

MEDIO	FECHA	SECCIÓN	PÁGINA	MEDIDAS	LECTORIA
-------	-------	---------	--------	---------	----------

LA REPÚBLICA

19/05/2012

Opinión

5

18.1 x 21.5 cm

43000

ÁREA TOTAL: 389.15 CM²

EL SUELO URBANO

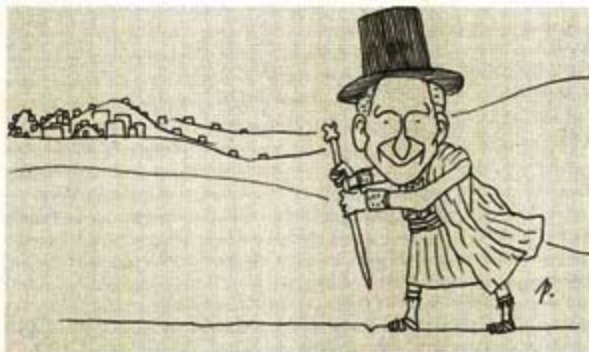
Frederick
Cooper
Llosa



En una entrevista concedida en días pasados a un diario local, el Ministro de Vivienda anunció entusiastamente que durante la actual gestión gubernamental se construirían 500,000 viviendas. Como uno de los factores en los que cifró su empeño en inyectarle a su gestión inmobiliaria mecanismos y recursos que la impulsaran a tan vertiginoso crecimiento, dijo que se proveerían nuevas y más ágiles maneras para incrementar la oferta de terrenos distritales disponibles.

A simple vista, las declaraciones del Ministro René Cornejo aparecen como las de un hombre público eficiente, enérgico y resuelto. ¿Quién podría objetar la construcción de esos cientos de miles de viviendas, la habilitación de redes sanitarias, o la provisión de centros de servicios, que nos son tan necesarios? Sin embargo, detrás de una retórica periodística que no hay por qué suponer no es sincera y comprometida, reaparece la persistente costumbre política peruana de emprender la obra pública al margen de planeamientos coherentes que aseguren que las inversiones se realicen de modo que la ciudad y el territorio evolucionen asegurando un positivo desarrollo del país, la población y el medio ambiente.

Hay aspectos puntuales en las



declaraciones del Ministro Cornejo especialmente preocupantes. El principal de ellos es la ligereza con que se anuncia la provisión de terrenos para la construcción masiva de viviendas, que señala serán logrados "[empezando] a trabajar con las municipalidades para identificar la disponibilidad de terrenos por urbanizar en manos del Estado y hacer un convenio para ponerles servicios y ofrecerlos al mercado. Así el Estado puede administrar la plusvalía que se genera en el terreno para convertirla en subsidio." Esta intención es inquietante porque denota la persistencia en afrontar la ineludible obligación estatal de ofertar viviendas de bajo costo sin proyectarlas teniendo en cuenta las consecuencias que la edificación masiva acarrea respecto al ordenamiento urbano, y la calidad de vida de la mayor parte de su ciudadanía.

Desconociendo que el bien más

preciado de una ciudad lo constituye el suelo, en vez de referirse a su aprovechamiento distrital anunciando por fin maneras sugerentes de hacer uso de cascos urbanos centrales ya servidos, el anuncio del Ministro reitera la usual práctica de echar mano a las áreas suburbanas que se puedan construir más fácilmente, en vez de esforzarse en emplear suelos urbanos céntricos, reciclando inteligentemente solares decadentes o subutilizados, para tejer entre ellos nuevas estructuras residenciales.

No sólo hace falta enfrentar el problema de proveer viviendas constituyendo equipos profesionales polivalentes, ilustrados y probos, sino además dispuestos a estudiar mecanismos políticos que permitan usar eficientemente el suelo urbano. No hay que ser un experto para darse cuenta que tanto en las áreas urbanas centrales, como en muchos de los distritos aledaños hay predios desti-

nados a usos secundarios - plazas de estacionamiento, tugurios insalubres, actividad industrial o usos comerciales decadentes u obsoletos - ubicados en zonas centrales mucho más propicias para la convivencia urbana y susceptibles de generar vecindarios más seguros, eficientes y confortables, en otras palabras, logrando una mejor calidad de vida. Antes de emplear la vía más fácil - hacer nuevas viviendas en propiedades públicas distantes (que preferentemente habría que destinar a usos recreativos o a servicios públicos cruciales) - habría que empezar por evaluar los relevamientos catastrales en las zonas servidas, y a partir de allí plantearse las reformas que habría que introducir en el orden jurídico para fomentar su uso residencial o, de ser necesario, expropiarias de manera expedita, pagando por supuesto un cabal justiprecio. Así es cómo se opera en todos los países en los que al suelo urbano se le da la importancia de ser un bien indispensable para garantizar la evolución armónica de la ciudad moderna.

Requiere, por supuesto, enfrentar el problema con un sentido político que parta de la idea de que la conducción del crecimiento urbano requiere un manejo meditado, orquestado y complejo, no concediendo a urgencias políticas que llevan, en este caso, al desperdicio de un fundamental recurso inmobiliario, como es el suelo urbano.