



Ministro de Vivienda, René Corjeno:

“SE INVERTIRÁ US\$ 15,500 MILLONES EN VIVIENDAS, AGUA Y SANEAMIENTO”

El déficit de vivienda y la ampliación de las redes de agua potable y saneamiento son algunos de los principales problemas que debe enfrentar el gobierno para mejorar la calidad de vida de los peruanos. Para reducir estas brechas se invertirán US\$ 15,500 millones, indicó el ministro de Vivienda, René Corjeno, en entrevista con la revista COSTOS.

En este diálogo, el titular de uno de los sectores más complejos se refiere también a los créditos para vivienda, la generación de suelo urbano y el incremento de los precios de los terrenos.

INVERSIONES

¿Cuáles son las metas del gobierno para el ministerio de Vivienda?

En el ámbito del Subsector Vivienda y Urbanismo, las metas son promover la construcción de 500,000 viviendas en los ámbitos urbano y rural, la construcción de 350 centros de servicios (tambos) para el desarrollo de los programas de saneamiento y mejoramiento de vivienda en el sector rural, la entrega de 300,000 títulos de propiedad, la generación de 2,500 hectáreas de suelo urbano bajo las modalidades de nuevo suelo urbano y recuperación de suelo urbano, la atención a 100 barrios urbano marginales con el proyecto de mejoramiento integral y, adicionalmente, los proyectos La Calle de Mi Barrio y Mi Pueblo.

Además, el Ministerio tiene una cartera pendiente de financiamiento que se ejecutará según los criterios de priorización que se aprueben y la disponibilidad de recursos hasta completar 600 proyectos en el quinquenio. Asimismo, el sector participará en 20 intervenciones para la integración de ciudades, recuperación de centros históricos, y estructuración de nuevas ciudades.

En el ámbito del subsector Saneamiento hemos planteado la meta de incrementar la cobertura de 38.8 a 57 por ciento en agua y de 21.3 a 45 por ciento en saneamiento en el área rural. Además, incrementar la cobertura de 89 a 92 por ciento en agua y de 81.9 a 88 por ciento en saneamiento en el área urbana. Lo anterior equivale a tener 800 mil conexiones nuevas de agua potable y un millón de soluciones de saneamiento entre alcantarillado y unidades básicas de saneamiento. También hemos programado incrementar la cobertura del tratamiento de aguas residuales de 30.6 a 75 por ciento.

¿A cuánto asciende el presupuesto para el 2012 de su sector?

El presupuesto institucional de apertura del 2012 es de 2,638 millones de nuevos soles, de los cuales el 6.7 por ciento corresponde a gasto corriente y la diferencia, 93.3 por ciento, a gastos para proyectos de inversión, a través de transferencias a los gobiernos regionales y locales o inversiones directas del sector. ¿Cuántos créditos del programa MiConstrucción esperan colocar en el primer año?



Agua potable y saneamiento recibirían inversiones por US\$ 5,500 millones.

El programa estará dirigido al segmento poblacional "C" del país, y complementará a los actuales Techo Propio y MiVivienda. El monto de préstamo se ubicaría entre los 15,000 y los 50,000 nuevos soles. El objetivo establecido por la Alta Dirección del Fondo MiVivienda es de 9,000 desembolsos.

¿Cómo se controlará el gasto del monto prestado a los beneficiarios?

Las Instituciones Financieras Intermediarias (IFI) deberán establecer mecanismos de control de los desembolsos a los promotores o constructores de los beneficiarios a fin de velar por el adecuado uso de los recursos destinados a la vivienda materia del financiamiento. Para lo cual deberá solicitar adicionalmente, entre otros, como mínimo, contrato y presupuesto de obra, así como cronograma de avance.

¿Cuáles son los planes de inversión para llegar a las metas que se ha propuesto el gobierno?

El financiamiento de las metas del Subsector Vivienda y Urbanismo previstas no será cubierto únicamente por el gobierno nacional, sino por el sector privado empresarial, el sector privado social, y, en menor parte, por los gobiernos subnacionales.

Las viviendas promovidas se financian en su mayor parte por el sector privado empresarial, entendiéndose financiamiento de la construcción el que luego se traslada a los compradores de las viviendas. Una pequeña parte será cubierta con los subsidios como los Bonos Familiares Habitacionales o el Premio al Buen Pagador. La inversión total para las 500,000 viviendas será superior a los 10,000 millones de dólares.

