

La Relación del Crecimiento del Sector de la Construcción con el Valor del Suelo Urbano en el Eje Comercial Coronel Mendoza de Tacna al 2020

The Relationship of the Growth of the Construction Sector with the Value of the Urban Land in the Coronel Mendoza Commercial Axis of Tacna to 2020

Mg. Sam M. Espinoza Vidaurre ¹, Ana N. Martínez Valdivia ², Renza L. Gambetta Quelopana

¹Docente Universitario Investigador de la Universidad Privada de Tacna. Magíster en Administración y Dirección de Empresas. Doctorando de Administración de la Escuela de PostGrado UPT
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5889-0507>
Email: samespinozav@upt.pe

²Docente Universitario Investigador de la Universidad Privada de Tacna. Magíster en Arquitectura Paisajista. Doctorando en Arquitectura y Dinámicas Urbanas de la Escuela de PostGrado UPT.
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6867-3979>
Email: anamartinezv@upt.pe

³Docente Universitario Investigador de la Universidad Privada de Tacna. Magíster en Arquitectura Paisajista. Doctorando en Arquitectura y Dinámicas Urbanas de la Escuela de PostGrado UPT.
ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-6501-5620>
Email: relgambetta@upt.pe

Recepción: 01/08/2021. Aceptación: 15/09/2021. Publicación: 31/01/2022

RESUMEN

El presente artículo tiene como objetivo analizar la relación entre el crecimiento económico del sector de la construcción con el aumento del valor del suelo urbano, en el eje comercial de Coronel Mendoza en Tacna al año 2020, para lo cual se ha establecido como hipótesis que existe una vinculación directa positiva entre el crecimiento del sector construcción con el valor del suelo urbano, basados en los la información de campo obtenida con la aplicación del Modelo PER (Presión, Estado, Respuesta) que permitió la identificación de síntomas y causas, así como la consulta de fuentes primarias de entidades reguladoras u organismos del estado, bajo un diseño de investigación descriptiva y correlacional.

Los principales resultados del Banco Central de Reserva del Perú (BCR, 2019) indican que “el crecimiento del PBI del sector construcción, cuyo índice es del 3,8%, influye en el valor arancelario de los predios en el eje comercial de Coronel Mendoza, con un incremento creciente de un 5%, en el

valor mínimo, y un 30% en el valor máximo anual”.

Los bienes inmuebles destinados a la actividad comercial en el sector de estudio representan el 47.90% del suelo urbano y el 1.02% del suelo urbano de Tacna provincia, sin embargo, el incremento del uso comercial se ha expresado en un 15% en el último año, mientras que el uso residencial ha disminuido en un 19%; por otro lado, el sector construcción creció en un 5.04% anual, demostrándose así que el crecimiento del sector construcción incide en el incremento del valor del suelo urbano en el eje comercial de estudio.

Palabras Claves crecimiento sector construcción, valor del suelo urbano, eje comercial.

ABSTRAC

This article aims to analyze the relationship between the economic growth of the construction sector with the increase in the value of urban land, in the commercial axis of Coronel Mendoza in Tacna by 2020, for which it has been established as a hypothesis that there is a direct positive link between the growth

of the construction sector and the value of urban land, based on the field information obtained with the application of the PER Model (Pressure, State, Response) that allowed the identification of symptoms and causes, as well as the consultation of primary sources of regulatory entities or state agencies, under a descriptive and correlational research design.

The main results of the Central Reserve Bank of Peru (BCR, 2019) indicate that “the growth of the GDP of the construction sector, whose index is 3.8%, influences the tariff value of the properties in the commercial axis of Coronel Mendoza, with an increasing increase of 5%, in the minimum value, and 30% in the annual maximum value”.

Real estate for commercial activity in the study sector represents 47.90% of urban land and 1.02% of urban land in Tacna province, however, the increase in commercial use has been expressed by 15% in the last year, while residential use has decreased by 19%; on the other hand, the construction sector grew by 5.04% annually, thus demonstrating that the growth of the construction sector affects the increase in the value of urban land in the commercial axis under study.

Key Word: construction sector growth, urban land value, commercial hub.

INTRODUCCIÓN

Tacna, un departamento del sur del Perú, ha experimentado un fuerte crecimiento económico a lo largo de la última década, ha pasado de ser una ciudad con un incipiente comercio, a ser una ciudad en la que se realizan importantes transacciones comerciales y se despliegan actividades que han permitido el desarrollo y crecimiento económico y de empleo. Ese crecimiento ha implicado un incremento en su población, impulsado por flujos migratorios extranjeros y una alta tasa de turismo comercial y de servicios (Carreño y Alfonso, 2018). Todo ello ha significado una fuerte presión sobre el mercado inmobiliario, con un elevado crecimiento del campo de la construcción, y un proceso de explosión de actividad comercial focalizada principalmente en el sector conocido como Coronel Mendoza.

En este marco de crecimiento económico y demográfico, Tacna ha tenido un intenso cambio social, físico y

financiero suponiendo un aumento en las diferencias espaciales internas, pasando a tener un comportamiento social y económico propio, marcado por el incremento de empleos con remuneración mínima y han ganado relevancia las actividades de servicios personales y de todo tipo como servicio doméstico, hotelero, salud, cuidado personal, seguridad, comercio, entre otros. que se ven impulsadas por el fuerte desarrollo económico de otros sectores.

