

Los turbios negocios del tráfico de terrenos

16 de Mayo de 2023



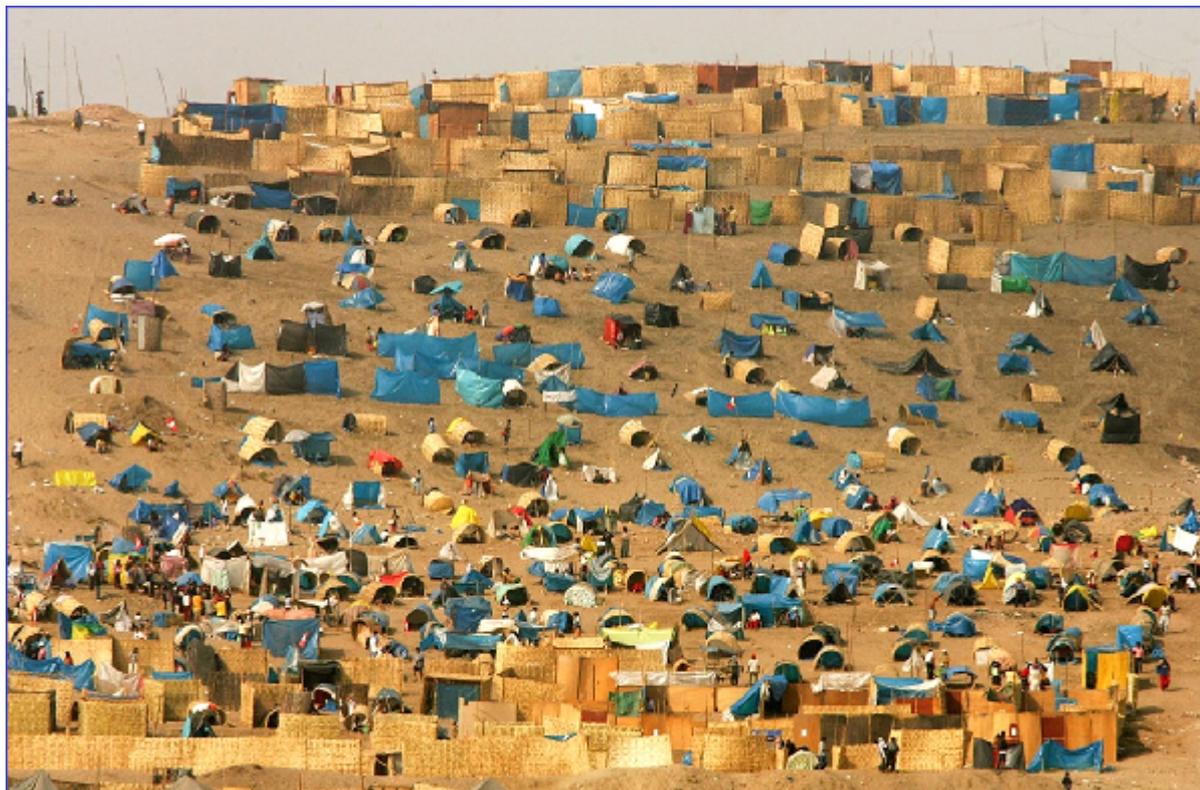
Fernando Cillóniz B.

CILLONIZ.PE

Ica, 15 de mayo de 2023

Para [Lampadia](#)

En el tráfico de terrenos, claramente ganan las mafias. Me refiero a las mafias municipales: alcaldes, regidores y funcionarios corruptos. Además, gana la telaraña, también mafiosa, compuesta por funcionarios de las diversas instituciones registrales del país, como el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), los programas regionales de titulación de tierras (PRETT's), la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN), etc.



Como no podía ser de otra forma, las mafias del tráfico de terrenos también incluyen a efectivos policiales, fiscales y jueces corruptos, matones que nunca faltan, todos coludidos con los traficantes propiamente dichos.

Rodolfo Orellana, Sada Goray, los sobrinos del expresidente Castillo y una larga lista de congresistas y personajes de mal vivir se han hecho conocidos, precisamente, por ser parte de las mafias del tráfico de terrenos en nuestro país.

