

Planificación, coordinación y captura de valor

<http://laestrella.com.pa/opinion/columnistas/planificacion-coordinacion-captura-valor/24059138>

La ciudad es la piedra angular del desarrollo, es el lugar donde interactúan iniciativas económicas y actividades sociales, por ello la accesibilidad es esencial

Magela Cabrera Arias

Recientemente el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF) presentó su reporte anual de Economía y Desarrollo (RED) 2017, titulado 'Crecimiento Urbano y acceso a oportunidades'. Allí se abordan los retos relacionados a la rápida urbanización desde el punto de vista del concepto de accesibilidad, entendida como la capacidad de los actores sociales urbanos para aprovechar las oportunidades que las ciudades ofrecen.

La ciudad es la piedra angular del desarrollo, es el lugar donde interactúan iniciativas económicas y actividades sociales, por ello la accesibilidad es esencial. La accesibilidad se supedita a cuatro políticas públicas íntimamente relacionadas: regulación de usos del suelo, movilidad urbana, funcionamiento del mercado de vivienda y capacidad de coordinación de las instituciones.

Reflexionando sobre la situación del Área Metropolitana que duplicó su población de 830 mil habitantes en 1990, a 1,7 millones en 2015, triplicando su huella urbana de menos de 12 mil hectáreas en 1990, a más de 33 mil al 2015, y cuya tendencia de crecimiento se mantiene; pareciera urgente institucionalizar y coordinar las políticas públicas para orientar el crecimiento urbano y preparar la infraestructura necesaria con antelación.

Actualmente vemos iniciativas aisladas que no se derivan de un proceso de planificación integral, que cambian con el Gobierno de turno y que imposibilita la coordinación entre instituciones. Este es el caso de la expansión urbana del Área Metropolitana de Panamá.

¿De qué otra forma podríamos asegurar una mejor calidad de vida a la población si el Idaan, el Miviot, los municipios y el Metro de Panamá no conciertan e impulsan una estrategia integral de usos de suelo que organice la inversión pública y regule y delimite dónde y cómo se construirán viviendas?

Viviendas asequibles localizadas en entornos con acceso a hospitales, escuelas, parques, y centros de trabajo no solo genera bienestar a sus ocupantes, abona a disminuir los tiempos de traslado, los que actualmente son los más prolongados de América Latina. Según el RED, los usuarios del transporte público en Panamá desperdician 2.4 horas en viajar de sus casas al trabajo y viceversa, lo que explica que el 34 % de los usuarios esté insatisfecho, según una encuesta elaborada por el mismo estudio. Solo para una parte de la población —los usuarios de la Línea 1 del Metro— esta situación ha mejorado.

Hasta ahora la mayoría de los programas de vivienda social impulsados por sucesivos Gobiernos las han localizado en áreas periféricas con bajísima conectividad y accesibilidad a centros de trabajo y equipamientos de educación, salud y recreación, impactando la economía familiar y la salud de la gente. No están en mejor ubicación la mayoría de proyectos dirigidos a la clase media construidos en

las periferias por las inmobiliarias que buscan mayor rentabilidad al alejar del centro donde están los suelos más baratos.

Las desigualdades en dotación de infraestructura y equipamiento —agua, saneamiento, vivienda y espacios públicos— en Panamá reflejan no solo la aparente paradoja de ser el país de mayor crecimiento sostenido de América Latina (5,4 % en 2017) que también se distingue por ser uno de las más desigualdades (con una tasa de desempleo aumentando); sino, además, la ausencia de estrategias de ordenamiento territorial y de financiamiento de obras probadamente efectivas para lograr mayor equidad y simultáneamente desarrollo económico y social.

En muchas ciudades el financiamiento para vivienda asequible, infraestructura básica, movilidad y servicios complementarios se logra a través de la captura de valor. La captura de valor es la parte de la valorización que adquiere un terreno producto de las mejoras ocasionadas por una obra pública en su entorno, y que se puede utilizar para sufragar una parte o la totalidad del costo de dichas obras.

En Panamá, la contribución de mejoras por valorización se reguló por la Ley 4 de octubre de 1973, reformada y adicionada por la Ley 51 de 1979, la Ley 18 de julio de 1980 y la Ley 11 de 2006. En su momento, y con base a ella, se construyó, entre otras obras viales importantes, la vía Ricardo J. Alfaro.

Panamá tiene los recursos económicos, humanos y el marco legal para vencer el reto de ampliar las oportunidades para la gente, pero se requiere planificación, coordinación y sobre todo, voluntad política.

ARQUITECTA, CATEDRÁTICA E INVESTIGADORA, UP.