería civil	4

Tabla 4

Características de la Población Seleccionada

Característica	Valor
Número de empresas en base de datos SUNAT 2014.	196
Número de empresas contactadas.	36
Número de empresas que aceptaron.	20
Número de empresas para casos piloto.	1
Número de empresas que no aceptaron el estudio.	15
Tasa de rechazo (%) (No aceptaron / contactados).	42
Tasa de aceptación (%).	56

En el análisis realizado se observó que en las empresas inmobiliarias el mayor número de personas entrevistadas son de profesión ingenieros civiles con un 45% de participación, seguido de los arquitectos con un 40%, y las otras profesiones son indistintas según se muestra en la Tabla 5.

Tabla 5

Participantes por Profesión

Profesión	<i>f</i>	%
Abogacía	1	5
Administración de empresas	1	5
Arquitectura	8	40
Ingeniería civil	9	45
Ingeniería industrial	1	5
Total de informantes	20	100

4.2 Presentación y Análisis de los Resultados

La información cuantitativa es presentada en tablas, mientras que la información cualitativa es presentada en forma narrativa.

Los resultados del estudio son presentados respondiendo a la pregunta de investigación ¿Cuáles son las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco?

La investigación ha permitido identificar las siguientes barreras al crecimiento económico del sector inmobiliario en la ciudad del Cusco. Entre las barreras

encontradas se pueden mencionar: (a) altos precios de la tierra, (b) limitado acceso a materiales de construcción, (c) escasez de mano de obra calificada, (d) dificultad para acceder al crédito, y (e) fallas del Gobierno.

A continuación, profundizaremos en la discusión de estas barreras.

4.2.1 Altos precios de la tierra

El precio de la tierra tiene un rol importante para el sector construcción. Es considerado uno de los factores más relevantes para la realización de un proyecto. Mientras más altos sean los precios de la tierra, más altos serán los precios de venta. El precio elevado de la tierra hace que las inversiones en el sector construcción inmobiliario sean poco atractivas porque los retornos que obtengan las empresas serán menores y en un plazo más prolongado.

El alto precio de la tierra genera que las empresas inmobiliarias construyan edificaciones más caras dirigidas a las personas que poseen mayor poder adquisitivo, dejando de lado a los segmentos de menor poder adquisitivo que son los que más demandan viviendas pero por el precio elevado de las tierras y los bajos ingresos con los que cuentan, estas se vuelven inalcanzables teniendo un déficit de viviendas que no es posible satisfacer.

El análisis reveló que para el 100% de los entrevistados, los precios de los terrenos en la ciudad del Cusco fueron altos. Los casos P01, P05, P06, y P12 fueron los más destacables:

En la ciudad del Cusco particularmente están [estamos] en tiempos de precios especulativos. La verdad, es que los terrenos aptos para las habilitaciones de construcción sean de uno o de varios pisos son pocos. La misma ciudad presenta *márgenes de cerramiento* [no puede crecer más horizontalmente] donde los terrenos mayores de 300 metros que son los más aptos para este tipo

de edificaciones [edificios de más de cinco pisos] son individuales o en bloques constructivos son escasos [en la ciudad]. Por lo tanto, los precios son más caros y la ciudad se está expandiendo necesaria o innecesariamente fuera de los límites de lo que conocemos como el *casco urbano*. (P01 6:6)

Por la cantidad de construcciones que están apareciendo, los precios han aumentado excesivamente y el sector construcción es la actividad que genera mayor movimiento a todo nivel, desde el obrero o peón que no tiene educación hasta el profesional más capacitado para hacer un proyecto. También genera alto movimiento en las pequeñas ferreterías y grandes tiendas comerciales que venden materiales de construcción. La gente que tiene terrenos se está aprovechando y han subido exageradamente los costos. El precio [de la tierra que] hace que se incremente nuestro presupuesto. Un departamento de 120 metros cuadrados se tiene que vender a un precio escandaloso muchas veces de más de US\$200,000. (P05 7:7)

A mi entender, no justifica que la demanda que ha habido en el sector construcción haya permitido que crezca [se incremente] tanto el precio de los terrenos, es demasiado elevado en el Cusco y eso que actualmente ha disminuido la demanda inmobiliaria. Si bien es cierto a los constructores nos conviene que suba [el precio de la tierra] porque vamos a vender más caro, surge el inconveniente de que la gente no quiere pagar y eso ha hecho que se detenga el crecimiento. Hemos tenido una desaceleración económica tremenda en el país, la gente no compra, los bancos han elevado los intereses a los créditos hipotecarios y cuando tienes un segundo crédito hipotecario, los intereses son mucho más altos todavía. (P06 6:6)

Bueno, me parece que los precios [de la tierra] se han salido fuera de control, se está llegando a un nivel que en cierto modo está fuera de la realidad debido [a] la demanda excesiva en la adquisición de los terrenos. La gente ya pide precios fuera de lo que debería ser.

El crecimiento del precio de los terrenos afecta bastante. Este precio elevado hace que el constructor que es una empresa que está buscando lucro, ve afectado [en] su interés, en lo que es tema de utilidad. Al tener este precio del terreno tan elevado va a hacer que sus utilidades disminuyan o simplemente el constructor [al] tener una expectativa alta de ganancias simplemente va hacer que esa propiedad cueste más, entonces eso hace que los precios en algunos casos sean inalcanzables. (P12 6:7)

Los resultados mostraron que el 25% de los entrevistados asumían que los precios altos de las tierras se debían a una especulación creada por los propietarios o por las inmobiliarias. Los casos más resaltantes fueron P01, P07, y P09.

“En la ciudad del Cusco particularmente [la tierra], están en tiempos de precios especulativos ...” (P01 6:6).

Existe mucha diferencia de precios en un mismo sector [barrio]. Por ejemplo, en la av. Los Incas un precio normal al que uno puede adquirir un terreno va por los US\$1,500 o US\$1,800 el metro cuadrado pero al costado puede estar a US\$4,000. Existe eso de una especulación de precios. (P07 7:7)

Hay mucha oferta y demanda [de terrenos], pero [se] está generando mucha especulación. Hay muchos propietarios que piensan que su terreno vale sumas millonarias y con eso van a ser millonarios vendiendo su terreno, esto se ha generado por la minería informal y el contrabando. Podemos ver claramente

en la ciudad del Cusco estos mercadillos en la avenida La Cultura y se consideran los mejores terrenos por el área que ocupan y la cantidad de pisos que puedes construir. Y han sido ocupados por contrabandistas estas ferias del altiplano y han adquirido a precios muy altos por encima de los US\$5,000 el metro cuadrado y ahora la minería informal ha venido adquiriendo muchos terrenos a precios muy altos. Esto hace que los precios de los terrenos hayan subido y no sean reales. (P09 9:9)

4.2.2 Limitado acceso a materiales de construcción

Los materiales de construcción vienen a ser la materia prima utilizada por los constructores. El bajo acceso a estos puede generar un aumento significativo tanto en los precios como en los tiempos de ejecución de una obra.

Es importante para los constructores tener proveedores que les proporcionen materiales de construcción de buena calidad. Este es un elemento importante para la seguridad de las edificaciones y cumplimiento de los plazos.

Según los entrevistados, actualmente los materiales de construcción son más accesibles que años anteriores, debido al ingreso de tiendas como Maestro y Promart. Sin embargo, el 60% de los entrevistados señalaron que para acceder a materiales de alta calidad es necesario recurrir a otras ciudades como Arequipa y Lima.

Los entrevistados señalaron que recurren a otras ciudades para encontrar materiales principalmente para acabados. Así como también señalaron la baja calidad en los agregados debido a que estos contienen residuos orgánicos y esto no garantiza la calidad necesaria (ver Tabla 6). Los casos más destacables fueron: P01, P08, P14, P15, y P17.

