

El suelo urbano, un recurso olvidado

Ley de promoción es instrumento clave para una gestión 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 1190-2010”, el cual es la ley de promoción del 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 (asentamiento humanos).

Así también se dinamizará el sector de la 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 y 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, (un orden de 5,000 inmuebles de la Beneficencia Pública de Lima y 154 inmuebles de la Municipalidad de Lima), subutilizan o sobreutilizan dichos inmuebles de las áreas centrales, deteriorándolos sin ningún beneficio económico para el estado y menos aun social. El estado, sin poder actuar en ellas 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 de la ciudad, propiciando con ello un crecimiento urbano sin invasiones, buscando eliminar a los traficantes de tierras, tan nocivos para los estratos populares.

Esta ley debería abarcar los temas más importantes de suelo urbano, a nuestro juicio:

I.- Planificación del desarrollo municipal.

II.- El espacio público.

III.- La adquisición de bienes.

IV.- La protección a los moradores de los proyectos de renovación urbana.

V.- La titulación para las viviendas de interés social.

VI.- Licencias de construcción de urbanizaciones.

VII.- Banco de tierras.

En los actuales tiempos de carencias de empleo y de baja calidad de vida es necesario definir una estrategia de desarrollo urbano realista y pragmática que pueda: Movilizar a todos los ciudadanos, instituciones (universidades, colegios profesionales, la Iglesia, organizaciones populares, organizaciones privadas), recursos territoriales, recursos de capitales públicos y privados a fin de crear inversiones urbanas.

Integrar el sector informal con el

sector formal, el centro de la ciudad con la periferia, entendiendo a la metrópoli como un organismo vivo en permanente evolución y desarrollo y no como un ente fosilizado.

Crear una nueva organización municipal promotora de inversiones urbanas y de participación ciudadana que valore al ciudadano como persona portadora de iniciativas que generan desarrollo y no sólo como contribuyente del que va a obtener rentas.

Dinamizar los sectores de la economía urbana que generan empleo, construcción, turismo, industria, comercio y servicios, proporcionando información sobre el uso del suelo y los planes de desarrollo urbano, comprometiendo la participación de estos sectores en la elaboración y ejecución de los planes de desarrollo urbano.

ARQ. MIGUEL ROMERO SOTELO