Al ser Tacna una ciudad eminentemente mercantil, el espacio de la investigación se ubica en el eje comercial denominado para el caso como Coronel Mendoza, el cual se encuentra delimitado por las vías Modesto Molina y Avenida Augusto B. Leguía, Avenida Basadre y Forero y la Avenida Pinto, en el distrito de Tacna, en cuyo sector se ha identificado una fuerte dinámica relacionada con el crecimiento del sector de la construcción y el aumento del valor del suelo urbano. Para analizar y establecer la relación se ha tomado como referencia los indicadores de aumento del sector de la construcción, y los indicadores de valor del suelo urbano.

De no controlar la tendencia de aumento de valor del suelo urbano, se pronostica el incremento del plusvalor urbano, el capital privado y el aumento de la cartera de créditos, pudiendo ser escenario propicio para fenómenos urbanos y sociales como la gentrificación y la fragmentación social. A modo de propuesta planteamos la implantación de programas de control urbano, políticas de gestión de suelo urbano.

REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA

De acuerdo con Sassen (1991); Marcuse y Kempen (2000) consideran que “el cambio global de la economía, la reestructuración de productores y transformadores y el incremento del comercio internacional han incidido en una mayor oferta de bienes y servicios, lo que transforma a las ciudades en mercados laborales, cambia su vocación industrial hacia la prestación de servicios y acelera el consumo de sus habitantes. Este aparente robustecimiento del mercado aumenta el atractivo de las ciudades, con oportunidades que han evolucionado hacia mercados de trabajo

cada vez más bimodales” (Citado en Carreño y Alfonso, 2018, p.3)

Hall y Hubbard (1996) han concluido que “en las últimas décadas, las grandes ciudades se han afianzado como centros de crecimiento económico, poder político y nodos de redes internacionales y conforman grandes mercados que ofrecen empleos y oportunidades de ingresos; los gobiernos urbanos están pasando de ser proveedores de bienes públicos a entes empresariales que promueven el desarrollo urbano e intentan beneficiarse de la globalización” (p153).

Jessop (2019) refiere que una ciudad que persigue estrategias emprendedoras destinadas a mejorar su competitividad económica frente a otras ciudades y espacios económicos en un comercio mundial que parece estar cada vez más integrado en tiempo real, estas estrategias son reales y reflexivas. No son imputados, como estrategias, pero están formuladas más o menos explícitamente, reflejan narrativas cambiantes sobre estos imperativos y se persiguen de manera activa y emprendedora. Los defensores de tales estrategias suelen adoptar un discurso

empresarial, narrar sus ciudades como emprendedoras y comercializarlas, no obstante, enfatizan que sus ciudades son innovadoras, abiertas a los negocios y ofrecen ventajas específicas en un mundo competitivo.

Un enfoque a la ciudad emprendedora

Joseph Schumpeter, economista de Harvard nacido en Austria, ofrece una definición útil para explorar este concepto. Para él, el espíritu empresarial es la creación de oportunidades para obtener beneficios excedentarios a través de “nuevas combinaciones” o innovación, lo que indica posibles estrategias de ciudad empresarial. También enumeró cinco tipos de innovación empresarial: (a) introducción de un nuevo bien o servicio, uno aún desconocido para los consumidores, o uno con nuevas cualidades; (b) introducción de un nuevo método de producción o comercio en una rama o sector dado, que puede no basarse en un nuevo descubrimiento científico o una práctica comercial o modelo de negocio completamente nuevos, pero es al menos novedoso en esta aplicación; (c) la apertura de un nuevo mercado, es decir, un mercado que el dado la rama de fabricación o

comercio del país en cuestión no ha ingresado previamente; (d) conquista de una nueva fuente de suministro de materias primas o bienes a medio fabricar, nuevamente independientemente de si esta fuente ya existe o debe crearse primero; y (e) reorganizar una industria mediante, por ejemplo, la creación o destrucción de una posición de monopolio. Aunque la explicación de Schumpeter está orientada al capitalismo comercial e industrial, es válida para otros campos, como las finanzas o el desarrollo urbano.

Argumentó que el espíritu empresarial implica la “destrucción creativa” De prácticas pasadas, instituciones y, se podría agregar, el entorno construido y lo contrastó con manejo de rutina de actividades y trayectorias económicas establecidas. Su relato destaca los aspectos espaciotemporales de la innovación y puede usarse para establecer cinco formas analíticamente distintas (pero potencialmente superpuestas) de innovación económica en relación con la forma y las funciones urbanas. Estos campos comprenden:

1. La introducción de nuevos tipos de urbanismo, lugar o espacio para producir, dar servicio, trabajar, consumir, vivir, etc. Ejemplos recientes incluyen tecnopolos, ciudades inteligentes, ciudades creativas, ciudades transfronterizas, ciudades de entrada, ciudades globales, centros financieros internacionales, ciudades multiculturales y ciudades sostenibles.
2. Nuevos métodos de producción espacial o de lugar para crear ventajas específicas de la ubicación para producir bienes / servicios u otras actividades urbanas. Los ejemplos incluyen la instalación de nuevas infraestructuras físicas, sociales y cibernéticas, la promoción de economías de escala y de aglomeración, sub-cotización o nuevas formas de mercado laboral.
3. Abriendo nuevos mercados - ya sea mediante "marketing de lugar" o "marketing de políticas" una ciudad para crear nuevas fuentes de demanda o por reorganización espacial para crear nuevas atracciones para inversores, trabajadores, residentes o visitantes (por ejemplo, nuevos paisajes urbanos, gentrificación, espectáculos, barrios culturales).

4. Búsqueda de nuevas fuentes de suministro para potenciar las ventajas competitivas. Estos pueden incluir nuevas fuentes o patrones de inmigración, cambiar la mezcla cultural de las ciudades, encontrar nuevas fuentes de financiación del estado central, atraer inversiones de nuevas regiones.

