

Informe: Pérdidas económicas por ausencia de  
planificación urbana en el Perú  
Octubre 2011

Autores del Informe:

Vladimir Arana, Erick Reyes, Félix Paucar, Poul Knudsen, Alberto Chueca y Augusto Mendoza

**Informe: Pérdidas económicas por ausencia de planificación urbana en el Perú**  
Sociedad de Urbanistas del Perú  
Setiembre 2011

Tabla de Contenido

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | Introducción.....   | 3  |
| II.  | Métodos.....  | 4  |
| III. | El análisis .....   | 5  |
| 3.1  | Pérdida de inversión corporativa en viviendas.....                          | 6  |
| 3.2  | Pérdida de inversión privada familiar en densificación de la vivienda ..... | 6  |
| 3.3  | Pérdida de inversión privada en centros comerciales.....                    | 7  |
| 3.4  | Pérdida de inversión privada en infraestructuras.....                       | 7  |
| 3.5  | Pérdida de inversión pública en agua y saneamiento.....                     | 8  |
| 3.6  | Pérdida de inversión privada en zonas recreativas o turismo .....           | 8  |
| 3.7  | Pérdida de inversión privada en mecanismos ambientales.....                 | 9  |
| 3.8  | Costos sociales por ausencia de planificación urbana .....                  | 9  |
| 3.9  | Costos de transacción causados por la ausencia de planificación urbana..... | 10 |
| 3.10 | Externalidades causadas por la ausencia de planificación urbana .....       | 10 |
| IV.  | Las pérdidas económicas.....  | 11 |
| V.   | Medidas de mitigación y recomendaciones para los planes urbanos.....        | 12 |
| VI.  | Conclusiones .....  | 13 |

**Informe: Pérdidas económicas por ausencia de planificación urbana en el Perú**  
Sociedad de Urbanistas del Perú  
Setiembre 2011

I. Introducción

En el Perú solo un 3% de las municipalidades tiene actualizado su Plan de Desarrollo Urbano (PDU). Alrededor de un 30% de las municipalidades nunca ha elaborado un PDU o instrumento de gestión territorial similar.

Esta situación genera que las demandas, tanto para cubrir necesidades como para aprovechar oportunidades, no sean identificadas o articuladas de manera que generen dinámicas de desarrollo que revierten de manera natural las condiciones de pobreza.

En general el planeamiento urbano-regional, o urbanismo como se le conoce en todo el mundo, no es visto en los países en desarrollo como un instrumento de desarrollo económico sino más que como un instrumento restrictivo de la inversión en general.

Incluso los pocos planes urbanos que se elaboran no son utilizados por las autoridades debido al excesivo tecnicismo que se utiliza, o a la débil pertenencia de los planes urbanos por la sociedad civil, y en su totalidad no identifican las demandas económicas de las áreas de influencia de los centros urbanos y cómo estos centros pueden articular la economía local más eficientemente.

Originalmente se consideró hacer un cálculo de la pérdida por desastres, pero es un tema aleatorio no constante. Por lo que su consideración en los cálculos podría generar distorsiones, por lo que se descartó.

La ausencia de planes urbanos tiene impactos que se han denominado “hacia arriba”, es decir en aquellos que toman decisiones, y “hacia abajo” es decir en la población e inversionistas que quieren saber hacia dónde o en que pueden invertir, y como pueden articular estas potencialidades con sus propios intereses.

“Hacia arriba” las pérdidas económicas están identificadas principalmente en los proyectos que generan sobrecostos, dobles inversiones o decisiones mal estudiadas y poco justificadas esencialmente desarrolladas por urgencias políticas.

“Hacia abajo” se encuentran no solo la inhibición de la inversión, sino también, la generación de costos sociales, costos de transacción incrementales y la generación de externalidades, que resultan en pérdidas económicas por ausencia de planificación urbana.

Este informe busca cuantificar las pérdidas económicas y las causas subyacentes de la ausencia de planificación urbana en el Perú. No se ha realizado previamente una investigación de este tipo en el Perú, por lo cual este es un primer avance para medir lo que se pierde económicamente por las debilidades en urbanismo y busca especialmente llamar la atención de las pérdidas que se generan por no tener planificación urbana.

En condiciones de estabilidad macroeconómica económica la inhibición de la inversión no debería ser una constante en crecimiento, y por el contrario pueden generarse las condiciones para reducir los costos sociales, de transacción, las externalidades. Las mediciones se han basado en oportunidades pérdidas durante el año 2009 y 2010.