En materiales caros [alta calidad] solamente Lima por ser un gran mercado para este tipo de cosas [materiales] y hay [existe] los materiales. Las empresas

proveedoras locales abastecen para términos de habilitación familiar, digamos [los materiales para una construcción que a futuro costará] US\$1,000 el metro cuadrado. [se] encuentra con facilidad en el Cusco, sin embargo por el volumen conviene ir a comprar a Lima. (P01 13:13)

El detalle en el Cusco es que sí tenemos agregados pero no tenemos industrias. Tú te vas a cualquier tienda y buscas algo un poco exclusivo y te dicen te lo tengo que traer de Lima o te lo tengo que traer de Arequipa, es difícil encontrar materiales de construcción. Por ejemplo, algunas dimensiones de bloques no hay [existen en el mercado local], tienes que mandar a hacer, y tienes que esperar que te lo produzcan. Eso es una limitante. (P08 11:11)

Las cosas más avanzadas [materiales de alta calidad] hay que importarlas y traerlas de fuera y obviamente los costos de importación hacen que sean más caros de lo que deberían ser. Bueno, en ese sentido no hay un conflicto grave para adquirir los materiales de construcción pero si uno quisiera volúmenes grandes, es difícil conseguirlos. Igual, la calidad de los agregados como la arena vienen de lugares cercanos a la ciudad. Por ejemplo, el Valle Sagrado y algunos [otros centros de recolección de materiales] no tienen las condiciones ideales y como están cerca de centro poblados ya tienen cantidad de material orgánico y eso no te garantiza todavía algunas cosas. El cemento en cambio, es estándar. (P10 14:14)

“Han habido algunos casos donde la carpintería, iluminación, y para algunos acabados lo mandamos a traer de Lima, pero obviamente sí se encuentran en el mercado” (P15 18:18).

Bueno, en general nosotros realizamos toda la obra de construcción, [en] todas las etapas. Materiales tenemos acá pero también han subido, ya no son tan

económicos. [Con los] ladrillos siempre hay problemas yo estoy trayendo para el colegio [y] necesito ladrillos de 20 de espesor. No encuentro en Cusco y tengo que traerlo desde Arequipa y me traen el ladrillo para losa y lo pido en volumen. Me traen un tráiler completo. (P17 1:11)

Tabla 6

Empresarios que Buscan Materiales en Otras Ciudades

Acceso a materiales de construcción	Casos	<i>f</i>	%
Recurre a otras ciudades para conseguir materiales.	P01, P06, P08, P09, P10, P11, P12, P15, P16, P17, P18, P19, P20	13	65
No recurre a otras ciudades para conseguir materiales.	P02, P03, P05, P07, P13, P14	7	35
Total		20	100

Los entrevistados P01, P09, P10, P11, P16, P17, P18, P19, y P20 indicaron que recurren a otras ciudades para obtener los materiales de construcción. Ellos también señalaron que lo hacen por mayor comodidad en los precios cuando se requieren en grandes cantidades. Los casos más resaltantes son: P09, P11, P16, P19, y P20.

Los proveedores son locales, pero tenemos una gran provisión de materiales directos de Lima, desde la fábrica de ser posible para bajar nuestros costos porque los traemos en volumen. Es mejor traerlos directos porque los vendedores locales le suben mucho los fletes. (P09 12:12)

Nuestros proveedores son locales por el tema que los materiales, agregados, [y] fierros están más acá [Cusco], y algunos materiales para decoraciones de interiores, [y] parte de pisos lo compramos en Lima. Entonces, hacemos un mix, cotizamos, y vemos si los costos son muchos menores en el Cusco y los que son fabricados los compramos en Lima. (P11 13:13)

En algunas cosas [materiales de construcción] hay dificultades. Muchas veces hemos tenido que recurrir a proveedores de Lima y Arequipa. Estos proveedores nos envían el material y según volumen es hasta más barato que conseguir un proveedor local. Ahora con el Internet, uno puede encontrar proveedores en varios sitios y con el transporte que se ha hecho accesible [para todos], no es muy difícil traer materiales de otros sitios, y es más barato. (P16 13:13)

En la mayoría de los casos apalancamos con la participación de proveedores. La empresa, en sus años ha desarrollado diferentes proveedores que confían en nuestra empresa, y los primeros materiales o a veces la totalidad de materiales son a través de ellos y son pagados a través de valorizaciones. Si la obra que vamos a ejecutar tiene digamos dineros iniciales, entonces estas compras se hacen en forma directa, la empresa hace compras locales en 30% del 100% [del total] de material, el resto lo traemos de Lima para abreviar costos. (P19 10:10)

Ahora que han entrado nuevas tiendas grandes, se podría decir que sí, cuando entre SODIMAC también va a haber mayor competencia y tendremos varios lugares de donde escoger. Por parte de los demás agregados sí se encuentran ahora en la ciudad, lo que no hay muchas veces son los materiales para acabados o en su defecto son muy caros y es preferible traerlos por ejemplo de Arequipa. (P20 12:12)

4.2.3 Escasez de mano de obra calificada

La mano de obra es un elemento importante para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. Es el componente fundamental para la realización de las obras de construcción. Se considera como mano de obra calificada a los trabajadores que han

adquirido sus conocimientos a través de estudios técnicos y cursos de capacitación (ver Tabla 7).

Tabla 7

Mano de Obra Calificada en el Cusco

	Casos	f	%
Déficit de mano de obra calificada en la ciudad del Cusco.	P02, P03, P04, P05, P10, P12, P13, P14, P16, P17, P19, P20	12	60
Déficit de mano de obra calificada en la ciudad del Cusco y baja retención de personal.	P01, P06, P08	3	15
Sí existe mano de obra calificada en el Cusco.	P07, P09, P11, P15, P18	5	25
Total		20	100

Según los entrevistados existe déficit de mano de obra calificada en la ciudad del Cusco (ver Tabla 7). El 75% de los entrevistados señalaron que no se encuentran especialistas en determinadas labores. También mencionaron que los trabajadores en la ciudad del Cusco han aprendido a partir de la experiencia y no tuvieron acceso a ningún tipo educación.

Los entrevistados señalaron que el personal procedente de Lima, son personas altamente capacitadas que logran mejores acabados a menor tiempo en comparación con la mano de obra que se tiene en la ciudad del Cusco. Los casos más resaltantes son: P02, P03, P04, P05, P10, y P12.

[Trabajadores] Capacitados en lo que [sic] es acabados, porque el Cusco carece de mano de obra en acabados y cuando hace falta, se toma personal de Lima, elevando los costos porque corremos con los gastos de viáticos. Pero ese personal tiene la ventaja [de] que el personal de Cusco te lo puede hacer en 15 días y el personal de Lima te lo puede hacer en 10, o sea compensa, pero el precio es más elevado porque es mano [de obra] fina. Se trae personal de Lima más para acabados. (P02 20:20)

La industria de la construcción todavía no tiene un carácter estandarizado, lo que hace por ejemplo que tengamos problemas con la mano de obra que no es calificada, sino que es fruto de la acumulación de experiencia, y todo esto hace que cuando se ejecuta una obra se tiene que estar *tamizando* y filtrando mano de obra. (P03 49:49)

“Hay bastante demanda pero no hay este tipo de personal [mano de obra calificada], generalmente traen de Lima. Aquí en el Cusco no tenemos o es escaso” (P04 21:21).

Existe bastante demanda por mano de obra calificada. No encontramos mano de obra calificada. Estamos muchas veces esperando que termine una obra para que [el personal] vaya a otra obra. Hay mucha gente que se viene de otras ciudades o los traemos de otras ciudades porque no hay, y esto va de la mano con el aumento de obras de construcción. (P05 23:23)

El mando técnico que es importante se ha socavado, cada vez hay menos *maestros* y más ingenieros y menos obreros especializados. Todo el mundo quiere ser ingeniero. Hay un paradigma quimérico con respecto a ser ingeniero porque todo el mundo quiere ganar más plata. Pero el hecho es que si se toma, no es la prioridad. Pero hay momentos que hemos conocido gente a partir de eso, por ejemplo, un soldador certificado. Hay chicos [personal] que son soldadores certificados pero no significa que sean buenos. Solamente tienen la certificación que es lo que se pide, y con esa certificación se trabaja. Pero también hay otra gente que sí trabaja, porque son gente que sí sabe, que trabaja bien y garantiza su trabajo, que no tiene que haber estudiado necesariamente [pero] que tiene años de experiencia. Como te digo hay un desencuentro [en] cómo se trabaja en el mercado y cómo se capacita a la gente. (P10 28:28)

Es un punto neurálgico en el tema de construcción. La mano de obra que existe en la zona no es la adecuada, es personal que muchas veces ha adquirido el conocimiento de la experiencia, nunca ha pasado por una institución llámese SENCICO donde los capacitan y especializan. (P12 22:22)

Diría que al Cusco nos falta mucho [por] avanzar en lo que es personal calificado. No hay mucha gente especialista en acabados por ejemplo y muchas veces tenemos que traerlos de otros lugares, como de Lima o Arequipa. Es más, los obreros que traemos de Lima son mano fina, que si bien es más costoso nos ahorra mucho en el tiempo de realización de la partida. (P20 20:20)

Por otra parte, se determinó que en las entrevistas P01, P06, y P08 mencionaron como una barrera, la falta de oferta y una alta demanda de mano de obra calificada. Los obreros dejan obras inconclusas por buscar mejores remuneraciones generando un problema para el empresario que no puede pagar lo mismo que otras empresas.

