

El uso del agua en el boom inmobiliario

¿HASTA QUÉ PUNTO ES CIERTO QUE PUEDEN COLAPSAR LOS SERVICIOS DE AGUA Y ALCANTARILLADO?

¿Existe una relación directa entre el crecimiento de la construcción formal de viviendas y el incremento de la demanda por servicios públicos? Guido Valdivia, director ejecutivo del Instituto Ciudad del Siglo XXI de la Universidad Ricardo Palma, dice que para responder apropiadamente esta interrogante es indispensable dimensionar la magnitud del llamado "boom" inmobiliario en Lima Metropolitana.

El especialista anota que el mercado formal habría bordeado las 196,000 viviendas desde el año 2002, aunque indica que teniendo en cuenta los datos censales, en ese mismo período el parque habitacional de Lima Metropolitana creció en aproximadamente 590,000 viviendas.

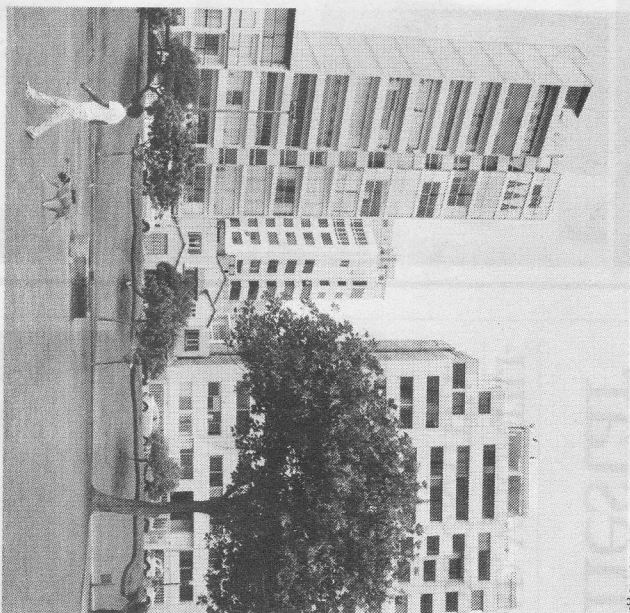
Esas 196,000 casas, precisa, "apenas es el 9% del stock de la ciudad", que es de dos millones 180 mil al 2012. En consecuencia, afirma que "es evidente que una fracción tan pequeña de viviendas no puede explicar ningún colapso de servicios".

En contraste, el también ex viceministro de Vivienda asegura que si en la última década no se hubiera construido ninguna vivienda formal, "simplemente no habría de crecimiento en un metro cúbico de agua, puesto que la demanda de estos servicios no depende de la forma en que los ciudadanos se proveen de vivienda, sino del tamaño de la población".

Inversión

De otro lado, Valdivia indica que la construcción formal de viviendas ha llevado a que se reduzca la inversión (pública) para proveer de los servicios de agua y desagüe a la nueva población capitalina, porque hay mayor contribución del capital privado. Explica que esto sucede

porque correspondiendo el 90% de la venta de inmuebles en Lima a departamentos, ya que la mayoría de estos se sitúan en barrios consolidados de la ciudad, que ya cuentan con estos servicios, "para adaptarlos a la demanda de la nueva población se requiere adecuar o reemplazar las redes existentes, lo que cuesta mucho menos que tender nuevas tuberías e instalaciones en áreas de expansión".



Manuel Melgar

El "boom" inmobiliario no hará colapsar el servicio de agua, asegura Guido Valdivia.

EL DATO

•• **Ventas.** Según Capeco, entre el 2002 y el 2011 se habrían vendido 121,401 viviendas. Para el 2012 se estiman unas 25,000 adicionales, lo que sumaría 146,000 viviendas en 11 años.

Miraflores protegerá casonas

•• La municipalidad de Miraflores ha puesto en marcha un programa para recuperar las casonas históricas en las llamadas microzonas de valor urbanístico en el distrito. El plan se iniciará en la avenida 28 de julio.

El objetivo es la conservación de los predios, ponerlos en valor sin costos adicionales y recibir a cambio beneficios económicos con la venta de certificados otorgados por las autoridades municipales, explicaron voceros ediles.

Además, anota que de no producirse la renovación de la ciudad mediante nuevos proyectos inmobiliarios, la posibilidad de modernizar la infraestructura existente se reduce notablemente.

Más aún, remarca que en muchos casos Sedapal condiciona el otorgamiento del servicio a que los promotores de tales proyectos efectúen mejoras a las redes, sin re-

nocerles un reembolso por tales inversiones.

"Queda claro que el 'boom' inmobiliario no hace colapsar los servicios; por el contrario, contribuye a que las inversiones (públicas) para proveerlos se reduzcan", subrayó.

Añadió que la escasez de agua y de redes de desagüe en la ciudad —que amenaza determinar el crecimiento de la oferta formal de viviendas— "se debe

Se informó, además, que se evaluará firmar un convenio con los colegios de Arquitectos y de Ingenieros del Perú, para que especialistas de esos gremios profesionales inspeccionen y aprueben en segunda instancia que casonas puedan acogerse a la ordenanza municipal.

El alcalde ha pedido a la Gerencia de Desarrollo Urbano que en un máximo de 120 días elabore un estudio integral del distrito para identificar las nuevas microzonas.

única y exclusivamente a la imprevisión de la empresa prestadora (Sedapal), que en todos estos años no ha destinado inversiones suficientes para atender los requerimientos de la creciente población de Lima".

Comentó que el que una parte de la población adquiera departamentos en un barrio consolidado, ha generado que el déficit sea menor.