

La necesidad de un sistema de inversiones urbanas

Para garantizar el desarrollo sostenido de las ciudades, es necesario establecer mecanismos que promuevan una ocupación racional del suelo disponible, que satisfaga tanto la necesidad de vivienda como la de dotación de áreas para efectuar actividades productivas.

Con la finalidad de optimizar este proceso, el **arquitecto Miguel Romero Sotelo (*)** plantea la creación de un Sistema de Inversiones Urbanas (SIU) que movilice los factores del desarrollo (los recursos humanos, el territorio, el capital, la tecnología urbana y la infraestructura existente), identifique aquellos sectores de la economía de la ciudad y en los que deberá efectuarse un conjunto de programas de inversión concentrada.

La creación y administración del SIU se encuentran a cargo de las autoridades locales de cada ciudad para lo cual emplearán una serie de instrumentos de gestión urbana y

comprometerán la participación de los inversionistas privados, las autoridades estatales y de las organizaciones ciudadanas.

TERRITORIOS CLAVE

La ubicación de los territorios clave depende del tamaño y características de cada ciudad. Ara el caso de Lima Metropolitana se estima que debe impulsarse inversiones con la finalidad de incrementar en más de 21,000 hectáreas el stock de tierras urbanas disponibles para la vivienda y/o el trabajo. Los territorios clave en los que se concentraría esta inversión serían los siguientes:

1. Territorios para el desarrollo de actividades productivas y comerciales del empresariado popular (como Gamarra, Fiori, Caquetá o Ceres) en los que es necesario efectuar inversiones para ampliar en 760 hectáreas la tierra destinada para este fin.

2. Territorios para la expansión de la median y gran industria, e las zonas de Lurín,

Puente Piedra y Huachipa, que pueden significar 150 hectáreas de nuevas tierras.

3. Territorios ociosos ubicados en el Centro de la Ciudad, correspondientes a inmuebles de propiedad de la Municipalidad, de las Beneficencia, de las Universidades y de la Iglesia, que suman 180 hectáreas y pueden ser sometidos a programas de renovación urbana.

4. Ejes inductores de desarrollo territorial, como los que se conforman en la Costa Verde, la Vía Expresa, la avenida Aviación y la Avenida Universitaria, que involucran 830 hectáreas y deberán pasar por un proceso de mejoramiento.

5. Territorios eriazos para la expansión urbana, como los de San Bartolo, Carabayllo, Piedras Gordas, Collanac, Lurín, Quebrada Caballero y Cieneguilla, que implicarán la incorporación de 19,000 hectáreas de nuevas tierras urbanas.

El Plano adjunto consigna específicamente la

ubicación de todos estos territorios claves. A ellos habría que agregar las bolsas distritales, conformadas por aquellas tierras que cada distrito tiene disponible, como por ejemplo los aportes municipales destinados a "otros fines" y los terrenos sin construir.

LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Para hacer operativo el Sistema de Inversiones Urbanas, la autoridad local cuenta con una serie de elementos de gestión, siendo los principales:

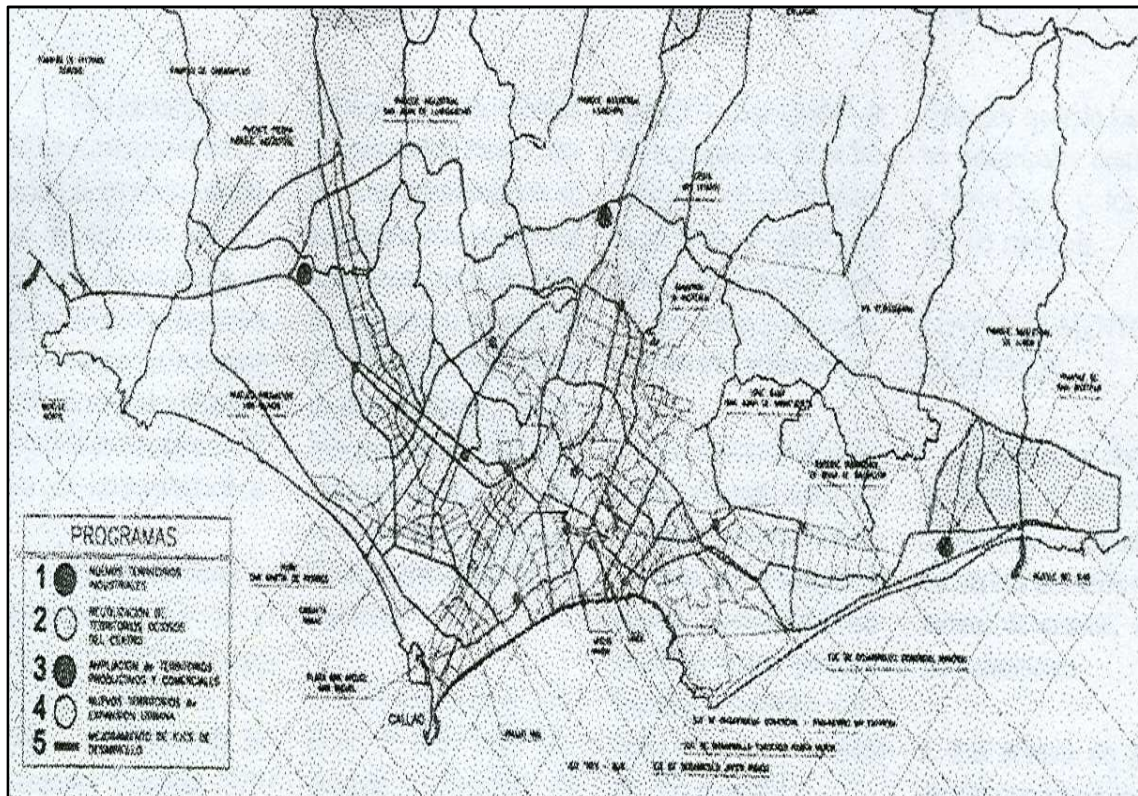
a. Las normas de zonificación, que deberán ser empleadas para promover las inversiones y no para entorpecerlas. En este punto es vital que estas normas contemplen, por ejemplo, los nuevos requerimientos de infraestructura producidos en los procesos industriales, a raíz de las innovaciones tecnológicas y de la cada vez más explícita preocupación por resolver los problemas ambientales derivados de dichos

