



## Globalización y Privatización del Hábitat en el Perú

En el caso del Perú, el tema del hábitat, es decir el acceso a la vivienda, los servicios básicos, al suelo, está totalmente liberalizado y sin una clara regulación para el acceso equitativo. Como resultado de este accionar, se tiene ciudades grandes como Lima y otras del interior del país, fraccionadas y segmentadas socialmente, con una aguda ghetización del espacio urbano.

Fuente: Silvia de los Ríos, CIDAP, Perú, Noviembre 2005

1. ¿Qué rol desempeñan los fondos privados u otros tipos de especuladores financieros en los mercados de la vivienda y tierra?

La política del gobierno del Perú, sobre vivienda, especialmente estimula que el empresariado privado tenga el rol de promotor y operador en el mercado de la vivienda, y canalice el Bono, [subsidio indirecto] que otorga el Gobierno (copia del modelo Chileno).

La conducta de estos fondos privados o de los empresarios, es de especular con el acceso al suelo urbano y vivienda. Por ejemplo la ciudad de Lima, y otras ciudades capitales de Departamentos y/o Regiones va creciendo al ritmo de sus [operaciones urbanas], que infringen los Planes de Desarrollo, Reguladores, etc. todo tipo de normas y propuestas de planificación para el desarrollo, con anuencia de los Gobiernos Municipales, que no controlan; con la justificación, de [no espantar] la inversión privada, y la Municipalidad pueda captar más recursos económicos, a través de otorgamiento de licencias, impuesto predial y en muy pocos casos, la captación del plusvalías.

Además se ha legislado, con la dación de Leyes especiales, que permiten que estas empresas, entreguen como producto [vivienda] unidades de edificación, con tecnologías constructivas, que están en proceso de prueba (hay casos que hay edificaciones que han colapsado) con dimensiones por debajo de los estándares de habitabilidad (recomendados por la OMS) necesarios para determinada composición familiar y su requerimiento para vivir dignamente.

Además que estas empresas y sus fondos promueven la expansión desregulado de las ciudades, en los barrios consolidados, está promoviendo una densificación extrema en número de habitantes y altura de edificación, produciendo efectos en el colapso de los servicios básicos (agua, desagüe, luz, teléfono, etc.) por sobre utilización y alterando el perfil urbano de los barrios, encerrando y limitando la luz natural y asolamiento a las unidades habitacionales de mediana y baja altura.

Finalmente los fondos privados o el poder económico de los privados, desde el mercado inmobiliario conducen la expansión de la ciudad y su renovación, reforma, con exclusión y fragmentación de la ciudad, quedando como resultado, mega ciudades como Lima, un conjunto de ciudades, polarizadas por la distancia y las diferencias que tienen sus habitantes para satisfacer sus necesidades.

2. ¿Qué fondos o empresas están detrás de estos intereses especulativos?

Los servicios básicos en el caso de Lima, están privatizados, a excepción del agua potable, que aún está administrada por SEDAPAL, empresa pública. En el interior del país, son empresas municipales.

Hoy hay un gran lobby de determinados Congresistas, que promueven la privatización de SEDAPAL (pese a ser una empresa rentable) para ser entregada en concesión al empresariado Chileno.

Los servicios de telefonía, luz (energía) han sido privatizados a transnacionales como: Telefónica (que tiene el monopolio), estuvo TIM y recientemente ingresa Telmex.

El sistema de comercialización de productos básicos y de vestir, ya están bajo administración de cadenas de tiendas como SAGA, RIPLEY, PLAZA VEA, TOTUS, entre las principales, que compiten con el empresariado local WONG, METRO, del mismo perfil comercial y urbano-arquitectónico, del gran equipamiento, que aplasta [económicamente] a la [bodega o tienda] de barrio, a la feria local, al mercadillo de barrio.

3. ¿Cuáles son los desarrollos más recientes con respecto a estos especuladores de bienes raíces?



En el tema de la vivienda, es el programa MIVIVIENDA, TECHO PROPIO □ DEUDA CERO, programa subsidiado por el Gobierno y con reglamentación especial, para su concreción como operación económica y urbana, fuera de la planificación local y distrital, promoviendo cambios del uso del suelo, que sobre □densifican□ los barrios, promoviendo un tipo de □hacinamiento moderno□, con riesgo a la tugurización contemporánea de áreas de vocación residencial.

