

Una Ley para darle impulso al desarrollo inmobiliario

JUSTO CABRERA

En el Perú uno de los grandes problemas sin resolver es el Ordenamiento Territorial. La Ley que nos debe regir en este sentido no existe. Esta Ley importa muchísimo sobre todo si deseamos ser un país que progrese en forma sostenida.

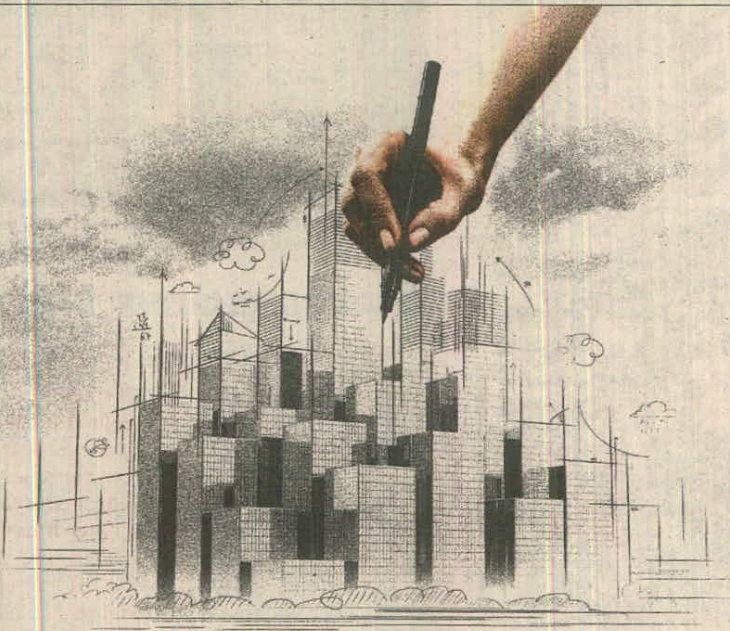
Nuestro territorio, ocupado en forma desigual, con el tercio de su población solamente en el área de influencia de Lima y Callao no es aprovechado en su real potencial dentro de una visión de largo plazo que en algún momento debe iniciarse y ese momento es ahora.

Los desarrollos inmobiliarios necesitan de la oferta de suelo. Su ausencia o precio especulativo hace más lenta esta actividad. Los desarrolladores inmobiliarios ven solamente Lima y algunas ciudades, esperan cambios de zonificación o que las factibilidades de servicio se realicen con mayor rapidez, eso puede estar bien pero no es suficiente. Y no es suficiente pues lo que todos debemos buscar es ordenar - de una vez por todas - el territorio nacional, a partir de ahí generar planes de desarrollo regional y urbano como consecuencia de una visión de país y que a su vez, esto se traslade a una visión de regiones integradas económica, social, cultural y ambientalmente.

El ordenamiento territorial lo debe hacer el Estado. Sin embargo, todos sabemos que el Estado es una manera de decir que lo haga otro. Si en realidad aspiramos a niveles de mayor desarrollo, esto se dará con un trabajo intenso y comprometido del sector privado en la elaboración de esta propuesta.

Las ciudades se generan por razones económicas y de conveniencia. Se pueden planificar no solamente en su creación sino

también en la consolidación de ciudades intermedias, gestionando la capacidad de sus recursos para satisfacer un determinado número de población. Bajo este esquema, la creación de nuevos ejes económicos es lo más importante, al decir ejes me refiero a integrar no solamente los recursos del área de influencia de la ciudad sino los que se constituyen a todo lo largo del ámbito de ese eje. Por esta razón, afirmamos la importancia de tener dos zonas estratégicas como Olmos y Majes con abundante agua, con puerto y aeropuerto, con carretera interoceánica en cuya extensión se pueden establecer ordenadamente centros poblados menores, que se integren económicamente al circuito mayor y generar de esta manera una gran oferta de suelo principalmente para las nuevas



JUSTO CABRERA

Es ingeniero civil de la UNI y tiene un MBA ESAN especializado en gerencia, gestión de negocios, consultoría y supervisión de proyectos inmobiliarios y de construcción aplicando Lean Management.

Los desarrollos inmobiliarios necesitan de la oferta de suelo. Su ausencia o precio especulativo hace más lenta esta actividad.

generaciones, Olmos y Majes serían los centros de gravedad o polos de estos ejes económicos, ambos mirando al enorme mercado Asia Pacífico.

Promoviendo incentivos en dichas zonas para generar una intensa actividad económica y a su vez trabajo, solamente viendo un futuro prometedor se puede alentar una migración interna. Estas macro regiones norte y sur con estas ciudades como cabeceras, no pueden estar a expensas de invasiones (en realidad el país no debe permitir más invasiones).

Planificación regional y urbana

En mi opinión, debe existir también un organismo nacional que genere un marco regulador de la planificación regional y urbana en el país a partir de la Ley de Or-

denamiento Territorial. Debe ser conformado por un equipo multidisciplinario de primer nivel que pueda generar líneas maestras de desarrollo con oferta de suelo predecible para un desarrollo inmobiliario sostenible, con una constitución similar al BCR sin injerencia política.

Lima y Callao: una sola ciudad y región

En el mismo orden de ideas, el actual marco legal que tiene Lima no da más. Lima y Callao son una sola ciudad. Por tanto, deben tener una sola autoridad municipal, el concepto de región ya no debe aplicarse para esta gran área metropolitana. Las zonas fuera de su influencia deben integrarse hacia el Sur, Norte y Este respectivamente con las regiones aledañas en un primer intento de ir consolidando macro regiones.

Este nuevo ordenamiento de gobierno municipal debe ser ejecutivo, con una elección directa como lo es actualmente, para seleccionar no más de quince cargos políticos respaldados por un grupo de funcionarios de alto nivel contratados bajo un sistema de selección profesional. Esto significa cambiar las funciones de los actuales municipios distritales.

Actualmente, somos diez millones de habitantes con los problemas que todos conocemos, en una visión progresista de país debemos desalentar el crecimiento poblacional de Lima y cambiarlo a una visión de intervenciones urbanas en la capital dando prioridad a crear áreas de recreación y una nueva cultura de transporte urbano, promoviendo paralelamente la migración interna desde Lima hacia los nuevos ejes económicos mencionados. Con estas ideas en acción habremos sentado las bases para un desarrollo inmobiliario sostenible y predecible en el tiempo.