5. Redefinir la jerarquía urbana y/o alterar el lugar de una determinada ciudad. Los ejemplos recientes incluyen el desarrollo de una posición de ciudad mundial o global, puertas de enlace regionales, centros, regiones transfronterizas y “regiones virtuales” basadas en la cooperación interregional entre espacios no contiguos (Citado en Jessop,2019).

Debido a lo antes expuesto, en demostración a la gran complejidad existente del crecimiento del sector de la construcción y su relación con el valor del suelo urbano en un eje comercial. A pesar de ello, si el comercio requiere mayor uso de materias primas, transformación, empleo de múltiples medios de transporte, producción y demás dinámicas inherentes a esta

actividad, el sector construcción incidirá en el valor arancelario de los predios.

Método

De acuerdo con Hernández-Sampieri y Mendoza (2018) definen a este tipo de estudio como una “investigación de tipo básica”; analizando los síntomas, estado y respuesta de la problemática identificada. “El diseño de la investigación es descriptivo correlacional y de corte transversal, siendo por tanto una investigación no experimental”

Materiales

Fichas de observación de campo, para las que se utilizaron los valores Unitarios Oficiales de Edificación establecidos por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA, 2020), publicados en el Diario Oficial El Peruano para el ejercicio fiscal del período de estudio, en contraste con los precios comerciales basados en una recolección de datos del mercado inmobiliario local, en el período de tiempo de la investigación. Para el caso, se tomó una muestra aleatoria de 15 unidades inmobiliarias ubicadas en el eje comercial Coronel Mendoza, plasmados en planos de registro de

campo complementarios a las fichas de observación.

Para medir el cambio de uso de suelo, se desarrolló planos de registro basados en las Ordenanzas Municipales emitidas por la Municipalidad Provincial de Tacna, respecto al eje de estudio en comparación con los usos de suelo establecidos en la Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano (PDU) de la Ciudad de Tacna aprobado con Ordenanza Municipal Nro. 0019 2015-PDU 2015-2025 (Ordenanza Municipal, 2016).

Conforme señala la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), el estado PER (Presión - Estado - Respuesta), ver figura 1 “está basado en una lógica de causalidad, en las que las actividades humanas ejercen presiones sobre el ambiente y cambian la calidad y cantidad de los recursos naturales (estado). Asimismo, la sociedad responde a estos cambios a través de políticas ambientales, económicas y sectoriales (respuestas)” (OCDE, 2001, p.14).

Figura 1. Esquema presión-estado-respuesta (PER) (OCDE, 2001).



El Crecimiento económico y el sector de la construcción

Guillen, Badii y Acuña (2015) refieren que “el crecimiento económico es una de las metas más significativas de toda colectividad, implica un aumento notable de los ingresos y de la forma de vida de todos los individuos de una sociedad. Existen muchas maneras de cómo se mide el crecimiento de una sociedad, se podría tomar como ejes de medición la inversión, las tasas de interés, el nivel de consumo, las políticas gubernamentales, o las políticas de fomento al ahorro; todas estas variables son herramientas que se utilizan para

medir este crecimiento. Este crecimiento demanda de una medición para establecer qué tan lejos o qué tan cerca estamos del desarrollo” (p.138).

El Banco Central de Reserva del Perú (BCR, 2019) indica que “el Perú en los últimos años se distinguió como uno de los países de mayor dinamismo en América Latina, con una tasa de crecimiento promedio del PBI de 5.2% anual. La adopción de políticas macroeconómicas prudentes y reformas estructurales de amplio alcance, en un entorno externo favorable, crearon un escenario de alto crecimiento y baja inflación”.

Tomando como referencia los datos proporcionados por el Banco Central de Reserva del Perú (BCR), continuará con una “tendencia de crecimiento, aunque con una tasa ligeramente más moderada que los años anteriores; la demanda interna impulsará el crecimiento del PBI, pero crecerá en un rango menor (4.3%). Otro factor que estimulará la expansión de la actividad económica será el dinamismo sostenido del crédito al sector privado, lo que coadyuva a que el consumo privado, que representa alrededor del 65% del PBI,

siga su expansión, aunque igualmente con una tasa más moderada (3.4%)”.

La Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO, 2020) refiere que “la actividad de las empresas del sector construcción creció 4.4% en promedio durante el segundo semestre del 2020. Este resultado se encuentra por encima del aumento de 3.69% que las empresas encuestadas esperaban alcanzar en este periodo”; de acuerdo con la información publicada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 2019) en la ciudad de Tacna creció en un 7.1%.

Si nos remitimos a los resultados publicados por la Cámara Peruana de la Construcción, quienes efectuaron “un análisis detallado sobre la variación del nivel de operaciones de las empresas, se confirma esta tendencia en el comportamiento de sus operaciones, pero con algunos matices. El 77% de las empresas señaló que sus operaciones aumentaron, frente al 10% que manifestó que no habían aumentado y el 12% que declaró que decrecieron. En el segmento de proveedores se reportó la más alta proporción de empresas que tuvieron un desempeño positivo (82%), seguido del

de promotores inmobiliarios (76%) y finalmente el de empresas de infraestructura (74%). El 20% de las empresas manifestó que su incremento fue por lo menos del 10%, proporción que es significativamente mayor entre los promotores inmobiliarios (34%) y bastante menor entre los proveedores de bienes y servicios (8%). En el campo de la infraestructura los contratistas de infraestructura estiman que el 76% de sus ingresos se obtendrán de obras localizadas en el interior del país, mientras que el 21% provendrían de proyectos ubicados en Lima Metropolitana y el 3% de obras que se ejecuten fuera del país; mientras que, en el desarrollo inmobiliario, el 52% de las unidades de vivienda que los promotores inmobiliarios esperan vender en el presente año serán del segmento no social, mientras que el 33% corresponderá a Mivivienda y apenas el 14% a Techo Propio”

Según las estimaciones de CAPECO “para el siguiente año (2021), el sector construcción mostrará un mayor ritmo de crecimiento que el resto de los sectores productivos alcanzando una variación positiva de 11.9%”, dijo el

director ejecutivo de CAPECO, Guido Valdivia.