Sin embargo, ahí no termina la cosa. En el tráfico de tierras, ganan también los proveedores de agua en cisternas, esteras, palos, alambres, calaminas, clavos, plásticos, cartones, etc. Incluso, los que brindan "servicios de seguridad". El entrecomillado es adrede, porque los tipos esos, de custodios no tienen nada, y sí, mucho de extorsionadores, puesto que cobran por no robar. Efectivamente, el que no paga cupo... ¡ay de él o ella! Chau quiosco, chau moto o triciclo, chau celular, chau lo que sea.

Ahora bien, la otra cara de la moneda del tráfico de terrenos muestra a los que pierden. Entre los perdedores están los propietarios de los terrenos invadidos - el Estado o los privados - que pierden sus propiedades. Pero pierde también la pobre gente que cae en la trampa sin salida de las mafias en cuestión.

Efectivamente, el sangrado mafioso es inevitable, implacable e interminable.

Pago por la "adquisición" del lote. Un papel cualquiera "certifica" la operación de compra - venta.

Pago por afiliación y mantenimiento de la "asociación pro vivienda". Las asociaciones suelen llevar los nombres de políticos de moda: Ollanta Humala Tasso, Keiko Fujimori Higuchi, Juan Velasco Alvarado, y así.

Pago de cuotas extraordinarias para el saneamiento de los certificados de posesión. El trámite de titulación puede demorar 15 o 20 años, y hasta más, previo pago de cuantiosas coimas, sin ninguna rendición de cuentas de por medio.

Al final, los pagos suman mucho más de lo que se pagaría por un crédito hipotecario comercial para la compra - venta de una vivienda de S/. 100,000, con todos los servicios públicos bien puestos, y con todas las formalidades registrales del caso.

Pero no, mucha gente vive en condiciones deplorables: sin agua, sin electricidad, sin seguridad, sin nada. Sólo polvo y esteras. Aunque, eso sí, infaltable, la desteñida banderita blanquirroja... en el techo.

Bueno pues, 1'600,000 familias peruanas viven así... 8 millones de peruanos. La cuarta parte de la población peruana no tiene vivienda.

Porque no me vengan con que una choza de esas puede considerarse una vivienda digna.

Esta descomunal tragedia urbanística nacional saltó a la luz en la reciente pandemia de COVID 19. ¡8 millones de peruanos no tenían casa para cumplir la cuarentena! ¡Y otro tanto no tenía agua para lavarse las manos! ¡Habrase visto tamaña injusticia! ¡Oh diosa corrupción... cuánto daño, cuánta crueldad, cuánta miseria has traído a nuestro país!

El problema es que el Estado hace muy poco al respecto. Mejor dicho, estoy convencido de que el Estado propicia, adrede, el caos urbano y el tráfico de terrenos a nivel nacional. Repito. El Estado está metido en la colada. ¡He ahí el problema!

Quitarle las competencias de vivienda y urbanismo a los Municipios Distritales y Provinciales de todo el país. ¡Esa es la propuesta!

Y en su reemplazo, crear una Autoridad Nacional Autónoma (ANA) - tipo Banco Central de Reserva (BCR) - encargada de llevar a cabo todos los procesos de planificación y desarrollo urbano en todo nuestro país. Una ANA apolítica, desideologizada, profesional, meritocrática, súper especializada en la materia. Cero tráfico de terrenos. Todos los traficantes a la cárcel. Cero invasiones. Ninguna invasión calificaría para ninguna titulación... nunca.

Incluso, habría que prohibir la autoconstrucción de viviendas en todo el país. Pero eso sí, para que la cosa funcione, el Estado tendría que promover masivamente la construcción de urbanizaciones y

viviendas de bajo costo - bien construidas - en terrenos de su propiedad... que los tiene. ¡Y de sobra!

Construir 200 mil viviendas populares al año, para que en 10 años hayamos resuelto el problema de la vivienda en el país. ¡Ese es el desafío! Para ello se requiere invertir US\$ 50,000 millones, los cuales generarían un millón de empleos directos. ¡Ese es el reto!

Simplificar radicalmente y digitalizar al máximo todos los procesos de licencias y permisos de construcción y titulación de tierras y de propiedad inmobiliaria. ¡A eso debemos llegar!

¡No a los turbios negocios del tráfico de terrenos! ¡Sí a la vivienda digna para todos los peruanos!

Lampadía