

EL SUELO URBANO: UN RECURSO OLVIDADO

Por: **Arq. Miguel Romero Sotelo**

85-03 Palabras Clave: Planificación. Urbanismo. Vivienda

La Ley de Promoción del Suelo, un instrumento clave para una gestión urbana innovadora.

No basta tener identificados programas, ideas o perfiles de proyectos de inversión si éstos no se encuentran debidamente estructurados y priorizados en una visión o enfoque realista y pragmático, que acorte fundamentalmente el factor tiempo, para alcanzar procesalmente el objetivo permanente de cualquier urbe metropolitana, el cual es MEJORAR LA CALIDAD DE VIDA de sus habitantes.

Considero que para hacer realidad estos proyectos requerimos de un instrumento de gestión, ausente en el denominado Plan de Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1990-2010. El cuál es la Ley de Promoción de Suelo que nos brinde el soporte legal para utilizar eficientemente el recurso suelo, como una opción de inversión, fundamentalmente para los que construyen nuestras ciudades, es decir, el sector privado (empresario constructor), el sector estatal (gobierno central, metropolitano y distrital) y las organizaciones populares (asentamientos humanos).

También, se dinamizará de esta manera el sector industria de la construcción, sector multiplicador de actividades económicas y por ende, fuente de trabajo de los sectores productivos y de servicios como son los artesanos, pequeños industriales, micro-empresarios, entre otros.

Esta ley rectificaría el actual rol deficiente de la administración pública que va a la zaga de las acciones; por ejemplo, los poseedores de los inmuebles de propiedad estatal en el área central de Lima (del orden de 5,000 inmuebles de la Beneficencia Pública de Lima y 154 inmuebles de la Municipalidad de Lima) se sub-utilizan o sobre-utilizan dichos inmuebles de las áreas centrales, deteriorándolos sin ningún beneficio económico para el Estado y menos aún socialmente; y el Estado sin poder actuar en ellos con sus frustraciones al no ejecutar sus

programas de renovación urbana, sin otra posibilidad que lamentarse por su inacción o NO GESTIÓN por la carencia, entre otros, de una legislación apropiada y de sencilla aplicación que permita utilizar estos inmuebles en beneficio de la ciudad en su conjunto.

Así, también, el Estado asumiría su rol de promotor del uso del suelo urbano en las áreas centrales intermedias y periféricas e la ciudad, propiciando con ello un crecimiento urbano sin invasiones, buscando eliminar a los traficantes de tierras tan nocivos para los estratos populares.

Por otro lado, en el sector privado, tenemos terrenos e inmuebles que no son usados, creando con ello problemas de medio ambiente, de seguridad, entre otros problemas que sufren cotidianamente los vecinos de dichas áreas. Aquí la reflexión es que la propiedad tiene una función social que implica obligaciones; todo propietario de inmuebles dentro del área urbana debe usar social y económicamente de conformidad con las normas técnicas sus inmuebles y conocer que su no uso perjudica al funcionamiento y desarrollo de su comunidad; por ello esta ley deberá indicar también la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos que no cumplan con su función social.

Asimismo esta ley permitirá incorporar al sistema económico-financiero, el recurso suelo, mediante la creación de banco de tierras a nivel nacional ubicados en los municipios, los cuales estarían encargados de adquirir por enajenación voluntaria, extinción de dominio, los inmuebles necesarios para la ejecución de planes de desarrollo urbano, preservación del patrimonio cultural, zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento de las ciudades, ejecución de equipamientos básicos, sistema de transporte masivo; así también promoverán los intercambios de terreno e inmuebles indistintamente entre el sector privado y público promoviendo de esta manera el uso y desarrollo de nuestros recursos tecnológicos,

capitales desarticulados y pasivos en la actualidad.

La estructura de esta Ley debería contar con los siguientes capítulos:

- I Planificación del Desarrollo Municipal.
- II Del Espacio Público.
- III De la Adquisición de Bienes.
- IV De la Protección de los Moradores de los Proyectos de Renovación Urbana.
- V Titulación para Viviendas de Interés Social.
- VI Licencias de Construcción y Urbanizaciones.
- VII Banco de Tierras.
- VIII Instrumentos Financieros.

que a nuestro juicio abarcan los temas más importantes del suelo urbano.

En los actuales tiempos de reinserción se prevén grandes inversiones del frente externo (Banco Mundial, BID) en nuestra predominante sociedad urbana del país, por ello debemos dedicarnos a:

- 1.- Definir una estrategia de desarrollo urbano, realista y pragmática en la cual se prioricen los proyectos urbanos en función de dos líneas maestras: la construcción de una democracia participativa y el encaminamiento hacia una economía de mercado.
- 2.- Organizar equipos de profesionales de aprobados niveles de conocimientos y experiencia, a fin de invertir y no gastar, así como evitar la atomización de la inversión y no ver una vez más, que ésta se diluya y no surta efectos positivos en nuestro sufrido cuerpo orgánico de la metrópoli y ciudades del país.