El Desarrollo Económico y la necesidad de suelo urbano.

De acuerdo Borrero (2010) refiere que “una ciudad crece básicamente por el desarrollo económico de un país, que implica el crecimiento de los sectores secundario y terciario de la economía. Los factores que influyen en el valor del suelo entre el comercio de clase alta y popular no se distancian mucho. Esto se debe a que suele ser más rentable un local ubicado en áreas comerciales populares que un local en zonas de estrato alto, el suelo urbano se valoriza, como resultante de las leyes de oferta y demanda. La demanda está dada por el crecimiento económico de la ciudad: industria, comercio, servicios y el aumento poblacional vegetativo y migratorio”.

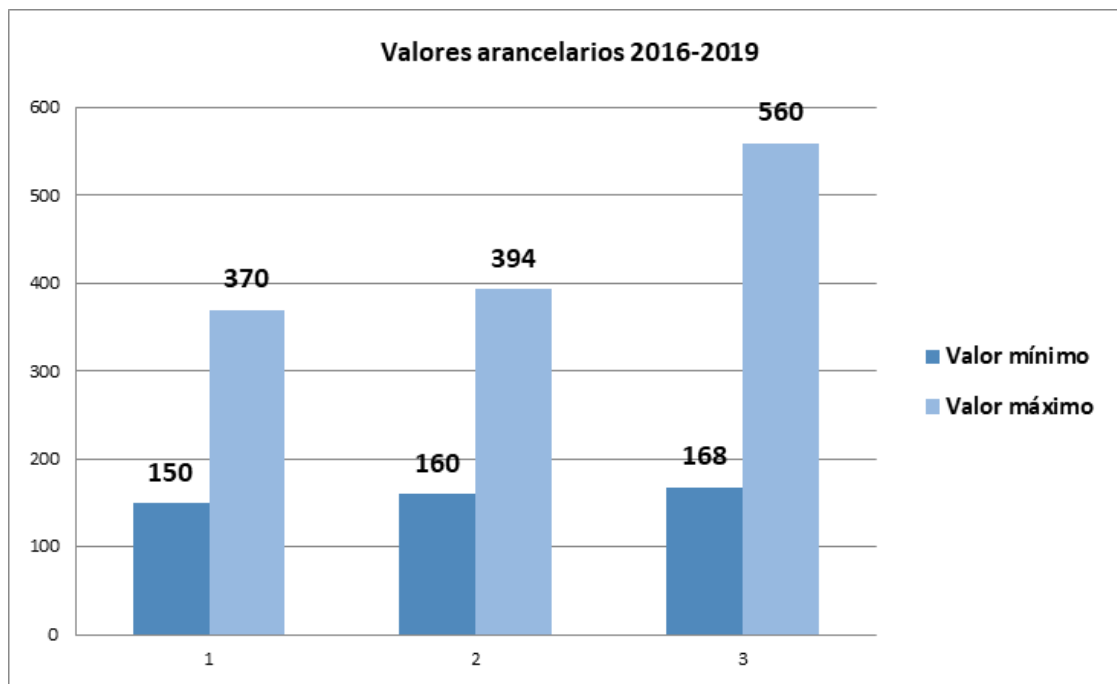
Nuñez y Roca (2007) plantean que existen “focos de valorización: Son suelos generalmente ubicados en el cruce de vías importantes o cerca de polos de atracción urbana. Por su rentabilidad de sitio privilegiado, adquiere los mayores valores del sector o de la

ciudad. El mercado de suelo es el mercado de la materia prima inmobiliaria, constituyéndose en el primer nivel de la cadena de producción de bienes inmobiliarios, el mercado de suelo urbano se rige, como todos los otros bienes y servicios en esta economía de libre competencia, por el libre juego de la oferta y demanda, lo cual fija el precio de transacción y los niveles de superficies ofrecidos y transado”.

Según el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal (2004) aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, señala que, “a

efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial; por lo cual los valores mínimos del sector de estudio en los últimos cuatro años oscilan entre 150 a 168 soles y los valores máximos entre 370 a 560 soles” (ver figura 2).

