

ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN LIMA

Marianela Castro de la Borda,
Daniel Yep Taboada

El déficit de vivienda según lo identificado por el Plan Metropolitano de Lima al 2035 será aproximadamente de 431 000 viviendas, y se estima que para el 2024 bordeará las 803 000. Sin embargo, las políticas estatales aún son insuficientes para superarlo.

Esta investigación buscó entender los proyectos de vivienda por asociaciones público-privadas (APP) como una posibilidad de reducir este déficit. Para lograrlo se realizó una investigación cualitativa basada en el estudio de casos, cuyas unidades de análisis son proyectos de vivienda en cuatro ciudades: Lima, Bogotá, Toronto y Sydney. A través de ellos se han medido las siguientes variables: origen de la iniciativa del proyecto, tiempo de duración, propiedad del suelo, rol de los actores participantes, pasos para seguir en la negociación, riesgo del sector privado y relación de los proyectos de vivienda con la ciudad.

Parte de los resultados muestra que, por un lado, la curva de madurez de este tipo de proyectos en Lima es muy baja; solo hay cuatro proyectos de vivienda por APP aprobados, de los cuales solo dos se han desarrollado (uno de ellos, aún en proceso). Adicionalmente, las instituciones públicas no cuentan con una estrategia para que

participe el sector privado. Por otro lado, la tasa de mortalidad de las APP en vivienda es muy alta, debido a la mala definición de plazos en el proceso para lograr la adjudicación del proyecto y la firma del contrato. Asimismo, se ha observado que el rol del Estado es pasivo y limitado. La iniciativa, hasta el momento, ha surgido del sector privado, mientras que el Estado ha actuado como proveedor del suelo a través de la venta de la propiedad pública, a diferencia de gobiernos como los de Canadá y Australia, que actúan como entes reguladores y como propietarios del suelo, pues, a mayor capacidad de suelo público mayor capacidad para el desarrollo de APP y de proyectos que hagan frente a los cambios en la ciudad. En Lima, la venta de terrenos públicos para el desarrollo de estos proyectos estaría asociada a una necesidad de mejora en la gestión del Estado y a que la mayoría de los ciudadanos prefieren ser propietarios (su casa actúa como herramienta de respuesta económica en tiempos de crisis o inestabilidad política), lo que es posible a través de programas estatales como Construcción en Sitio Propio, el que más bonos de ayuda ha entregado en los últimos años dentro del programa Techo Propio.

A manera de conclusión, en el caso de Lima se requiere considerar diferentes tipos de relaciones (involucramiento y riesgo) entre el sector privado y el sector público, para aumentar el nivel de madurez en la ciudad. Se necesita una ley del suelo, así como políticas públicas que consideren a las APP en el Plan Nacional de Vivienda. Hace falta que el Gobierno establezca porcentajes de diferentes modalidades de adquisición (venta, alquiler, alquiler-venta), que brinden más de una forma de conseguir vivienda a quienes la necesitan.

Del mismo modo, se requiere una regulación más clara sobre las condiciones urbanas y arquitectónicas de los proyectos, para asegurar su calidad y una cobertura del déficit más adecuada. Finalmente, se deben mejorar las capacidades gerenciales y de gestión del sector público. ❖

Se necesita una ley del suelo así como políticas públicas que consideren a las asociaciones público-privadas en el Plan Nacional de Vivienda.

Magíster en Vivienda y Urbanismo por la Architectural Association, Londres
✉ mbcastro@ulima.edu.pe

Magíster en Diseño Arquitectónico Avanzado por la Universidad de Columbia
✉ ryep@ulima.edu.pe