El rubro, más significativo, son las operaciones de mega proyectos denominados □megas pla-zas□ con □súper mercados□, equipamiento recreativo, de servicios de comida rápida, decenas de cines, etc. de más de 10,000 m<sup>2</sup> en terrenos de ubicación estratégica, que por su falta de planificación, resultan causantes de problemas de congestión de tránsito, contaminación ambiental, violación del patrimonio histórico, revalorizando el suelo urbano, elevando su costo y produciendo un plus valor que lo aprovecha el empresario o el privado individual, sin revertir a la ciudad.

#### 4. ¿Cómo reaccionan el público, los políticos y las personas afectadas?

El público en general reacciona frecuentemente de manera no organizada frente a los problemas de acceso al producto, su reacción es más como □consumidor o usuario□ y no como ciudadano. Otros reaccionan sobre el escenario □físico□ de la edificación, como símbolo de la modernidad, que antes no se logró con otros modelos de gestión local y de gobierno.

El sector social, el de muy bajos ingresos se reafirma en su papel de productor de su hábitat, pero con rol que le reafirma el gobierno, que la □solución de su hábitat□ es un problema individual, familiar y que el acceso a la vivienda digna, servicios etc. es sólo concertando con el Empresariado privado, al cual el Gobierno del Perú le trasfiere muchas de sus responsabilidades.

Frente a esta situación algunas empresas, hacen caso a la política de las agencias multilaterales como Banco Mundial, BID, etc. de promover la □responsabilidad social□.

Los políticos, partidarios del Gobierno actual y sus aliados, fortalece el modelo □neoliberal□ de dependencia económica (pago a la deuda externa), reduciendo la estructura del Estado y competencias, teniendo la privatización como instrumento de acceso a la vivienda, a los servicios básicos (luz, agua, Telef., etc.) a la educación, salud, etc., dónde las mayorías vulnerables, de muy bajos ingresos, quedan excluidas.

Hay políticos opositores a esta privatización de la ciudad, pero sus reacciones no son □programáticas□ caen en acciones coyunturales de poco impacto, sujeta muchas veces a los vaivenes electorales. La cultura política □partidaria, está en proceso de reconstrucción en el país, aún desde el formalismo legal, por la dación de leyes, por ejemplo, que institucionalizan los partidos en el sistema democrático del país, pero aún sin conocimiento cabal de sus habitantes; aún es un proceso de arriba hacia abajo.

Las personas o habitantes afectados, aplican varias formas para resolver sus problemas, unos se organizan sólo para el problema y luego de alcanzar el agua potable, o la titulación del terreno para su vivienda, desaparece la organización. Otros a nivel de □frentes□ o gremios de organizaciones que comparten un territorio o localidad, construyen un espacio de gestión compartida dónde todos de manera coordinada construyen una agenda y estrategia de reivindicaciones. Este tipo de organizaciones se movilizan para resolver la problemática de los servicios básicos y equipamiento, quedando la vivienda como un tema individual.

#### 5. ¿Cuál es su análisis político-económico de estos procesos?

El modelo económico de tendencia neoliberal es el fortalecido por las políticas públicas, de reducir el Estado en su estructura, funciones y responsabilidades, afirmando su rol normativo con exigua capacidad gestora. Trasladando el Estado al mercado y al empresariado privado, sus principales responsabilidades y funciones de garantizar un hábitat digno para todos, e institucionalizándolo este proceso a través de mecanismos como la □privatización□ del acceso a la vivienda, servicios, infraestructura, etc. dónde el valor de uso de la ciudad lo transforma en valor de cambio y los derechos, especialmente los DESC, se recortan por las leyes de la oferta y demanda que genera el mercado.