Figura 2. *Valores arancelarios mínimos y máximos en el sector. CONATA*



Análisis Financiero

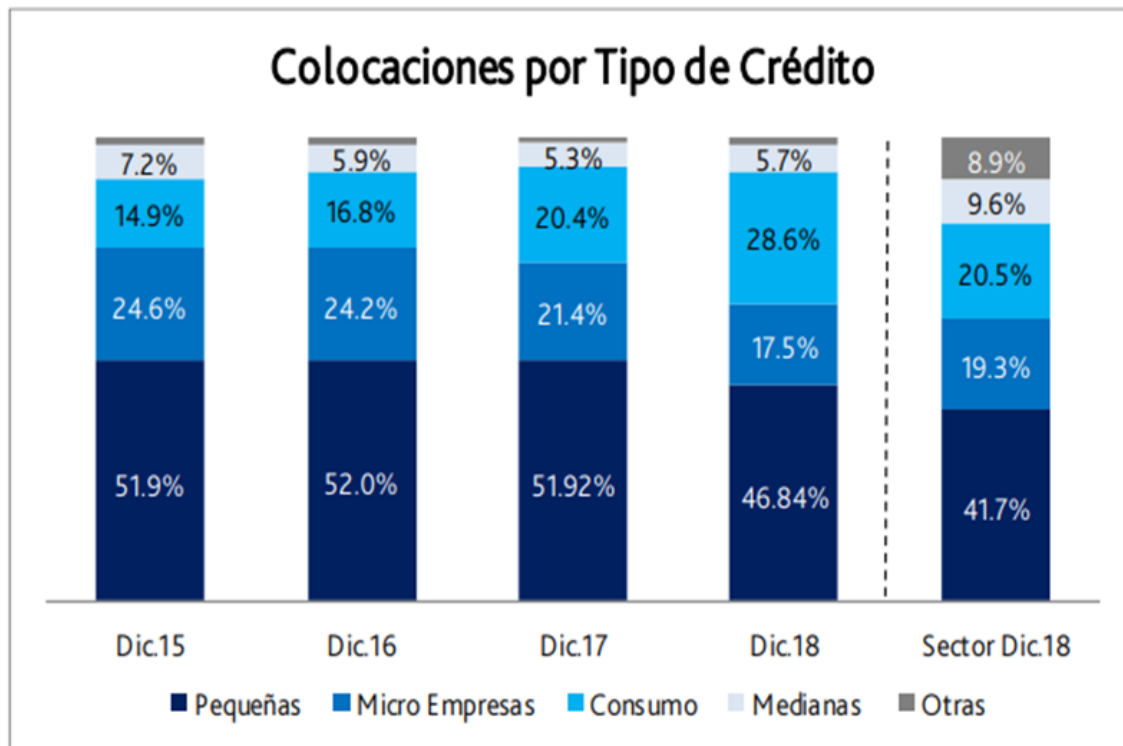
Al ser la principal actividad de Tacna el comercio, los créditos a actividades empresariales de la de Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna (CMAC TACNA) refiere que “se encuentran asociadas a dicho segmento (47.5% del portafolio a diciembre de 2019). Al analizar el portafolio de créditos por tipo de crédito, las colocaciones en pequeña empresa se mantienen como el principal segmento de atención CMAC TACNA (46,84% de la cartera), logrando disminuir su participación relativa (51.92% a diciembre 2017) en línea con los límites establecidos internamente y los objetivos señalados por la Caja a inicios de 2018”.

Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A. (2018) indican que “lo

anterior fue alcanzado mediante la menos admisión de créditos de este segmento (-2.38% entre ejercicios), así como por el mayor desarrollo de créditos de consumo (mayoritariamente vinculado a créditos de descuento por planilla) y en la mayor apuesta por créditos hipotecarios vinculados al crecimiento del mercado inmobiliario en Tacna, apoyados en los subsidios del programa Mivivienda”.

“La evolución de las colocaciones por tipo de crédito ha decrecido en la cartera de pequeña y microempresa, mientras que en mediana empresa ha tenido un leve crecimiento durante los últimos años”. La información puede apreciarse en el siguiente cuadro proporcionado por Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A. (2018) (ver figura 3).

Figura 3. Colocaciones por tipo de crédito, fuente SBS / Elaboración: Equilibrium



Del sector de estudio

El sector de estudio es el núcleo comercial Coronel Mendoza, al estar definido por un eje longitudinal predominantemente de actividad comercial, la cual se ha consolidado de manera progresiva en los últimos veinte años y de manera acelerada en los últimos cinco años. La principal actividad es el comercio de pequeña y mediana escala, el cual se ha consolidado a través de las llamadas “galerías comerciales” que albergan un sinnúmero de puestos

comerciales que realizan venta al menudeo o al por mayor.

La zona ha crecido considerablemente en los últimos años a través de la construcción de nuevos locales comerciales, observándose también el incrementado de la oferta de propiedades, en su mayoría viviendas que pasan a uso comercial; la presión que ejerce el incremento del sector de la construcción, analizado en base a la composición de la oferta inmobiliaria cuyos indicadores son los bienes inmuebles en calidad de activos, la oferta