[La falta de mano de obra calificada] Ese es un problema, el hecho es que normalmente [sic] que por cuestiones salariales buscan mejores posiciones, entonces una vez iniciada la obra, hay que ver la forma de que estos permanezcan en obra porque dado que son especialistas, normalmente a veces por régimen laboral o por comodidad de distancia con relación a sus casas, cualquier motivo es para que se vayan. (P01 21:21)

Conseguir trabajadores es muy complicado, todo el mercado ha sufrido un fenómeno general, los precios han subido y se han estancado y ahora que no hay obras la gente quiere cobrarte caro y es limitado para conseguir trabajadores y si pierdes un trabajador en tu obra difícilmente regresa. (P06 21:21)

Yo veo en el Cusco que lo más difícil es conseguir recursos humanos y por varios factores, primero que hay varios que se capacitan y se van por otro [obra]. El mercado abre muchas puertas y donde paguen mejor te vas, el recurso humano es bien difícil [de encontrar] porque tienes que formarlo pero a la vez de que lo formas lo tienes que tener feliz y si no, se va. (P08 22:22)

4.2.4 Dificultad para acceder al crédito

Los créditos hipotecarios en el Perú han evolucionado satisfactoriamente desde 2001 hasta la actualidad. Este crecimiento se debe a: (a) el dinamismo de la economía, y (b) la implementación de programas Mi Vivienda que han dinamizado la oferta y la facilidad de acceso al crédito. Sin embargo, a partir del 9 de octubre de 2013 entró en vigencia la norma de la SBS que pretende que sea más difícil acceder a una segunda vivienda con el fin de evitar movidas especulativas y riesgo crediticios. El estudio encontró la existencia de dificultades para acceder al crédito tanto para los empresarios como para los que desean adquirir una vivienda.

Acceso al crédito por parte de las empresas. El 60% de los entrevistados declararon haber tenido algún tipo de dificultad para obtener el financiamiento de un proyecto u obra (ver Tabla 8). Son diversas estas dificultades (e.g., historial crediticio de la empresa, documentación excesiva, contar con 30% del valor total del proyecto u obra a realizar, tener un número determinado de preventas, etc.).

Los entrevistados mayormente enfatizan la dificultad de acceder a un crédito cuando una empresa es nueva o tiene menos de 3 años de funcionamiento. Es por este motivo que en su mayoría financian sus obras con capital propio.

El crédito en Cusco para las pequeñas y micro empresas es más difícil y complicado. Yo creo que el crédito y mercado financiero para las empresas grandes sí es más factible, porque ya ellos tienen más experiencia, más ingresos; y la mayoría de las empresas en el Cusco son pequeñas y las

empresas grandes no son de la misma ciudad, son de Lima o Arequipa. (P02 29:29)

Cuando eres nuevo o recién egresado de la carrera, te das cuenta de que hay un sistema que te hace aterrizar. Conseguir un capital de inversión [crédito] de los bancos es muy difícil [sic] acceder. Son muchas trabas y muchos requisitos al joven profesional, muchas veces hay que comenzar con ayuda de la familia hasta hipotecando un bien de la familia, para que puedas tener un capital y empezar el engranaje para que puedas seguir avanzando. (P05 32:32)

Si la empresa es nueva, el banco no te va a dar el crédito. Si manejas obras estatales ya te dan un poco más de apertura, pero el banco solo te da viabilidad cuando ya tienes tiempo en el mercado. Por ejemplo, nosotros hemos tenido que trabajar como 2 años sin acceso a una carta fianza [crédito], hacíamos alianzas con otras empresas para conseguir las cartas fianza [crédito]. Cuando uno no hace flujos de movimiento en un tiempo el banco te quita inmediatamente la línea de crédito. (P06 30:30)

¿Hay alguna ventaja o dificultad para acceder a un crédito? Ventaja es la liquidez que te dan. Entre las dificultades tenemos que los bancos piden demasiados requisitos y estos requisitos son enviados a Lima, es decir acá los bancos son como una mesa de parte y [sic] [influye en] el tiempo que demoran, en este caso para probar los proyectos que presentamos. (P07 34:34)

No se puede acceder fácilmente [a] los créditos como empresa nueva. El banco busca la credibilidad y la experiencia como empresa que garantice una inversión, sin embargo allí nos hemos topado con esa limitante. Todas las obras que nosotros queramos iniciar prácticamente lo tenemos que hacer con

nuestros propios recursos, difícilmente accedemos a un crédito para construir si lo solicitamos en esos términos. (P12 31:31)

Para acceder a un crédito, la verdad que no es fácil. Antes daban más facilidades, pero ha [sic] habido tantos casos de constructoras [que] no han cumplido con sus obligaciones por que entraban en sociedad con los propietarios u otras personas, y ha [sic] habido muchos casos de estafas porque simplemente las constructoras no cumplían, por lo que los bancos al final a veces son los que *pagan pato*, porque son los intermediarios y garantes de la obra, al menos acá en Cusco ha [sic] habido muchos problemas y muchos casos de esos, entonces de hace 4 a 5 años, ahora la situación está más difícil, te piden más requisito [sic]. (P17 29:29)

Nosotros preferimos trabajar con capital propio la gran parte de la obra y luego con las preventas terminamos de financiar la construcción de las obras y proyectos que tenemos. El problema es que muchas veces el banco pide muchos requisitos y también haber realizado ya un porcentaje de ventas del total de departamentos. (P20 27:27)

Tabla 8

Acceso al Crédito por Parte de las Empresas

Detalle	Casos	f	%
Tuvieron alguna dificultad para acceder a un crédito.	P02, P03, P05, P06, P07, P09, P10, P12, P16, P17, P19, P20	12	60
No existen dificultades.	P01, P04, P08, P11, P13, P14, P15, P18	8	40
Total		20	100

Acceso al crédito por parte de los clientes. Solo un 35% de los participantes sostuvieron que el acceso a los créditos para sus clientes presentan dificultades (ver Tabla 9). Estas dificultades están determinadas por los requisitos que piden las

entidades financieras. Los entrevistados declararon que estas entidades solicitan más requisitos que años anteriores.

Los entrevistados señalaron que para acceder al financiamiento de una vivienda encontraron algunas dificultades como: (a) los montos de la cuota inicial, (b) los altos intereses, y (c) los exigentes requisitos que tienen las entidades financieras.

En este último año, para ser más exacto desde noviembre ha [sic] habido cambios en los requisitos para acceder a un crédito hipotecario. Antes, yo pienso que las condiciones incluso las tasas, y los requisitos eran más flexibles. El Banco Central de Reserva desde noviembre ha regulado más o menos esto, justamente para evitar una burbuja inmobiliaria o evitar que exista una excesiva venta de créditos hipotecarios cuando en muchos casos no son necesarios. El Banco Central [de Reserva] está siendo más exigente en relación a los créditos. Por ejemplo, hasta el otro año las tasas hipotecarias llegaban a 6%, 7%, 9%, o 10% de tasa anual. Ahora, tengo entendido que por lo menos ha subido hasta el 11% justamente porque quieren desacelerar esa especulación de los inversionistas, y hay gente que no tiene una necesidad real de adquirir un bien para así más bien dar paso a gente que sí tiene una necesidad real y no generar una especulación en el tema de la compra y venta de departamentos. (P03 35:35)

Ahora, [sic] a comparación [sic] de años anteriores, se han puesto más filtros. Los créditos hipotecarios o créditos Mi Vivienda antes eran más fácil acceder, y están poniendo parámetros para poder comprar departamentos con crédito Mi Vivienda que solo accedes a cierto monto y te pueden financiar también un porcentaje de tus ingresos. Los trámites el último año están demorando más y a raíz de esto se ha estancado la compra de departamentos financiados. (P07 38:38)

La semana pasada nosotros tuvimos un reporte en las entidades financieras que paralizaron sus créditos inmobiliarios. Tenemos entendido que ellos indicaron que están queriendo hacer nuevas propuestas, nuevos planes de préstamos, sin embargo creo que en estos últimos tiempos, [en] estos últimos 6 meses se ha frenado este sector, por el tema de que las entidades financieras ya están exigiendo mayores requisitos para dar los créditos. (P11 37:37)

Eso es un poco coyuntural, hubo un tiempo en que si el crédito era muy accesible, inclusive los bancos ayudaban a los clientes a que puedan calificar.