procesos: ruidos, polución, tratamiento de desechos, fuentes de energía no contaminantes, entre otros.

b. Las redes viales y los medios de transporte público, que tendrán que reorganizarse en función de los requerimientos que planeará la puesta en actividad económica de los territorios claves.

c. Los procedimientos de saneamiento de la tenencia del suelo, de cuya eficiencia y credibilidad depende en gran medida la incorporación de tierras a los programas de inversión planteados, sobre todo en aquellos relacionados con las actividades del empresariado popular y en las de renovación de las áreas antiguas de la ciudad.

d. Los procedimientos para el otorgamiento de Licencias de Habilitación urbana, de construcción y de funcionamiento, que igualmente requieren ser efectivos y confiables, pero que además deberán promover el empleo



de procedimientos constructivos seguros y eficientes, desalentando así la construcción informal sin supervisión profesional.

Este mecanismo de gestión ha adquirido especial actualidad por la reciente promulgación de la Ley 27157, que no obstante haber sido creada precisamente para cumplir con los objetivos planteados, contiene imprecisiones y deficiencias que será necesario corregir, siendo la elaboración del Reglamento la oportunidad más adecuada para perfeccionar los alcances de dicha norma.

e. Los programas para la dotación de

redes sanitarias, de energía y de telecomunicación. En este caso la Municipalidad funciona como una instancia coordinadora y orientadora de las acciones previstas en los planes de expansión de las empresas proveedoras de estos servicios públicos.

f. Un sistema de información del mercado inmobiliario, sustentado en investigaciones periódicas que permitan evaluar las características de la oferta y demanda inmobiliaria así como el mercado potencial de cada uno de los proyectos de inversión involucrados en el SIU. Para la conformación de

este sistema de información es factible interesar a promotores inmobiliarios que podrían financiar – al menos parte – la ejecución de los estudios de información sobre temas de su interés.

g. Una estrategia de promoción de proyectos de inversión, que debe incidir en la consistencia de la información que sustenta la viabilidad y en el compromiso que asume la autoridad municipal de emplear los mecanismos de gestión que controla en beneficio de estos proyectos.

h. Una nueva normatividad urbana promotora, para lo cual habría que evaluar el

marco legal vigente y efectuar las modificaciones pertinentes.

CONCLUSIÓN

Lo aquí reseñado sustenta la conveniencia de adoptar un Sistema de Inversiones urbanas para Lima Metropolitana independientemente de los territorios clave planteados en esta propuesta, cuya viabilidad podría ser confirmada o descartada por estudios urbanísticos y comerciales, específicos. De otro lado, la necesidad de contar con un SIU no se restringe a una metrópoli como Lima sino que debe extenderse por lo menos a los principales centros urbanos del interior del país.

Además de los beneficios señalados, la puesta en marcha de mecanismos como el aquí propuesto, le otorgan a los gobiernos locales un rol más trascendente del que actualmente desempeñan, lo que fortalecería su autonomía y propiciaría una verdadera descentralización política y administrativa y económica.

(*) El presente artículo ha sido elaborado por 1/2 de Construcción,

comentando y ampliando información proporcionada por el arquitecto Romero, que actualmente ocupa el decanato nacional del Colegio de Arquitectos del Perú