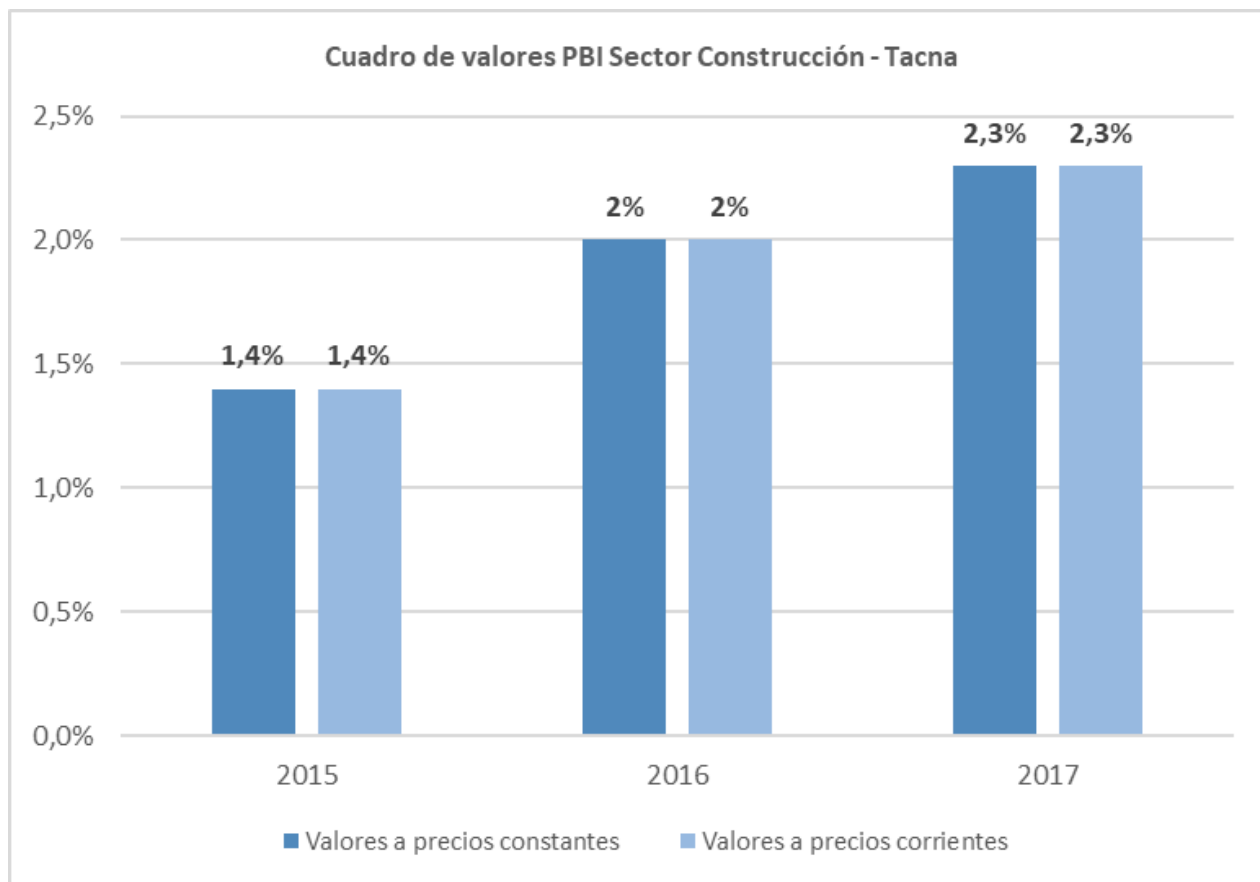
y la demanda inmobiliaria, y el crecimiento del PBI del sector construcción; determinando que éste ha incidido en el aumento del valor del suelo urbano, tomando como elemento de análisis dos indicadores, uno es el índice del valor arancelario como herramienta de medición del precio del suelo; y el otro es el porcentaje de incremento del uso de suelo para comercio.

RESULTADOS

El crecimiento del PBI del sector construcción influye en el valor arancelario de los predios en el sector comercial Coronel Mendoza, según

estadísticas del INEI, el PBI en el sector construcción en Tacna, presenta crecimiento, en los precios constantes y corrientes, en los últimos cuatro años con una estructura porcentual del 2.3% (ver figura 4), factor estimulado por la expansión de la actividad económica y el dinamismo sostenido del crédito hipotecario al sector privado. Ello implica la influencia de los valores arancelarios de un incremento creciente de un 5% en el valor mínimo, y un 30% en el valor máximo, logrando de este modo un beneficio directo en la revalorización del entorno urbano y consecuentemente de la propiedad privada.

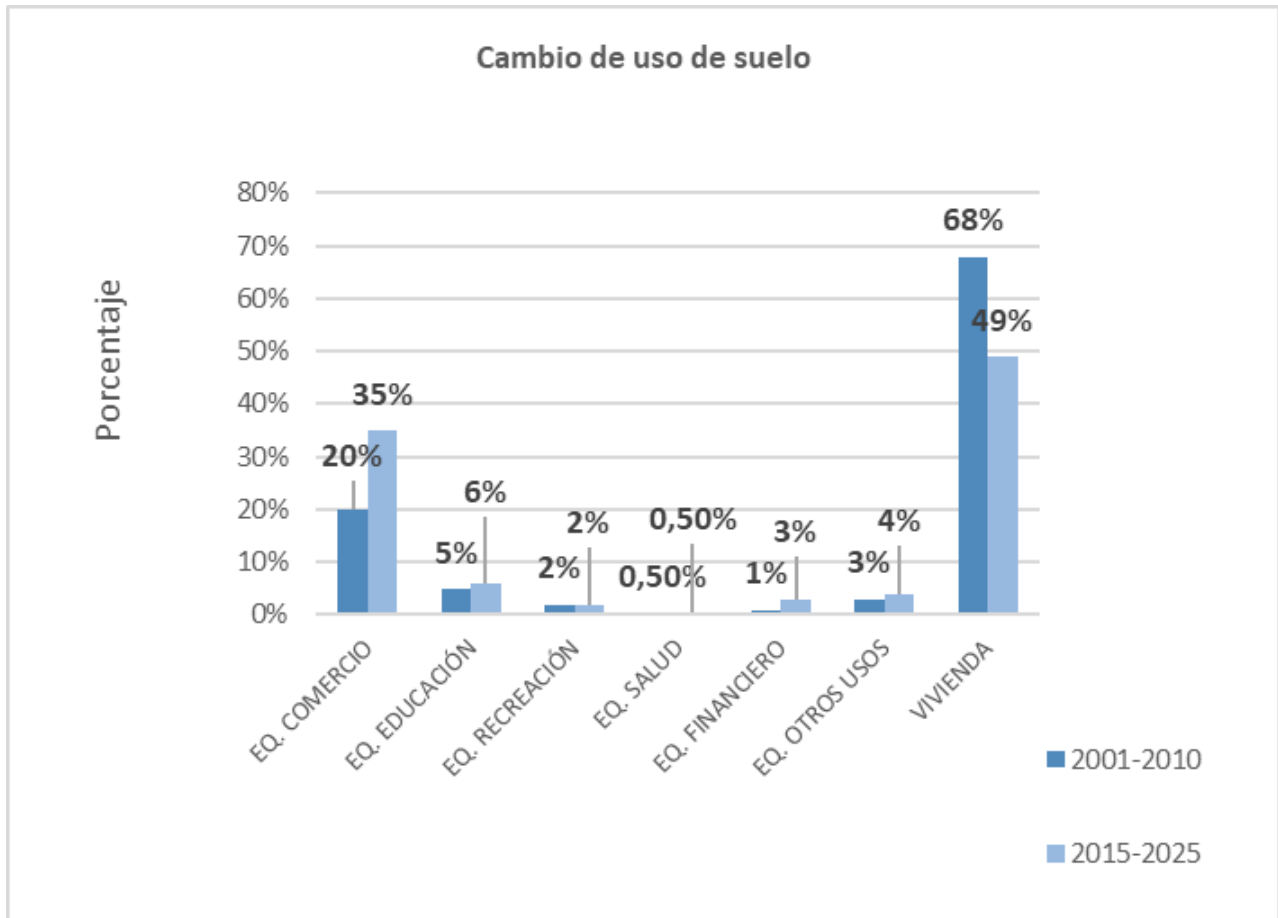
Figura 4. Cuadro de valores PBI sector construcción en Tacna (INEI).