De un tiempo a esta parte se ha endurecido un poco todos los requisitos que piden a los clientes por el crecimiento del país y por el riesgo de que haya una burbuja inmobiliaria los bancos han subido la barrera [requisitos], y las personas tienen más dificultades para obtener un crédito. (P16 37:37)

Tabla 9

Acceso de los Clientes a Créditos

	Casos	<i>f</i>	%
Enfrentan mayores restricciones.	P03, P04, P07, P09, P11, P12, P16	7	35
No enfrentan mayores restricciones.	P01, P02, P05, P06, P08, P10, P13, P14, P15, P17, P18, P19, P20	13	65
Total		20	100

4.2.5 Fallas del Gobierno

Existen otros factores que limitan el avance y crecimiento del sector construcción en el Cusco. Se puede mencionar a las trabas burocráticas en los distintos niveles, lo cual afecta el cumplimiento de plazos y tiempos de ejecución de la obras generando pérdidas a las empresas y deteniendo el desarrollo normal de los proyectos. El tiempo que demoran las municipalidades de la provincia y el Ministerio de Cultura con los trámites genera pérdidas y afecta significativamente los plazos de ejecución de obras.

Las obras de saneamiento representan el último factor a considerar. Las municipalidades están otorgando permisos y licencias sin considerar la ampliación de redes de agua y desagüe que son indispensables para el crecimiento de este sector.

Ineficiencia burocrática. El 65% de los entrevistados (ver Tabla 10) han tenido problemas para obtener licencias de construcción. Entre las dificultades más comunes señaladas se tienen a la burocracia y levantamiento de observaciones dadas por las comisiones técnicas de las diferentes municipalidades que existen en la ciudad del Cusco.

[La burocracia] Es un cuello de botella, para que tengan una idea, yo cuando gestiono un proyecto, tengo que pensar entre 4 y 6 meses como tiempo de espera para tener mi licencia de construcción, por lo menos en Cusco la situación es bastante engorrosa. (P03 40:40)

Las licencias se demoran mucho y eso que lo tramitamos con la debida anticipación y eso es porque hay un tema burocrático, porque cambian de profesionales y el profesional que viene no toma en cuenta lo elaborado anteriormente, sino que vuelve a hacer a su propio criterio. Adolecemos de gente que quiera continuar el trabajo. (P06 39:39)

Tenemos problemas para obtener nuestras licencias y también para la evaluación de nuestros anteproyectos, el sistema burocrático que tiene cada municipalidad [es deficiente, por] ello se demoran el tiempo que quieren para dar las licencias, a pesar de que nosotros tenemos bastantes herramientas legales para sopesar esto, como el silencio administrativo, pero igual siempre te aplazan todo. (P07 43:43)

[La burocracia] Es una gran barrera en el Cusco por ser patrimonio cultural. Hay mucha barrera, sobre todo en el Centro que sí se puede [sic] hacer

edificaciones. Creo que deben actualizar. En los parámetros urbanísticos, hay mucha limitación y por eso en el Centro, es difícil comprar un terreno, es bastante costoso, y no puedes hacer una gran infraestructura. Entonces, la inversión misma no es tan conveniente salvo sea para un banco o algo que de repente compense para ejecutar. Debería [sic] actualizarse los reglamentos para mejorar el sector inmobiliario. (P14 43:43)

Cuando las obras son al interior de la ciudad, hay dificultades. Existen dificultades [sic] del Gobierno Local y con los vecinos de la obra, quienes son los que básicamente van [a] activar que se revoque o se mantenga algún permiso local. Los vecinos no entienden u olvidan cuando empezaron a realizar sus propias construcciones. Todas aquellas complicaciones que genera hacer obra. (P19 42:42)

Hay grandes problemas en las diferentes municipalidades. Todos tienen una forma diferente de pensar, no tienen un estándar, se podría decir, y se demoran un montón en pasar los expedientes de una comisión a otra, a pesar de que ahora podemos utilizar el silencio administrativo y eso nos quita mucho tiempo para la ejecución de las obras y proyectos que tenemos. (P20 38:38)

Tabla 10

Fallas del Gobierno

Detalle	Casos	<i>f</i>	%
Dificultades al realizar trámites de licencias o permisos.	P01, P03, P06, P07, P08, P10, P11, P12, P14, P16, P18, P19, P20	13	65
No tuvo dificultades al realizar trámites de licencias o permisos.	P02, P04, P05, P09, P13, P15, P17	7	35
Total		20	100

Para el 20% de los entrevistados existieron problemas de corrupción o pagos indebidos al momento de realizar los trámites de licencias de construcción. Es por

este motivo que los trámites son burocráticos y demoran mucho tiempo para tener una respuesta positiva por parte de las comisiones.

“Se sabe de muchos casos de corrupción de comisiones técnicas. Gente que pide plata, retrasa los proyectos por gusto, pero también hay mucho de la calidad de los proyectos. En nuestro caso queremos darle mayor calidad a los proyectos” (P10 56:56).

“Es una limitante, [sic] en los trámites burocráticos son bastante tediosos y sí es una limitante porque en muchos casos también se presenta el hecho que [sic] existe temas de corrupción. Para poder agilizar un trámite muchas veces piden dinero” (P12 43:43).

Demoran mucho porque existe mucha burocracia, mucho trámite, pasa de oficina en oficina, el alcalde no lo firma, el gerente tampoco. Al final lo que yo percibo es que esto es como un medio para que el usuario proponga un pago indebido. Demoran para que el cliente no tenga otra salida que ir y pida un favor para que lo aceleren de forma irregular. (P16 45:45)

Para el total de los entrevistados, el tiempo de obtención de las licencias fue demasiado largo. El estudio demostró que un 60% de los entrevistados realizaron sus trámites en un plazo de 1 a 5 meses. Para el 40% restante, el plazo para obtener licencias fue igual o mayor que los 6 meses (ver Tabla 11).

Entregando un anteproyecto o proyectos completos puede demorar unos 15 días, puede demorar unos 21 días más, de los 21 días para que otorguen la licencia hay que presentar todo los juegos de planos debidamente firmados y al tener todo esto, la comisión debería demorar unos 15 días y aproximadamente se tendría una licencia en 1 mes y 15 días si se cumplen todos los requisitos. Si hay observaciones demora un poco más. Los trámites

demoran muchos meses en el caso de que no se cumplan los requisitos. Si se cumplen no tiene por qué demorar más tiempo. Construir sin licencia es correr un riesgo fuerte, al no tener una licencia de obra, puede caer multa, paralizar la obra, y eso perjudicaría para la entrega de obra. *Sí o sí* para nosotros primero es tener la licencia de construcción. (P09 48:50)

Actualmente, las municipalidades tanto como la provincial como las distritales están teniendo su aparato administrativo muy [sic] burócrata, que está generando excesivos tiempos para la calificación de nuestros proyectos y esto realmente nos perjudica porque yo estimo un tiempo de ejecución de 12 meses, y por el tema de la licencia tengo que extender ese tiempo de ejecución y mis tiempos de proyecto 6, 7, u 8 meses más, que pienso es exagerado. (P03 42:42)

“Acá [En Cusco] un problema es lo de las licencias. Los municipios trabajan a su manera y una licencia que tiene que salir en 15 días o 1 mes te la dan en 6 meses” (P17 29:29).

Tabla 11

Tiempo Necesario para la Obtención de Licencias

Tiempo	Casos	f	%
de 0 a 5 meses	P01, P02, P06, P08, P09, P13, P14, P15, P16, P18, P19, P20	12	60
de 5 meses a más	P03, P04, P05, P07, P10, P11, P12, P17	8	40
Total		20	100

Obras de saneamiento. El 70% de los entrevistados (ver Tabla 12) consideraron que la ciudad del Cusco no cuenta con las obras de saneamiento propicias para el crecimiento del sector. Sostuvieron que no existe planificación por parte del Gobierno Subnacional y de las empresas de servicios básicos.

