

La mitad de Lima vive en pueblos jóvenes plan nacional Vivienda Para Todos busca revertir la situación/ fuente: Construcción e Industria Julio 2003

Viceministro Arq. Miguel Romero Sotelo:

La mitad de Lima vive en pueblos jóvenes

Plan Nacional "Vivienda para Todos" busca revertir la situación



El arquitecto **Miguel Romero Sotelo**, Viceministro de Vivienda y Urbanismo, expone plan consensuado con el sector privado para reducir agudo déficit habitacional.

De cada diez personas que residen en Lima, 4,4 vive en un pueblo joven o barrio marginal. Esta realidad es parte de un cuadro que muestra la evidente carencia de vivienda. El déficit actual en el país alcanza a 1 millón 233 mil unidades, 900 mil de ellas en el orden cualitativo (tugorios, por ejemplo) y 300 mil en el renglón cuantitativo.

El arquitecto **Miguel Romero Sotelo**, viceministro de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en declaraciones a Construcción e Industria, dijo que este faltante se fue incrementando en los últimos 15 años. "Después de 10 años vuelve a crearse el Ministerio de Vivienda y Construcción que, a la fecha, apenas tienen un año de funcionamiento, y nos hemos empeñado en dinamizar la

edificación de unidades de vivienda para empezar a resolver una de las principales necesidades de la población, vale decir, poseer una casa digna y decorosa".

Destaca que es la primera vez que el país cuenta con un ente de urbanismo y desarrollo de las ciudades. Estos desarrollos urbanos, manifiesta el viceministro, en especial las que se generan alrededor de la

gran urbe, han dado lugar a un modelo de producción de ciudades barriadas, el cual tiene el siguiente proceso: invasiones, autoconstrucción y evasión de impuestos, lo que no sólo crea un caos social, sino que atenta contra la economía y producción del país y empobrece más a la gente.

Dinero Fresco

"Las ciudades deben crecer por inversión y no por invasión", expone nuestro entrevistado para denotar que se requiere mayores inversiones en materia de vivienda, renglón en el cual viene trabajando el ministerio. "Tenemos que acentuar la cadena productiva de viviendas, donde todos los actores pongan su mayor esfuerzo y dedicación. Sólo así podremos enfrentar este gran desorden existente en materia de viviendas decorosas con un nuevo modelo de producir ciudad, que tienen los siguientes factores: Inversión, Industria Urbana, Tributación: igual ciudades dignas", comentó.

La gente más pudiente, indica, se dirige a la compra de viviendas formales. Distritos donde se concentra población adinerada prácticamente han cerrado sus fronteras al programa "Mivivienda".



Crecimiento por inversión y no por invasión



Los capitales de inversión han tenido que voltear sus ojos a los distritos donde se concentran los sectores medios emergentes, para los cuales se ha diseñado este programa.

Se requiere el concurso e mayores capitales para, por ejemplo, llevar adelante la remodelación y recuperación urbana de toda la ribera del río Rímac, desde el Puente del Ejército hasta el Puente Huachipa.

La inversión inicial partirá del Fondo Mivivienda, que actualmente posee unos 600 millones de dólares, 160 de los cuales serán movilizados para estos programas. En estos momentos hay unas 8 mil familias de la clase media que están buscando departamentos que cuesten entre 20 mil y 30 mil dólares.

“Advertimos que el costo de venta con relación a épocas cercanas ha bajado. Esto no significa que haya disminuido la calidad, sino que es producto de la estandarización e industrialización de la vivienda, como lo estamos demostrando en los proyectos ‘Martinete’ y ‘Próceres’, indica el viceministro. Capital privado

Romero Sotelo menciona que, en materia de inversiones, la situación ha cambiado radicalmente. Ahora se busca que los inversionistas y empresarios privados tengan una activa participación en estos programas

de vivienda, incluyendo los de índole social. “El rol del Estado debe limitarse a ser promotor de las inversiones y facilitador de las líneas de financiamiento, líneas promotoras de la calidad de los productos de construcción. Este aspecto lo estamos coordinando con el Colegio de Ingenieros y la Sociedad Nacional de Industrias. Participan también la UNI y la Universidad Católica. En general se examina la calidad de los ladrillos y otros aditamentos de construcción”, manifiesta.

A propósito, arquitecto, ¿cuán buenos pagadores son quienes viven en los estratos menos pudientes y desean ser sujetos de crédito?

Pues, aunque parezca lo contrario, son buenos sujetos de crédito. Cumplen puntualmente con sus compromisos. Una de estas personas me dijo que prefería dejar de comer antes de incumplir con el pago del préstamo para su vivienda. La morosidad es bastante baja en estos estratos sociales.