La composición de la oferta inmobiliaria influye en el cambio de uso de suelo en el eje comercial de Coronel Mendoza, los bienes inmuebles activos en el sector representan el 1.02% del uso del suelo en relación al área urbana de la ciudad de Tacna, según el “Plan de Desarrollo Urbano (PDU)” vigente, siendo la oferta inmobiliaria el precio comercial de los predios entre \$700.00 a \$1200.00 por m² en el sector de estudio, por lo cual estos índices han influido en el crecimiento del uso comercial en un 15% y una

disminución del uso residencial en un 19% (ver figura 5), asimismo el sector construcción, según información proporcionada por el INEI, “creció en un 5.04%, como resultado de la evolución positiva del avance físico de obras en 8.65% y del consumo interno de cemento en 4.19%”, asimismo las cajas municipales han venido cumpliendo un rol importante en proporcionar acceso de los microempresarios al crédito, por lo cual la cartera de colocaciones ha evolucionado favorablemente.

Figura 5. Comparación de cambio de uso de suelo. Elaboración propia.



DISCUSIÓN

En virtud de los resultados obtenidos, aceptamos la hipótesis general que establece que existe una relación directa entre el crecimiento del sector de la construcción con el valor del suelo urbano en el eje Comercial Coronel Mendoza de Tacna al 2020.

Estos resultados, guardan relación con lo que sostiene Zurita (2016), que precisa la importancia del mercado inmobiliario y su impacto positivo en el incremento de la economía, dado el efecto en las inversiones, empleo y consumo interno relacionado al sector, analizando la relación del PBI con el mercado inmobiliario, evidenciándose un incremento en la sobrevalorización de la vivienda a causa del boom inmobiliario, incrementando los precios del mercado.

Ello es acorde con lo que en este estudio se obtiene como resultado.

Así mismo los resultados obtenidos en la presente investigación, guardan relación con lo que sostiene Matsuoka y Ruiz (2014) quienes afirman que el valor del metro cuadrado (m²) se ha venido incrementando de manera sostenida a nivel mundial, convirtiéndose en el factor más importante dentro de la estructura de los costos del sector inmobiliario, se reafirma la importancia del mercado inmobiliario y su impacto positivo en el incremento de la economía, dado el efecto en las inversiones, empleo y consumo interno relacionado al sector.

Analizando la relación del valor comercial con la demanda, hemos evidenciado un incremento en el valor de los predios, lo que se traduce en una sobrevalorización predial producto del llamado boom inmobiliario, incrementando el valor comercial de los bienes inmuebles.

Estas afirmaciones se respaldan con el análisis del PBI en el sector construcción de Tacna, el cual presenta un crecimiento sostenido en los precios constantes y corrientes, además de la variación de los precios arancelario y

comerciales, así como el cambio de uso del suelo.

CONCLUSIONES

El crecimiento del PBI del sector construcción es del 2.3% anual, este factor indica que existe una influencia positiva sobre el valor arancelario, presentando una variación de 168.00 a 560.00 soles en los últimos tres años en el sector de estudio. Estos resultados evidencian racionalidad económica, debido a la relación entre los valores arancelarios que se elevan a medida que se el PBI del sector construcción crece.

Los bienes inmuebles destinados a la actividad comercial, en su calidad de activos, representan el 47.90% del eje comercial de Coronel Mendoza, resultando estadísticamente significativo por la cantidad de superficie destinada a la actividad comercial, cuyo valor comercial oscila entre \$700.00 a \$1200.00 por m², por encima del valor arancelario.

La tasa de interés activa de los créditos hipotecarios incide en brindar las condiciones favorables para el

financiamiento en los precios del sector, lo cual ha generado que la oferta y demanda inmobiliaria influyan en el incremento del cambio de uso en el eje mercantil Coronel Mendoza, creciendo el uso comercial en un 15% y disminuyendo el uso residencial en un 19%.