Este tema es importante. El sector construcción está creciendo, generando una demanda importante. Lamentablemente las municipalidades no están realizando la planificación adecuada. Yo entiendo que como técnico, las redes de agua, desagüe, o inclusive las redes eléctricas actualmente no están previstas y planificadas para este crecimiento que está teniendo la ciudad del Cusco. La municipalidad y las instituciones pertinentes deberían de planificar la ampliación de sus obras de saneamiento para 50 años. Actualmente esta urbanización [Quispicanchis] tiene un déficit de tensión eléctrica, y esto provoca que cuando una constructora pone un ascensor, este no funciona correctamente porque la tensión que nos vende la empresa de servicios, que es de 220 [watts] en realidad no llega ni a 200 [watts], y corre el riesgo de quemarse o sufrir averías por falta de una tensión adecuada, y quizá en unos cuantos meses o años nuestras redes colapsarán justamente por este crecimiento que se está dando en el Cusco. (P03 44:44)

El tema de saneamiento es un poco más complicado, hay muchas zonas en el Cusco [sic] que los desagües tienen un diámetro mínimo que con las actuales construcciones y edificios están saturando muchas zonas. Hay ciertos sectores que están cambiando, incrementando los anchos para poder permitir este crecimiento de densidad habitacional. Es un problema que se tiene solucionar con el corto tiempo. (P09 52:52)

Yo solo podría dar una observación acá en Cusco. Tenemos tremendas áreas de urbanización y no tenemos grifos contra incendios. Un ejemplo, en Lima tienen válvulas contra incendio, sin embargo en acceso de agua y desagüe no hemos avanzado mucho. No hay buenos diseños hidráulicos, siempre cuando llueve en la ciudad del Cusco hemos visto que se inundan las calles, revientan los desagües. (P11 46:46)

Las redes de agua y desagüe no son suficientes. En la mayoría de las urbanizaciones, el diseño de las redes ha sido [sic] diseñada con una población por vivienda de cinco personas ¿Qué pasa ahora, que están demoliendo esas viviendas y están construyendo edificios de siete [sic] u ocho pisos que van a contener a ocho o 10 familias? Entonces, ya son 80 o 50 personas que van a vivir, entonces esas redes van a colapsar en algún momento, porque su diseño no es el adecuado para esa cantidad y eso es lo que está pasando en todas las zonas. (P13 45:45)

Si vemos el panorama en general del Cusco, se podría decir que es un problema para nosotros que construimos, porque tenemos que ver por ejemplo [que] el voltaje que nos van a entregar muchas veces no cumple con el voltaje que prometen y algunos equipos como el ascensor se podrían malograr.

Respecto a agua y desagüe, creo que con el tiempo tienen que reestructurar en el corto plazo porque puede que con el crecimiento que ha tenido la ciudad puedan colapsar, por ejemplo en época de lluvias. (P20 42:42)

Tabla 12

Obras de Saneamiento en la Ciudad del Cusco

Detalle	Casos	<i>f</i>	%
Obras de saneamiento insuficientes.	P01, P02, P03, P04, P06, P07, P08, P09, P10, P11, P12, P13, P18, P20	14	70
Cuenta con obras de saneamiento.	P05, P14, P19	3	15
No precisa.	P15, P16, P17	3	15
Total		20	100

Parámetros urbanísticos. Los parámetros urbanísticos son establecidos por cada municipalidad de acuerdo al plan urbano de la ciudad del Cusco.

Lamentablemente estos parámetros no han sido respetados y cada municipalidad da

permisos y licencias sin considerar un plan urbano global. Esto ha generado un desorden.

La falta de planes urbanísticos actualizados genera la construcción informal, donde primero realizan las edificaciones y luego regularizan los papeles. En muchos casos, las empresas recurren a pagos extraoficiales, ocasionando perjuicio a las constructoras formales que trabajan con las leyes que dictan las municipalidades y el Gobierno.

Como parte de los resultados del estudio, un 30% de los entrevistados opinaron que la ciudad del Cusco no cuenta con adecuados parámetros urbanísticos (ver Tabla 13).

El Gobierno Local es el que determina los parámetros urbanísticos y determina las alturas de los edificios que lo hace barato o caro [a] un terreno.

Yo creo particularmente que en algún momento los parámetros tienen que subir en la ciudad del Cusco porque normalmente están en cuatro pisos donde deberían estar en 12. (P01 39:39)

. . . Los terrenos más propicios [para la construcción] son las casas de los años cincuenta o sesenta, en adobe, las cuales por sus áreas y ubicación son ideales para su demolición y construcción de obras. Estas casas deben estar ubicadas fuera del ámbito del centro histórico, debido a que existen muchas limitaciones y definitivamente no se puede [construir]. Faltan parámetros urbanísticos actualizados que consideren los límites edificatorios según la extensión y ubicación del terreno. (P01 9:9)

Otra barrera que tenemos es la falta de plan de desarrollo de Cusco. Por ejemplo, no nos permiten hacer edificios elevados, no nos dejan crecer de forma vertical. Los espacios que se tienen en el Cusco no nos permiten crecer de forma horizontal y los parámetros que te da el municipio son limitantes, solo cuatro o cinco pisos, y todo esto recae en el ordenamiento territorial que

se tiene, por ejemplo, para construir edificios grandes se necesitan calles grandes y eso no es así en el Cusco. El municipio debería reglamentar la construcción de calles anchas pero lamentablemente existe mucha corrupción y por un par de dólares que se les da, aprueban lotizaciones con calles pequeñas, es decir no se ve a futuro. (P08 49:49)

Bueno, últimamente [hace] un tiempo atrás, dentro de las barreras que se tienen en el sector, en realidad el sector ha crecido con cierto vértigo, sin embargo de un tiempo atrás obviamente en el tema de ventas sobre todo en el rubro de departamentos, se ha visto disminuido. Otra de las barreras es el alto costo de los suelos y obviamente el tema normativo legal que siempre ha sido forzado en la ciudad por los parámetros urbanísticos que nos alcanza a los constructores. (P15 8:8)

... Los parámetros [urbanísticos] no están bien definidos. Si me ponen parámetros para siete pisos o sea [las municipalidades] no me pueden reducir los metros cuadrados de construcción [área de construcción], porque no tiene sentido. Hay muchas de esas cosas, trabas, que ellos ponen, que entre comillas no les interesa modificarlas porque ahí está su herramienta para seguir pidiendo dinero, porque sinceramente todos los municipios son una mafia interna para todo. (P17 39:39)

Tabla 13

Parámetros Urbanísticos

Detalle	Casos	<i>f</i>	%
No opina sobre el tema.	P03, P04, P05, P06, P07, P09, P10, P12, P13, P14, P16, P18, P19, P20	14	70
Falta de parámetros urbanísticos.	P01, P02, P08, P11, P15, P17	6	30
Total		20	100

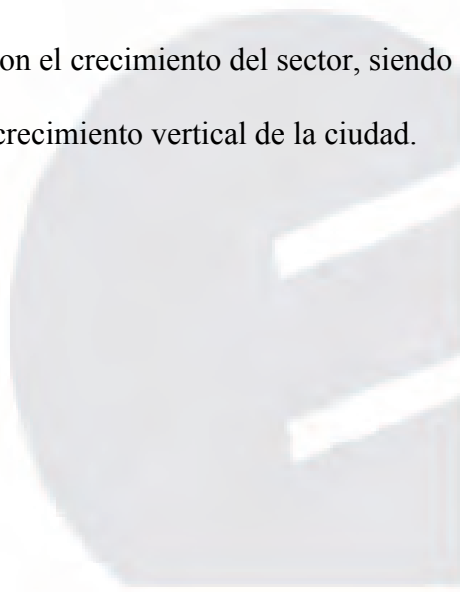
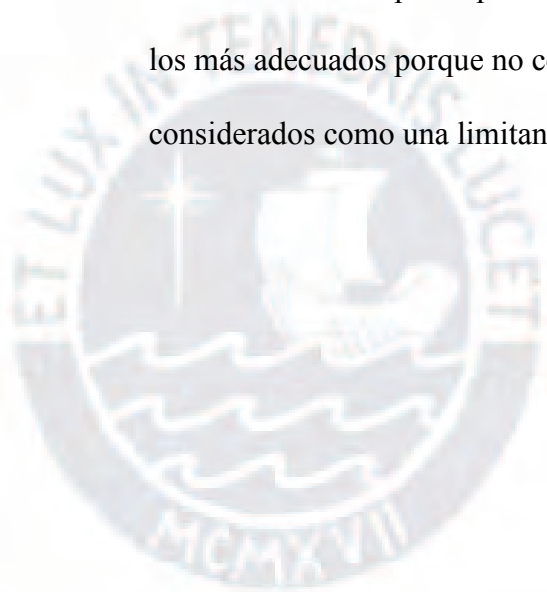
4.3 Resumen

Se muestran los resultados del estudio. Primero, se describe el perfil de los participantes, se cuenta con 20 casos de 196 empresas posibles.