En cuanto a los centros de servicios para el desarrollo de proyectos en el ámbito rural (tambos), estos serán financiados por el gobierno nacional.

La generación de suelo urbano, en la modalidad nuevo suelo urbano, está concebida para autofinanciarse, es decir que requerirá un "capital semilla" que luego se recupera para reinvertir una parte en el programa y financiar Bonos Familiares Habitacionales con la otra. En la modalidad recuperación de suelo urbano, la actuación del sector es la de un promotor inmobiliario, y como tal, siempre deberá recuperar lo que invierta y tener excedentes.

El Mejoramiento Integral de Barrios se financia de manera tripartita entre el Ministerio de Vivienda que aportará el 75%, los gobiernos locales financiarán el 20% de las inversiones y la comunidad barrial el 5%.

Por otro lado, se invertirán más de 5,500 millones de dólares en agua potable y saneamiento sin incluir los megaproyectos que se están ejecutando. Esta inversión permitirá dotar de servicios de agua a cerca de 4 millones de personas y de saneamiento a más de 5 millones de personas. Es decir que se invertirán 15,500 millones de dólares en vivienda, agua y saneamiento.

¿Cuáles son las inversiones y cuales los planes para recuperarnos respecto al retraso en las metas de saneamiento?

Se tienen programadas inversiones de 5,169.99 millones de dólares hasta el 2016. Para que estas inversiones sean sostenibles, estamos presentando al congreso de la República una Ley de Modernización de los servicios de saneamiento que permita independizar la gestión empresarial de la función pública de las autoridades a través de directorios independientes y profesionales y el aprovechamiento de economías de escala en la prestación.

Dentro de este primer presupuesto se encuentra el tratamiento de aguas residuales donde se prevé invertir un total de 521.63 millones de dólares hasta el 2016 en el ámbito urbano.

Descripción (millones de US\$)	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Inversión en agua y saneamiento (urbano y rural)-incluye Tratamiento de aguas residuales	758.31	970.84	1,115.93	1,289.32	1,035.60	5,169.99

Inversión Urbano (millones de US\$)	2012	2013	2014	2015	2016	Total
Tratamiento de aguas residuales + Rehabilitación de Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales	72.11	82.1	113.52	135.6	118.3	521.63

GENERACIÓN DE SUELO URBANO

¿Cuántas hectáreas se espera obtener con el Programa de Generación de Suelo Urbano?

Para el quinquenio esperamos obtener 2,500 hectáreas directamente promovidas, a las que se sumarán aproximadamente otras 5,000 que se generarán con esfuerzo privado.

Si se asume una densidad promedio de 100 habitantes por hectárea, las 7,500 hectáreas de nuevo suelo urbano podrían albergar 750,000 personas. A su vez, si se asume un promedio de 5 personas por vivienda podría estimarse que sobre las 7,500 hectáreas de nuevo suelo urbano podrían construirse 150,000 viviendas en éstas nuevas áreas.

Además si se asume un área promedio de 60 metros cuadrados por vivienda, se podría estimar una producción secundaria o edificación de 9'000,000 de metros cuadrados.

¿En qué distritos se ha encontrado suelo hasta ahora?

Las 2,500 hectáreas que se incorporarán por la modalidad de generación de nuevo suelo urbano no será una producción que necesariamente se dará en la ciudad de Lima, aunque se tiene programada la reactivación de grandes áreas de suelo para la capital, tema que será anunciado próximamente. Es factible que en Lima se desarrolle la modalidad de recuperación de suelo urbano promovida por el sector público (gobierno nacional y gobiernos locales) y ejecutada por el sector privado en terrenos privados. Esta última modalidad no está considerada en las 2,500 hectáreas antes mencionadas.

Los distritos en los que se pudiera dar la modalidad de recuperación de suelo urbano, son aquellos que presentan baja densidad poblacional, tales como, La Victoria, San Luís, Chorrillos o el Rímac.

Al mes de abril del presente año, se han identificado y se encuentran en proceso de transferencia, por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) a favor del Ministerio de Vivienda, 297.42 hectáreas de nuevo suelo urbano para ser utilizadas a corto plazo. En Pisco se identificaron 279.55 hectáreas, en Talara (Piura) 8.69 hectáreas, y en Carabayllo 9.18 hectáreas.