Este modelo de manejar la ciudad y su hábitat como una mercancía, a través de la aplicación de políticas e instrumentos como la Hernando de Soto de captar como valor agregado la producción social del hábitat popular o informalidad inmobiliaria como la denomina, a través de □la entrega de títulos de propiedad□ o formalización de la tenencia del suelo, a fracasado, porque el sistema formal financiero, que tiene reglas muy



estrictas, especialmente sobre el tipo de garantías para asegurar el éxito de la operación financiera, se basa en el ingreso familiar o personal del sujeto de crédito o préstamo, y no el terreno o predio, que por su localización y deficiente dotación de servicios e infraestructura, no es considerado objeto de endeudamiento.

Igualmente en el caso de la seguridad de la tenencia, como inquilinos o arrendatarios, toda legislación de protección y contra desalojos compulsivos fue totalmente eliminada, pasando al código civil, y afirmando así la cultura del "propiedad individual" como única forma segura de tenencia del suelo y de edificaciones, quedando sumamente vulnerables la modalidad del inquilinato y la de propiedad colectiva o en cooperativa.

La movilización social, especialmente de los inquilinos organizados han promovido en el país ampliación de un artículo de la Ley de Inquilinato que de alguna manera los protege de ser desalojados de manera inmediata. Así mismo vienen promoviendo con la ayuda del CIDAP la dación de la Ley General de Renovación Urbana, que hace varios años, por el esfuerzo social, es aprobada en la Comisión de Vivienda del Congreso de la República, pero no pasa la aprobación como Ley en el Pleno del Congreso. Por ejemplo el día de ayer 17 de noviembre, se aprobó en la Comisión de Vivienda, el dictamen de la respectiva Ley, y para que llegue al Pleno, para su aprobación es nuevamente volver a hacer acciones de movilización y gestión estratégica para su aprobación, es cada año un volver a empezar y seguir insistiendo en la reivindicación de este derecho, que para las autoridades y políticos del Gobierno un significativo gasto y no una inversión, para ellos hay otros derechos "que monetariamente, son menos costosos" para el presupuesto nacional .

La ideología imperante y que se trasfiere como política pública sobre seguridad y acceso a la vivienda, servicios, es la de volver propietario al habitante, y los que integran el sector urbano empobrecido, es ser propietario del suelo sin urbanizar, con significativa vulnerabilidad y alto costo social para su habilitación, como hábitat digno y el servicio (agua, luz, telefonía, etc) tienen tarifas denominadas "económicas" que el costo beneficio es más alto que el de las áreas urbanas formales, además las tecnologías denominadas "económicas" como la de dotación de energía son contaminantes e inseguras, con limitaciones de uso por horas, volumen de carga de energía, teniendo la misma modalidad para el consumo de agua, con racionamiento por horas.

6. ¿Cuáles son sus ideas con respecto a las estrategias transnacionales, la acción y las campañas que podrían resistir efectivamente o superar los peligros?

- Fortalecer los referentes nacionales e internacionales, como redes o colectivos con experiencia y legitimidad comprobada por su práctica movilizadora, composición democrática y logros tangibles.
- Preferentemente estos referentes sociales a fortalecer deben de estar constituidos por organizaciones sociales de base, de las diferentes formas de acceder a la ciudad por asentamientos humanos en proceso de consolidación o a través del inquilino, o de habitantes de barrios consolidados en proceso de obsolescencia.
- Las redes de centralización internacional de organizaciones sociales como SELVIP, deben ser fortalecidas como espacios de incidencia y formación de líderes para la democratización de la ciudad participativa.
- Fortalecer HIC, como referente internacional, centralizador y canalizador internacional de las reivindicaciones sociales de los habitantes organizados y de las instituciones solidarias y progresistas, para incidir en los espacios nacionales e internacionales, a través de sus miembros y de su reconocido e institucionalizado estatus consultivo, en el sistema de Naciones Unidas, evaluando como una oportunidad.
- Fortalecer la articulación de las iniciativas nacional, con las campañas internacionales contra el TLC, el ALCA y Deuda Externa.
- Generar un sistema de campaña "intercambio", entre organizaciones que han tenido éxito en la paralización de acciones privatizadoras de la ciudad con organizaciones amenazadas a ser habitantes de ciudades privatizadas y excluyentes.
- Campañas de visibilización de casos y procesos exitosos de paralización de acciones privatizadoras de la ciudad.