Los resultados muestran la existencia cinco de barreras al crecimiento del sector construcción inmobiliario las cuales son mencionadas a continuación:

1. Altos precios de la tierra. El total de los entrevistados señalaron que los precios actuales de las tierras son altos, además un 25% de ellos asumieron que se debe a una especulación de precios por parte de los propietarios y empresas inmobiliarias.
2. Limitado acceso a los materiales de construcción Los materiales de construcción son accesibles debido a la entrada de tiendas multinacionales. Sin embargo, el 60% de los entrevistados señalaron que para acceder a materiales de mayor calidad es necesario recurrir a otras ciudades.
3. Escasez de mano de obra calificada. El estudio muestra que el 75% de los entrevistados opinaron que existe un déficit de mano de obra calificada en la ciudad del Cusco, señalando que sus aprendizajes son a partir de la experiencia y no debido a una formación técnica.
4. Dificultades para acceder al crédito. El acceso al crédito es un factor importante para el desarrollo del sector. En el estudio se muestra que el 60% de los entrevistados tuvieron algún tipo de dificultad para obtener un crédito para la ejecución de sus proyectos. De igual manera, un 35% de los entrevistados sostuvieron que los clientes también tienen dificultades para acceder a un crédito debido al precio de las viviendas y a los requisitos solicitados por las entidades financieras.

5. Fallas del Gobierno Subnacional. Para el 65% de los participantes, existen trabas burocráticas que impiden un rápido levantamiento de las observaciones realizadas por las comisiones técnicas de las municipalidades. También señalaron que el tiempo para poder obtener la licencia de construcción es demasiado largo tomando de 3 meses a más.
6. Para el 70% de los entrevistados, la ciudad del Cusco no cuenta con las obras adecuadas para sostener el crecimiento inmobiliario actual.
7. Para el 30% de los participantes, los parámetros urbanísticos de la ciudad no son los más adecuados porque no colaboran con el crecimiento del sector, siendo considerados como una limitante para el crecimiento vertical de la ciudad.



Capítulo V: Conclusiones y Recomendaciones

En el presente capítulo se presentan las conclusiones, contribuciones, y recomendaciones de la investigación.

5.1 Conclusiones

A través del presente estudio de enfoque cualitativo y de tipo exploratorio, se ha respondido a la pregunta de investigación: ¿Cuáles son las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco?

Las conclusiones del estudio son:

1. A partir del marco analítico presentado, el presente estudio consiguió identificar cuáles son las posibles barreras que impiden el crecimiento del sector construcción inmobiliario. Las respuestas de los entrevistados muestran que experimentaron dificultades en los siguientes aspectos: (a) altos precios de la tierra, (b) limitado acceso a materiales de construcción, (c) escasez de mano de obra calificada, (d) dificultad para acceder al crédito, y (e) fallas del Gobierno.
2. Los resultados muestran que el alto precio de la tierra es considerado por los entrevistados como una barrera al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco porque genera altos costos de producción y reducen los retornos sociales.
3. Según las entrevistas realizadas sobre el acceso a materiales de construcción, se puede concluir que: (a) El ingreso de tiendas especializadas como Promart y Maestro ha generado que los materiales de construcción sean más accesibles. Sin embargo, los entrevistados señalaron que aún es insuficiente; (b) Los entrevistados señalaron que los agregados no cumplen estándares de calidad debido a que poseen residuos orgánicos; y (c) Los resultados del estudio revelarían que en la ciudad del Cusco es limitado el acceso a materiales de

construcción de alta calidad, y las empresas recurren a otras ciudades para obtenerlos.

4. Los entrevistados sostuvieron que la mano de obra calificada en la ciudad del Cusco es escasa, y señalaron que no existe oferta sólida para cubrir las necesidades de las constructoras teniendo que recurrir a otras ciudades como Arequipa o Lima donde sí se encuentra personal calificado para actividades especializadas, generando un incremento en los costos de producción y reduciendo el margen de ganancia de las empresas. El estudio permitió identificar que algunas empresas tienen inconvenientes para retener al personal de mano de obra calificada debido a mejores propuestas salariales y esto genera que los trabajadores dejen sus obras inconclusas lo cual impacta negativamente al empresario.
5. Según las entrevistas realizadas sobre el acceso al crédito, se puede concluir que:
 - (a) La mayoría de los entrevistados sostuvieron que se les presentó alguna dificultad para acceder a los créditos señalando que son demasiados requisitos que solicitan las entidades financieras; (b) Los entrevistados mencionaron que las entidades financieras analizan el historial crediticio de cada cliente o empresa, quedando en desventaja las empresas nuevas o que tienen algunos años en el mercado. Esto ha generado que los empresarios financien sus obras con capital propio u obteniendo préstamos personales; y (c) Los entrevistados consideraron que las entidades financieras están solicitando más requisitos a sus clientes para acceder a un financiamiento.
6. Los entrevistados consideraron que existe ineficiencia burocrática en las municipalidades. Los trámites de licencias y/o permisos de construcción o demolición toman de 3 a más meses para su aprobación, lo cual genera retrasos en

los proyectos de edificación. Por otra parte, algunos entrevistados señalaron que pareciera existir problemas de corrupción o pagos ilícitos para agilizar los trámites dentro de estas entidades públicas.

7. Para los entrevistados la ciudad del Cusco no cuenta con las adecuadas obras de saneamiento, principalmente en los servicios de luz, agua, y desagüe, siendo estas insuficientes para el crecimiento vertical de la ciudad. Pareciera que las municipalidades y las empresas proveedoras de servicios básicos no están realizando la adecuada planificación para ampliar estas redes y de esa manera brindar un servicio eficiente y de calidad.
8. Según las entrevistas realizadas sobre los parámetros urbanísticos, se puede concluir que: (a) Los entrevistados consideraron que los parámetros urbanísticos planteados por las municipalidades no han sido respetados, generando desorden en la ciudad; y (b) Los entrevistados mencionaron que los parámetros urbanísticos no están actualizados considerando el crecimiento de la ciudad y la necesidad existente de viviendas.

5.2 Contribuciones

5.2.1 Contribuciones teóricas

La presente investigación contribuye al conocimiento del sector inmobiliario y las barreras a su crecimiento económico en la ciudad del Cusco. Primero: El estudio identificó cinco barreras las cuales se han deducido a partir de los 20 casos analizados: (a) altos precios de la tierra, (b) limitado acceso a materiales de construcción, (c) escasa mano de obra calificada, (d) dificultad para acceder al crédito, (e) y fallas del Gobierno. Segundo: La investigación contribuye a la producción científica sobre el sector construcción inmobiliario, que servirá como fuente de información y punto de partida para investigaciones que se realicen en otras ciudades del país.

5.2.2 Contribuciones prácticas

El conocimiento de las barreras al crecimiento del sector construcción inmobiliario permitirá desarrollar programas para que las barreras existentes puedan disminuir su efecto negativo en el crecimiento económico del mismo.

Asimismo, la originalidad y el valor del estudio radican en evidenciar las barreras que enfrentan los empresarios.

