



La meta democrática de una vivienda para todos

Cuál es su balance de la gestión del sector Vivienda y Urbanismo en lo que va de la gestión del presidente Alejandro Toledo?

Es un balance muy positivo hasta el momento, porque se están generando las oportunidades para

que las grandes mayorías puedan acceder a una vivienda digna. Ahora el sector cuenta con una estructura organizativa que responde al gran reto de ir eliminando paulatinamente el déficit habitacional en nuestro país. Esta estructura organizativa se consolidó en Julio del 2002, con la creación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el que se han integrado a todas las entidades que tienen que ver con el tema habitacional en el país, entre ellos Mi Vivienda, que con Techo Propio y el Banco de Materiales conforman el sistema estatal de financiamiento a la vivienda.

Ya se cuenta también con un Plan nacional, al que hemos denominado Vivienda Para Todos, que viene a ser la herramienta de planeamiento y gestión para alcanzar los objetivos y las metas propuestas en el corto, mediano y largo plazo. En síntesis, tenemos un Ministerio, un sistema financiero coordinado para la vivienda y un Plan Nacional que es nuestra carta de navegación, que nos conduce por el rumbo que nos hemos trazado.

¿De cuánto al déficit?

A pesar de las estadísticas del INEI se basan el último censo efectuado en el año 93, nuestros estimados sitúan el déficit de arrastre en nuestro país en poco más de un millón doscientas mil unidades, de las cuales unas 300 mil corresponden a los que se denomina déficit cuantitativo, es decir a la las viviendas que faltan construir para atender a quienes no tienen una: alojados, inquilinos precarios sobre todo. Las otras 900 mil son viviendas inadecuadas por condiciones de hacinamiento, tugurización, riesgo o construcción precaria. Este es el llamado déficit cualitativo.

Ante esta desidia desde el Estado, era previsible que para solucionar sus necesidades de vivienda, las familias recurrieran a un proceso pernicioso invasión-autoconstrucción-evasión de impuestos generándose una sociedad informal. Lo que nuestra gestión está promoviendo es una cadena virtuosa para producir ciudad: inversión-industrialización de la construcción-tributación, con lo que pasaríamos de una sociedad informal a una formal. Un ejemplo de los beneficios de este esquema en el caso del distrito de Magdalena del Mar, que ha sabido incentivar la localización de proyectos habitacionales privados dentro del programa Mi Vivienda, por más de 40 millones de soles el año pasado, lo cual le genera a la Municipalidad ingresos adicionales por impuestos prediales y licencias por 400 mil soles trimestrales. Otros distritos como San Miguel o Chorrillos van por un camino similar.

¿Cómo se clasifican los sectores económicos para que puedan acceder a una vivienda mediante estos programas?

En este Plan Nacional Vivienda Para Todos se han contemplado mecanismos financieros para

todos los segmentos socioeconómicos, desde el B hasta el E, entendiendo que el sector A es autosuficiente o puede ser atendido por la banca privada con sus propias líneas de crédito hipotecario. Para los sectores B y C + se cuenta con el Programa Mi Vivienda, que puede financiar vivienda entre 12 mil y 35 mil dólares. A los segmentos C y D se dirige el Programa Techo Propio, que financia y otorga Bonos Familiares Habitacionales (BFH) para viviendas de 4 mil a 12 mil dólares. Para el nivel E, se viene implementando el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios. Los BFH que se otorgan a través de Techo Propio son de 3 mil seiscientos dólares; y de mil ochocientos dólares si el precio es más de 8 mil y menos de 12 mil dólares. En la actualidad, ya se encuentran viviendas que se están ofreciendo a precios de 8 mil dólares, luego de que el Ministerio demostrara a través del Proyecto Martinete en el Barrios Altos, que si era posible construir viviendas dignas para familias pobres a esos precios. Ahora queremos ir más allá, por eso en las próximas semanas se convocará a un Concurso Oferta para construir un Módulo Urbano Piloto de 300 viviendas de 4 mil dólares en

Nuevo Pachacútec de Ventanilla. Cada familia que acceda a este Proyecto, solamente deberá efectuar un aporte de 400 dólares, porque a través del BFH se cubren los otros 3 mil seiscientos.

¿Cuántas viviendas se construirán mediante el programa Techo Propio? ¿Cuántas se han construido hasta ahora?

Se han efectuado tres convocatorias de Techo Propio, hay disponibles veinte proyectos, de los cuales solamente tres se localizan en Lima. En total, estos proyectos implican una oferta de más de 5 mil viviendas. SE espera este año colocar entre 15 y 25 mil dentro de Techo Propio a nivel nacional, dependiendo de la dinámica de la oferta de viviendas. Para estimular la oferta, se vienen efectuando Proyectos Piloto y de Urbanización Primaria en el interior del país. Hemos firmado Convenios con las Municipalidades de Chiclayo, Trujillo y Cusco y estamos a punto de suscribirlos con las de Arequipa y Chimbote para identificar terrenos de propiedad estatal o municipal que puedan emplearse en estos Proyectos. Si la capacidad de la oferta lo permite, y se llega a la meta de 25 mil viviendas con Techo Propio,

durante este año se construirían unas 40 mil unidades habitacionales, considerando además a los programas Mi Vivienda y Banmat.

¿Qué estrategias se emplean en el programa Techo Propio?

En todos los programas del Plan Nacional Vivienda Para Todos, nuestra estrategia se sustenta en cuatro vigas maestras; financiamiento, normatividad, tecnología y promoción. Ya hemos hablado de lo financiero. En cuanto a lo normativo, hemos aprobado un nuevo Reglamento de Construcción y Habilitación Urbana Especial de proyectos habitacionales de interés social, modernizando los requerimientos técnicos de diseño para permitir viviendas más económicas sin menoscabar su calidad y seguridad. En el aspecto de promoción se vienen haciendo grandes esfuerzos por difundir los programas contenidos en el Plan a nivel nacional. Es por ellos que las ciudades del Perú deben crecer por inversión y no por invasión. Esta frase resume nuestra estrategia para el desarrollo de ciudades ordenadas y con viviendas dignas para todos sus habitantes.