US\$ 200 millones del BID

El gran agente para lograr el Techo Propio es el Fondo

MiVivienda que está dedicado a promover la inversión en unidades familiares en todo el territorio. “Techo Propio” es precisamente el programa que, dentro del subsidio para la vivienda, entrega bonos. La política de los bonos está dando buenos resultados.

El viceministro **Romero** nos informa que el Perú ha empezado a trabajar en este campo después de un atraso de 15 años, con un primer préstamo de 200 millones de dólares proveniente del Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

Precisa que el programa de reducción del déficit de vivienda irá engrosándose paulatinamente. Para este año se prevé llega a las 45 mil unidades; para el 2004 otras 60 mil y para el 2005 alrededor de 100 mil y así sucesivamente.

Algunos postulantes han cuestionado el precio y su calidad... ¿Qué solución se piensa dar al problema?



Se trata de casas construidas dentro del programa del Fonavi y muchas de ellas no están habitadas. Entiendo que se les va a poner en valor y se verá la mejor forma para habilitarlas y sortearlas. Estas viviendas fueron dedicadas a la clase media. Existe una comisión de alto nivel que está enfrascada en encontrar una vía de solución a este problema.

La autoconstrucción es uno de los factores que viene engrosando los cinturones de miseria de la ciudad y, de paso, entraña peligro para la gente. ¿Qué se puede hacer para disuadirla?

Es ciertamente un problema muy complejo. En todo caso, he aquí un campo de inversión para pequeños, medianos y grandes contratistas. El objetivo es fortalecer el sector empresarial y mostrar que resulta más seguro y económicamente asequible antes que emprender una obra por cuenta y riesgo propios.

En concepto del viceministro, los constructores están aún con problemas financieros. Pero es necesario demostrar que la autoconstrucción al final resulta cara. En cambio, un trabajo técnico debe merecer la credibilidad y acceso de quien desea tener una vivienda. En este caso, el sector privado diseña y construye el inmueble y el Estado únicamente promueve y facilita la línea de financiamiento.

¿Y cómo hacer para que las empresas constructoras recuperen su nivel y vuelvan al mercado?

El plan Nacional de Vivienda es el mejor aliado del sector privado para que recupere su fuerza y dinámica constructora y financiera. Las grandes inversiones en vivienda serán licitadas en su totalidad. Hasta la fecha se han realizado hasta 10 licitaciones en programas promovidos por el Estado.

¿Qué beneficios tributarios se dan o se darán para levantar la industria de la construcción?

Al incentivarse los programas de viviendas de interés social habrá un tratamiento especial. Por ejemplo, varios municipios han decidido bajar en un 50% el valor de las licencias, pagos por zonificación, etc. En Ventanilla se ha sacado una norma tributaria para favorecer la edificación de este tipo de viviendas.

Gran ‘Vitrina Inmobiliaria’

Es sabido que quien desea emprender la construcción de su casa debe enfrentarse a una maraña de trámites, tanto para las licencias y autorizaciones como para el financiamiento. Esto ha sido prácticamente resuelto al haberse habilitado una enorme

“vitrina inmobiliaria” en un área de 2 mil metro cuadrados del Correo Central de Lima. Allí se ha juntado las oficinas de información, la de los inversionistas y las agencias de los principales bancos de la capital, de tal manera que no hay que diluir tiempo buscando cada una de estas instancias en distintos lugares, porque todo se encuentra en un solo sitio.

El viceministro **Romero Sotelo** informó también que, en materia de vivienda, se viene trabajando en coordinación con los Gobiernos Regionales y Locales. Por ejemplo, se acaba de firmar convenios con los gobiernos de Loreto y Lambayeque y con otros 15 alcaldes provinciales, entre ellos el de Lima Metropolitana, para emprender programas destinados a urbanizar, sanear y construir viviendas.

Construir hacia arriba

Entre otros proyectos que lleva adelante el viceministro figuran también los programas de vivienda popular en ‘Piedras Gordas’, con el concurso del Ejército, así como el de ‘tierras eriazas’ en Lurín y ‘Coyanac’ al este de Lima, siempre para la edificación y urbanización de viviendas de bajo costo.

En cuanto a obras de mayor envergadura, comentó sobre un mega proyecto en la zona circundante del Campo de Marte, donde se espera construir edificios de numerosos pisos que miren a la gran explanada verde, a semejanza de lo que se da en el Golf de San Isidro. “Para poner en marcha estos planes se está sacando un nuevo reglamento que solucionará los problemas de territorialidad y se dará mayor dinamismo a la inversión”, dio a conocer nuestro entrevistado