5.3 Recomendaciones

5.3.1 Recomendaciones practicas

A partir de los resultados obtenidos, se recomienda:

1. Promover la capacitación de los trabajadores y mejorar la calidad de la educación en los diferentes centros de estudio, creando alianzas estratégicas con organismos reconocidos del sector construcción, el cual permitirá contar con profesionales altamente capacitados generando el incremento de mano de obra calificada.
2. Difundir el reglamento de cada municipalidad para que los empresarios puedan conocer los requisitos y tiempos reales que demandan los trámites de licencias de construcción.
3. Comparar los resultados del presente estudio con los demás departamentos del país, y que permita generar estrategias para el desarrollo del sector.
4. El Gobierno debe promover el cumplimiento de los parámetros urbanísticos establecidos para evitar construcciones informales que generan desorden en la ciudad.

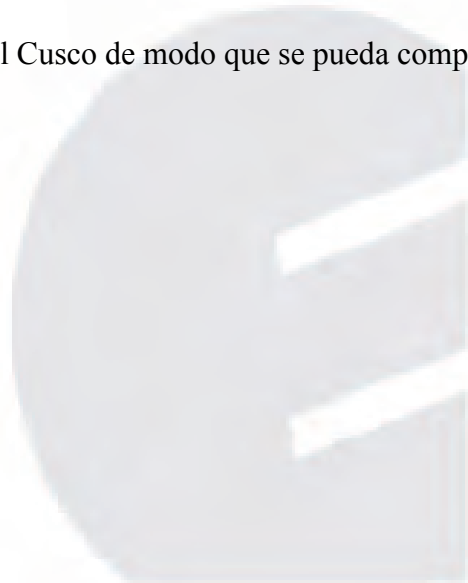
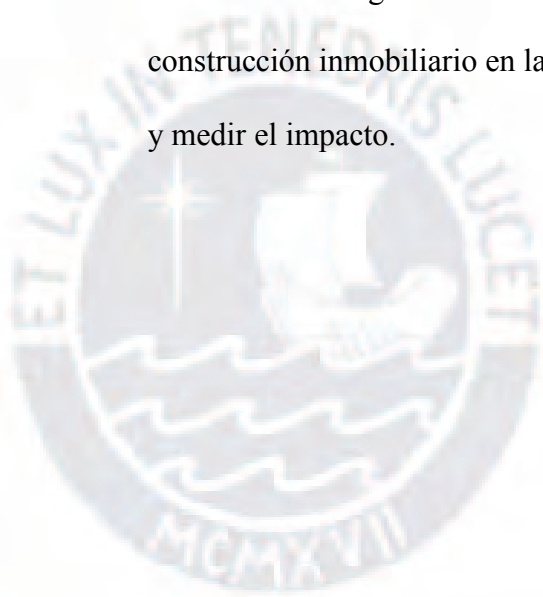
5.3.2 Recomendaciones para futuras investigaciones

Considerando los resultados y limitaciones del estudio, se proponen las siguientes recomendaciones.

1. Se recomienda expandir los resultados del presente estudio a una fase cuantitativa que permita determinar cuál o cuáles son las barreras que tienen mayor impacto

negativo en el desarrollo del sector construcción inmobiliario de la ciudad del Cusco.

2. Establecer estadísticas nacionales anuales para los departamentos y provincias acerca de los indicadores del sector construcción, para poder realizar futuras investigaciones de la evolución del mismo.
3. Se recomienda realizar una investigación a mediano plazo que permita comparar los resultados obtenidos en la presente investigación con aquellos que provendrán de futuras investigaciones sobre las barreras al crecimiento económico del sector construcción inmobiliario en la ciudad del Cusco de modo que se pueda comparar y medir el impacto.



Referencias

- Alianzas para la Sostenibilidad [ALISOS]. (s.f.). *Construcción, elemento clave en el crecimiento económico de Colombia*. Recuperado de <http://www.alisos.net/es/sostenibilidad20/8-empresas-y-economia/790-construccion-elemento-clave-en-el-crecimiento-economico-de-colombia>
- Álvarez-Gayou, J. L. (2003). *Cómo hacer investigación cualitativa: Fundamentos y metodología*. México D.F., México: Paidós Educador.
- Aranda, E. (2011, 5 de diciembre). Metro cuadrado en centro histórico de Cusco llega hasta los US\$5,000. *RPP Noticias*. Recuperado de http://www.rpp.com.pe/2011-12-05-metro-cuadrado-en-centro-historico-de-cusco-llega-hasta-los-us-5-000-noticia_428900.html
- Cámara de Comercio de Cusco. (2013). *Sector inmobiliario (Ficha informativa)*. Recuperado de http://camaracusco.org/eeconomicospdf/FICHA_INMOBILIARIO.pdf
- Cámara Peruana de la Construcción [CAPECO]. (2013). *El mercado de edificaciones urbanas en la provincia del Cusco: I Estudio (Año 2013)*. Lima, Perú: Autor.
- Cárdenas, M., & Bernal, R. (1997). Auge y crisis de la construcción en Colombia: Causas y consecuencias. *Camacol*, 1997(21).
- Clavijo, S., Janna, M., & Muñoz, S. (2004). *La vivienda en Colombia: Sus determinantes socioeconómicos y financieros* (Documento de trabajo N°300). Bogotá, Colombia: Banco de la República.
- Construcción. (s.f.). En *Diccionario de la Real Academia Española*. Recuperado de <http://lema.rae.es/drae/srv/search?id=KvBHlOM6nDXX2y4SP6X6>

- Creswell, J. W. (2003). *Research design: Qualitative, quantitative and mixed methods approaches* [Diseño de la investigación: Los métodos cualitativos, cuantitativos y métodos de enfoque mixtos]. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Demanda. (s.f.). En: *El Mundo: El ABC de la Economía*. Recuperado de <http://www.elmundo.com.ve/diccionario/demanda--ley-de-la-demanda.aspx>
- Despacho nacional de cemento se contrajo 3.90% en julio de este año, según Asocem. (2014, 15 de agosto). *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/economia/espacho-nacional-cemento-se-contrajo-390-julio-este-ano-segun-asocem-2105831>
- Díaz, J., Gaitán, F., Piraquive, G., Ramírez, M., & Roda, P. (1993). Dinámica de la construcción entre 1950 y 1991. *Planeación y Desarrollo*, 24(2), 263-314.
- Dirección Regional de Trabajo y Promoción del Empleo de Cusco [DRTPE CUSCO]. (2014). *Participación económica laboral del sector construcción civil en la región Cusco*. Cusco, Perú: Autor.
- Economía peruana crece 2.01% en abril, por debajo de lo esperado. (2014, 16 de junio). *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/economia/economia-peruana-crece-201-abril-debajo-lo-esperado-2100346>
- García, E. (2013, 24 de abril). Los precios de terrenos en el Cusco son tan caros como en Lima. *Gestión*. Recuperado de <http://gestion.pe/economia/precios-terrenos-cusco-son-tan-caros-como-lima-2064474>
- Hausmann, R., Rodrik, D., & Velasco, A. (2005). Growth diagnostics [Diagnóstico de crecimiento]. *Journal of Economic Growth*.

Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. (2010). *Metodología de la investigación* (4a ed.). México D.F., México: Mc Graw Hill.

Herrera, S. (1988). Notas sobre algunos aspectos del mercado de la edificación en Colombia. *Camacol*, 1988(41), 16-21.

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2013a). *Producto bruto interno por departamentos 2001 – 2012*. Recuperado de http://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1104/

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2013b). *Compendio estadístico del Perú 2013*. Recuperado de http://www4.congreso.gob.pe/dgp/didp/boletines/01_2014/imagenes/culturales/7.Compendio%20Estad%C3%ADstico-INEI.pdf

Instituto Nacional de Estadística e Informática [INEI]. (2014). *Sistema de Información Regional para la Toma de Decisiones (SIRTOD)*. Recuperado de <http://webinei.inei.gob.pe:8080/SIRTOD/#app=8d5c&49c3-selectedIndex=1&93f0-selectedIndex=1>

Lee, G. S. (1999). Housing investment dynamics, period of production, and adjustment costs [La dinámica de la inversión en vivienda, período de producción, y los costos de ajuste]. *Journal of Housing Economics*, 8(1), 1-25.

Maxwell, J. (1996). *Qualitative research design: An integrative approach* [Diseño de la investigación cualitativa: Un enfoque integrador]. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.

