

# LAS VIVIENDAS QUE ESPERAMOS...

Ing. José Meza Cuadra V.

**D**urante los días 18, 19 y 20 de mayo treinta expositores y comentaristas participaron en el Foro de Vivienda 2015 - Vivienda un Derecho, convocados por la Regional Lima del Colegio de Arquitectos del Perú en la sede de la Cámara de Comercio de Lima. En este foro, los organizadores intentan definir y promover un nuevo escenario destinado a lograr un cambio de actitud de todos los involucrados, para encontrar una solución al problema de la vivienda. Como prueba del acierto en la importancia del tema podemos mencionar el consenso respecto a estimar el déficit en dos millones de viviendas. Es decir que el Perú requiere construir o rehabilitar dos veces la cantidad de unidades que se necesitaban en la década del 70, después de la creación del Ministerio de Vivienda y Construcción, mencionado en el Primer Fórum Nacional de la Vivienda.

No hemos avanzado, el problema se ha agravado, lo cual no quiere decir que no reconozcamos los esfuerzos de los últimos quince años en los cuales se recuperó el crédito hipotecario a largo plazo, los subsidios al buen pagador y los programas de vivienda con activa participación del sector privado.

El título del evento nos remite a la Asamblea General de las Naciones Unidas de 1948 en París, en la cual se aprobó la Declaración Universal de los Derechos Humanos, en la cual se incluyó el derecho a la vivienda. Independientemente de este compromiso de la comunidad mundial y la historia reciente de los esfuerzos de los países por lograr el anhelado desarrollo, este no se puede lograr si los trabajadores y sus familias no tienen una adecuada calidad de vida, donde el acceso a la vivienda adecuada, propia o alquilada, tiene una alta prioridad.

La atención a esta demanda y derecho, no solo tiene que ver con una satisfacción familiar sino que posee un impacto directo en la mejora de la productividad en particular y en la competitividad del país en general.

Como experiencia personal, tuvimos la oportunidad de conocer al asesor principal del Plan Financiero de Vivienda de España, que de 1965 a 1970 se propuso construir en esos cinco años un millón de unidades, lo cual se

cumplió con exactitud, luego de la entrega de las llaves a los propietarios de la vivienda del millón.

Entendimos que un país que logra alinear la legislación, reglamentos, trámites, recursos humanos y financieros para este logro, está listo para avanzar al desarrollo. España se incorporó a la Comunidad Europea y logró un alto nivel de vida para sus habitantes. Los excesos de la última década son producto de la especulación, errores en la arquitectura financiera, la burbuja inmobiliaria, etc. Según expertos de Naciones Unidas, España actualmente no tiene déficit de viviendas; tiene un inconveniente de cerca de dos millones de viviendas sin vender. Ese es otro tema.

La atención al problema de la vivienda en nuestro país no solo mejorará la calidad de vida de los habitantes, sino que impulsará al sector construcción -el cual tiene un amplio encadenamiento con otros rubros de la economía-, impulsando la reactivación económica, generando más empleos e incentivando la producción de materiales, elementos, componentes, equipos y accesorios que demanda un programa de vivienda.

En el encuentro quedó muy claro que se requiere formular una política integral de vivienda, que atienda a la demanda de los distintos niveles socio-económicos, a la propia y alquilada, urbana y rural, los tugurios, la rehabilitación, las distintas soluciones, la tipología y la innovación tecnológica, entre otros aspectos. Asimismo se debe terminar los planes de Desarrollo Urbano 2015-2035 con la incorporación del Callao, Huarochiri, Cañete, Canta y Huaral en el estudio y planes para Lima.

Un tema complejo y urgente de atender es qué hacer con los cientos de miles de viviendas que no hemos sido capaces de apoyar en su diseño y en su construcción y que enfrentan un alto riesgo y vulnerabilidad que no podemos ignorar.

Recordemos que respecto al terremoto de 1746, el historiador Charles Walker nos describe en su libro "Colonialismo en ruinas" como en tres minutos perdimos gran parte de lo que se logró construir en 211 años. No lo debemos olvidar.