Asimismo, se han identificado y evaluado 372.01 hectáreas de nuevo suelo urbano en las provincias de Chincha, Nuevo Chimbote, Casma y Huarvey.



Los inversionistas privados han mostrado poco interés en la propuesta del Banco de Tierras ¿Qué ventajas ofrecería esta propuesta?

Es un programa en proceso y se está haciendo la identificación en áreas con mayor demanda. Hay que tener presente que por ley este se va "conformando por terrenos de propiedad del Estado, privados o de comunidades campesinas de las costa...Igualmente los gobiernos regionales y locales podrán seleccionar terrenos del Estado para su incorporación al Banco de Tierras". Es decir, es un medio en constante crecimiento, lo que hayan podido conocer es una pequeña parte de lo que será el Banco de Tierras.

Es un medio para facilitar la construcción de edificaciones y servirá al Programa de Generación de Suelo Urbano en la modalidad nuevo suelo urbano.

¿Qué medidas se están tomando respecto al alza de precios de terrenos?

El programa de generación de suelo urbano actuará como un elemento regulador del valor de los terrenos. Para lograr agilidad en los procedimientos se espera suscribir convenios con el propietario de los terrenos, ya sean gobiernos locales, regionales, o el gobierno central.

Por otro lado, se prevé desarrollar mecanismos adicionales que permitan que los terrenos disponibles y aptos para la edificación, muchos de los cuales se mantienen en propiedad con fines especulativos, se incorporen al mercado.

CRÉDITOS HIPOTECARIOS

¿Cuáles son las posibilidades de reducir los costos y las tasas de los créditos MiVivienda?

El fondo busca ofrecer la tasa más competitiva posible para ampliar el mercado hipotecario en el Perú reduciendo el costo de crédito al usuario final y permitir la sostenibilidad del Fondo MiVivienda S.A.

En la actualidad, considerando la duración de las colocaciones crediticias del fondo en nuevos soles, fondearse en el mercado de capitales implica un costo superior a las tasas a las que coloca sus productos. Es más, si consideramos el Premio al Buen Pagador, el rendimiento equivalente de las colocaciones se encuentra en

niveles aproximados de 4.80%, por lo cual sería financieramente inviable disminuir más la tasa de fondeo, más aún si próximamente el costo financiero se incrementará debido a los pasivos en los cuales el fondo tendrá que incurrir. En todo caso, creo que la reducción de costos podría darse en lo que respecta a eficiencia operativa.

¿Qué mecanismos tomará el Ministerio de Vivienda para incrementar los financiamientos para programas Techo Propio y Nuevo Crédito MiVivienda?

Se está evaluando varios mecanismos, entre ellos la emisión de bonos corporativos.

NUESTRAS CIUDADES

¿Qué es el programa Nuestras Ciudades?

El programa tiene como objetivo promover el crecimiento, conservación, mejoramiento, protección e integración de nuestras ciudades. Por ejemplo, el Ministerio de Vivienda tiene un convenio de cooperación técnica con el Gobierno Regional de Lambayeque y el Gobierno Local de Olmos para implementar el ordenamiento territorial del distrito y la ciudad de Olmos, para el uso y la ocupación de su territorio de manera ordenada, estratégica, competitiva y ambientalmente sostenible.

La opinión pública percibe que la reconstrucción de Pisco es demasiado lenta.

En Pisco y las demás zonas afectadas, el avance en infraestructura ya es importante. Aún hay problemas específicos en temas de vivienda, porque aun cuando se ha asignado financiamiento para una gran cantidad de bonos de techo propio (15,000), los temas de saneamiento físico legal impiden beneficiar a todas las familias. También es necesario precisar que ha habido gran especulación y una gran cantidad de familias no damnificadas se desplazaron a la zona de emergencia ante la perspectiva de tener una vivienda. Y normalmente se han asentado en zonas de riesgo, zonas con conflicto de propiedad o zonas reservadas por cuestiones arqueológicas. Es difícil y tampoco es correcto resolver rápidamente esta situación. Creemos que Pisco tiene que ser relanzada como ciudad para lo cual se tiene un Plan Maestro completo que se está ejecutando y que incluye temas viales, de infraestructura y de puesta en valor del espacio público.