- Miles, M., & Huberman, M. (1994). *Qualitative data analysis: An expanded sourcebook* (2a ed.) [Análisis de datos cualitativos: Un libro de consulta ampliada]. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo [MTPE]. (2014). *Principales resultados de la encuesta de demanda ocupacional en el sector construcción*. Recuperado de http://www.mintra.gob.pe/archivos/file/estadisticas/peel/publicacion/2013/resultados_edo_construccion_2013.pdf
- Morandé, F., & Soto, R. (1992). Una nota sobre la construcción de series de precios de activos reales: Tierra y casas en Chile (1976–1989). *Revista de Análisis Económico*, 7(2), 169-177.
- Núñez, J. M. (2008). *Mercados inmobiliarios: Modelización de los precios* (Tesis doctoral, Córdoba, Argentina). Recuperado de <http://helvia.uco.es/xmlui/bitstream/handle/10396/428/14289349.pdf?sequence=1>
- Parkin, M., & Loria, E. (2010). *Microeconomía* (Versión para Latinoamérica). México D.F., México: Pearson.
- Pellicer, E., Sanz, A., & Catalá, J. (2004). *El proceso proyecto-construcción: Aplicación a la ingeniería civil*. Valencia, España: Universidad Politécnica de Valencia.
- Peralta, A. V., & Serpell, A. (1991). Características de la industria de la construcción. *Ingeniería de Construcción*, 1991(11). Recuperado de <http://www.ricuc.cl/index.php/ric/article/download/348/291>
- Poterba, J. M. (1984). Tax subsidies to owner-occupied housing: An asset-market approach [Los subsidios fiscales a la vivienda ocupada por el propietario: Un enfoque activo en el mercado]. *The Quarterly Journal of Economics*, 99(4), 729-752.

Precios inmobiliarios en Cusco se acercan a los de Lima. (2013, 27 de junio). *La Prensa.pe*. Recuperado de <http://laprensa.peru.com/economia/noticia-precios-inmobiliarios-cusco-se-acercan-lima-9060>

Rifflart, C. (1995). Cycle immobiliere et politique du logement: Comparison international et etude dus cas brittanique [Bienes raíces y el ciclo de la política de vivienda: Comparación internacional y caso de estudio británico]. *L'OECD*, 1995(52).

Robles, J., & Velázquez, L. (2001). La estructura del mercado laboral en la industria de materiales para la construcción. *Análisis Económico*, 16(33), 189-214.

Saldarriaga, E. (2006). *Determinantes del sector de la construcción en Colombia*.

Recuperado de

http://www.onuhabitat.org/index.php?option=com_docman&task=doc_download&gid=367&Itemid=81

Sánchez, M. (2014, 13 de marzo). ¿Cuál es el “talón de Aquiles” del desarrollo inmobiliario en Lima? *Gestión*. Recuperado de

<http://gestion.pe/inmobiliaria/cual-talon-aquiles-desarrollo-inmobiliario-2091528>

Scotiabank: construcción seguirá liderando el crecimiento económico de Perú. (2012, 23 de mayo). *Generación.com*. Recuperado de

<http://www.generacion.com/noticia/154553/scotiabank-construccion-seguiraliderando-crecimiento-economico-peru>

Sector construcción continuará impulsando crecimiento económico este año. (2012, 12 de julio). *Agencia Peruana de Noticias*. Recuperado de

<http://www.andina.com.pe/agencia/noticia-sector-construccion-continuara-impulsando-crecimiento-economico-este-ano-420113.aspx>

Sector construcción crecerá 6.8% en el 2014, según la CCL. (2014, 4 de agosto).

Gestión. Recuperado de <http://gestion.pe/economia/sector-construccion-crecera-68-2014-segun-ccl-2104657>

Smolka, M. (2003). Informalidad, pobreza urbana y precios de la tierra. *Land Lines Newsletter*, 15(1).

Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria [SUNAT].

(2014). *Ingresos tributarios del Gobierno Central crecieron S/4,090 millones entre enero y junio de 2014* (Nota de prensa N°161-2014).

Recuperado de

<http://www.sunat.gob.pe/salaprensa/2014/julio/NotaPrensa-N161-2014.doc>

Topel, R., & Rosen, S. (1988). Housing investment in the United States [La inversión en vivienda en EE.UU.]. *Journal of Political Economy*, 96(4), 718-740.

Villahermosa, L. (2014, 30 de junio). Conozca el presente del mercado inmobiliario peruano. *América Economía*. Recuperado de

<http://www.americaeconomia.com/negocios-industrias/conozca-el-presente-del-mercado-inmobiliario-peruano>

Apéndice A: Consentimiento Informado

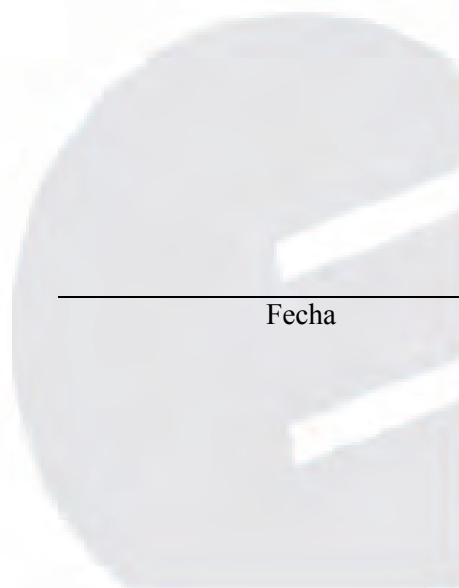
Yo, _____
certifico que he sido informado sobre el propósito, procedimientos, beneficios y manejo de
confidencialidad, de la investigación titulada: ***“BARRERAS AL CRECIMIENTO
ECONÓMICO DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIO EN EL CUSCO”***

He leído el documento **Hoja de Información del Estudio** y entiendo claramente cada uno de
los aspectos antes mencionados.

Certifico a su vez que he entendido mis derechos como participante de este estudio y
voluntariamente consiento a participar en el mismo. Además, entiendo de qué se trata y las
razones por las que se está llevando a cabo.



Firma del Entrevistado



Fecha

Investigadores

Fecha

Apéndice B: Guía de la Entrevista

Nombre:.....

Profesión:.....

Cargo:

Fecha de entrevista:.....

Lugar

Bajos retornos sociales

¿Qué piensa sobre el precio de los terrenos en la ciudad del Cusco?

¿Cuál es la oferta y demanda de los terrenos en la ciudad del Cusco?

¿Cómo adquieren las empresas los materiales de construcción?

¿Los materiales de construcción son accesibles?

¿Cuál es el comportamiento de los proveedores de materiales de construcción?

Capital humano

¿Cuál es el número de trabajadores a su cargo?

¿Cuál el nivel de preparación que debe tener un obrero? ¿Existe demanda por trabajadores capacitados?

¿Los trabajadores reciben capacitaciones en su empresa?

¿Cuál es la remuneración promedio de los trabajadores?

Acceso al Crédito

¿De dónde adquiere el financiamiento para la realización de una obra?

¿Cuáles son las ventajas y dificultades para el acceso al crédito?

¿Qué beneficios le da el Gobierno?

¿Cómo es el acceso de sus clientes al crédito?

Fallas del Gobierno Sub Nacional

¿Cómo afecta las decisiones del Gobierno en sus actividades?

¿Qué ventajas y dificultades encontró al solicitar los permisos?

¿Cuánto tiempo emplea usted en obtener los permisos necesarios?

¿Considera que la ciudad cuenta con sus obras de saneamiento?

Fallas de mercado

¿Usted ha podido percibir que se han dado alianzas estratégicas o convenios entre empresas o proveedores?



Apéndice C: Protocolo del Caso

A. Generalidades del estudio:

- A1. Antecedentes del estudio.
- A2. Objetivos del estudio y preguntas de investigación.
- A3. Marco teórico.
- A4. Rol del protocolo en la investigación.

B. Procedimientos de campo:

- B1. Datos de los gerentes o jefes de proyecto de empresas constructoras inmobiliarias.
- B2. Invitación para la entrevista.
- B3. Documentos de presentación de los investigadores.
- B4. Carta de consentimiento del entrevistado.
- B5. Equipo de grabación.

C. Preguntas del caso:

- C1. Guía de la entrevista.

D. Reporte del caso:

- D1. Datos generales de las entrevistas realizadas.
- D2. Formato de consentimiento firmado por el entrevistado.
- D3. Audios de las entrevistas.
- D4. Transcripción de las entrevistas.
- D5. Ingreso de la información al software Atlas ti.