El incremento del valor comercial de los predios resulta significativo y, como es lógico, el coeficiente asociado a la misma presenta signo positivo. Ello responde a que un mayor precio comercial incidirá en el cambio de uso de suelo, propiciando la gentrificación de las áreas residenciales.

BIBLIOGRAFÍA

BCR. (Diciembre de 2019). Panorama actual y proyecciones macroeconómicas 2019-2021 (ISSN 1816-4412), 1-107. Perú: Banco Central de Reserva del Perú. Obtenido de <https://www.bcrp.gob.pe/docs/Publicaciones/Reporte-Inflacion/2019/diciembre/reporte-de-inflacion-diciembre-2019.pdf>

Borrero, O. (01 de junio de 2010). Instituto de Estudios Urbanos - IEU. Formación Precios del Suelo. Colombia: Avalúos - OBO. Obtenido de <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/descargasdocs/actividades-academicas/gestion-del-suelo-area-metropolitana/curso-funcionamiento-del-mercado-del-suelo/minicurso-2-avaluos-y-gestion-del-suelo/1086-formacion-precios-del-suelo-borrero-oscar-2010>

CAPECO. (2020). Cámara Peruana de la Construcción. Sector construcción crece después de seis meses en negativo, revela IEC de CAPECO. Obtenido de <https://www.capeco.org/blog/sector-construccion-crece-despues-de-seis-meses-en-negativo-revela-iec-de-capeco>

Carreño, C., & Alfonso, W. (2018). Relación entre los Procesos de Urbanización, el Comercio Internacional y su Incidencia en la Sostenibilidad Urbana, 11(22), 1-10. (P. U. Javeriana, Ed.) Colombia: Cuadernos de

- Vivienda y Urbanismo. doi:<https://doi.org/0.11144/Javeriana.cvu11-22.rpuc>
- CONATA. (25 de junio de 2020). Consejo Nacional de Tasaciones. Modifican el Reglamento Nacional de Tasaciones. Perú: El peruano. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-el-reglamento-nacional-de-tasaciones-resolucion-ministerial-n-124-2020-vivienda-1868897-1/>
- Equilibrium Clasificadora de Riesgo S.A. (2018). Informe de Clasificación. Obtenido de <https://bnamericas.com/es/perfil-empresa/equilibrium-clasificadora-de-riesgo-sa-equilibrium-peru>
- Guillen, A., Badii, M., & Acuña, M. (2015). Descripción y Uso de Indicadores de Crecimiento Económico, 10(1), 138-156. *International Journal of Good Conscience*. Obtenido de [http://www.spentamexico.org/v10-n1/A10.10\(1\)138-156.pdf](http://www.spentamexico.org/v10-n1/A10.10(1)138-156.pdf)
- Hall, T., & Hubbard, P. (1996). The entrepreneurial city: new urban politics, new urban geographies? 20(2), 153-174. Nueva York, Estados Unidos: Sage Journals. doi:<https://doi.org/10.1177/030913259602000201>
- Hernández-Sampieri, R., & Mendoza, C. (2018). Metodología de la Investigación: Rutas Cuantitativa, Cualitativa y Mixta. Mexico: McGRAW-HILL Education.
- INEI. (2019). Instituto Nacional de Estadística e Informática. Obtenido de <https://www.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/economia/>
- Jessop, B. (2019). Entrepreneurial City, 1(10). (U. Lancaster University, Ed.) Reino Unido: The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies. doi:<https://doi.org/10.1002/9781118568446.eurs0090>
- Ley de Tributación Municipal. (11 de Noviembre de 2004). Decreto Supremo Nº 156-2004-EF. Perú: El Peruano Boletín Oficial del Estado. Obtenido de

<https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-valores-unitarios-oficiales-de-edificacion-para-las-resolucion-ministerial-no-351-2019-vivienda-1821938-5/>

Marcuse, P., & Kempen, V. (2000). *Globalizing Cities: A New Spatial Order?*. Londres: Blackwell Publishers.

Matsuoka, A., & Ruiz, J. (2014). Principales determinantes del precio de las viviendas en el mercado inmobiliario de Lima Metropolitana. Universidad del Pacífico. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11354/2211>

Nuñez, F., & Roca, J. (2007). Especificación y Estimación de Modelos de Formación de Precios del Suelo Urbano en el Gran Concepción, Chile., 2(4), 555-583. Chile: Arquitectura, Ciudad y Entorno (ACE). Obtenido de https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2099/3141/5-francisco_nu%C3%B1ezACE.pdf

OCDE. (2001). *Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos. Environmental Indicators. Towards Sustainable Vedelopment*, 2, 1-152. Francia. Obtenido de <https://www.oecd.org/site/worldforum/33703867.pdf>

Ordenanza Municipal. (26 de febrero de 2016). “Plan de Acondicionamiento Territorial de la Provincia de Tacna - PAT” y el “Plan de Desarrollo Urbano - PDU” 2015-2025. Tacna, Tacna, Perú: El Peruano Boletín Oficial del Estado. Obtenido de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/aprueban-el-plan-de-acondicionamiento-territorial-de-la-pro-ordenanza-no-0019-15-1349260-1/>

Sassen, S. (1991). *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.

Zurita, A. (2016). Determinantes del mercado inmobiliario que afecta la volatilidad del precio fundamental por metro cuadrado de los inmuebles multifamiliares

en Lima Metropolitana durante el
periodo 2002-2014. Perú:
Universidad de Lima.
doi:<http://doi.org/10.26439/ulima.tesis/3119>