## II. Métodos

Para elaborar este informe se tomaron en cuenta la información estadística disponible, así como la provista por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Proinversión, información provista por diarios de circulación nacional e información de inversiones, informes comerciales sectoriales y comparación entre proyectos nacionales y proyectos en otros países en la región que permitieron hacer una cuantificación de las pérdidas.

Un aspecto conceptual importante para este reporte fue identificar *¿en qué consiste la planificación urbana cuya ausencia genera pérdidas económicas?*. Para lo cual se consideró que los siguientes elementos deben existir como componentes básicos de la planificación urbana:

- i) El plan urbano vigente elaborado participativamente con la sociedad civil del centro urbano y de fuera del centro urbano, y con inversionistas del entorno urbano y de fuera del centro urbano,
- ii) El enfoque vigente del plan urbano de atraer y facilitar inversiones, y de articular la producción y mercados del área de influencia del centro urbano,
- iii) El marketing urbano, como estrategia del plan urbano y como instrumento atrayente de inversiones, y
- iv) La existencia de instituciones que bajo el enfoque del plan urbano promueven la implementación de las políticas, programas y proyectos que son identificados en el plan.

Se dividió el análisis en tres grandes unidades de análisis:

- i) Lima Metropolitana,
- ii) Las principales 20 ciudades intermedias del Perú, y
- iii) El resto de centros poblados mayores a dos mil habitantes

Se identificaron cuatro tipos de procesos que configuran las pérdidas económicas:

- i) La inhibición de las inversión,
- ii) Los costos sociales,
- iii) Los costos de transacción incrementales, y
- iv) Las externalidades

Para el caso de la inhibición de las inversiones se evaluaron los procesos exitosos de iniciativa privada en localidades que no habían tenido planes de desarrollo urbano y se simuló en varios *focus group* los escenarios de inversión privada que hubiesen ocurrido de haber tenido un plan urbano vigente y difundido de ocupación del territorio y promoción de inversiones.

Para el caso de los costos sociales, se consideraron costos sociales a los beneficios o bienestar que la sociedad deja de percibir (pierde) cuando el uso de los recursos productivos de una ciudad o centro poblado y su entorno no es óptimo. Entre las determinantes más importantes se identificaron:

- distribución del ingreso no equitativa,
- mercados dominados por estructuras monopólicas,
- significativo desempleo, subempleo y capacidad física ociosa,
- Importante desarrollo del sector de los servicios en detrimento de los sectores de la producción, primario y secundario,
- desviación del ahorro interno hacia el sistema financiero internacional, y
- políticas públicas que promueven los desequilibrios mencionados.

Para el caso de los costos de transacción incrementales, es decir aquellos causados por la ausencia de planificación urbana, se definieron como aquellos costos adicionales que se toman para hacer llegar los productos a los consumidores. Entre ellos se consideraron:

- Información oculta,
- Distancias costosas,
- Debilidad de los modelos de localización.
- Especulación en el valor del suelo,
- Débil acceso a servicios,
- Costo innecesario de servicios urbanos
- Costos municipales
- Ausencia de urbanistas

Para el caso de las externalidades, aunque aparentemente puede sobreponerse a lo anterior, pero no lo es, se consideraron aquellos efectos externos causados por disfunciones urbanas generadas por la ausencia de planificación urbana:

- Costos de mitigar la contaminación
- Costos de la congestión vehicular
- Invasiones o asentamiento informales

Para el caso de las externalidades no se consideraron aquellas que impactan en el cambio climático ni en los servicios eco-sistémicos, que son más difíciles de medir y que tiene muchas causas subyacentes, no pudiendo determinarse en un *focus group* la valoración causada por la ausencia de planificación urbana.

Los aspectos mencionados fueron evaluados separadamente y se encontraron casos similares que se tomaron como base comparativa y en donde no había información se definieron las pérdidas económicas en *focus groups*.

### III. El análisis

En la inhibición de inversión se consideraron siete aspectos básicos, y ciertamente podrían ser más pero se decidió considerar aquellos que eran más medibles. Estos aspectos públicos y privados identificados son:

- i) Pérdida de inversión corporativa en viviendas
- ii) Pérdida de inversión privada familiar en densificación de la vivienda,
- iii) Pérdida de inversión privada en centros comerciales,
- iv) Pérdida de inversión privada en infraestructuras,
- v) Pérdida de inversión pública en agua y saneamiento
- vi) Pérdida de inversión privada en zonas recreativas o turismo,
- vii) Pérdida de inversión privada en mecanismos ambientales

### *3.1 Pérdida de inversión corporativa en viviendas*

En Lima, 6 nuevos proyectos de inversión inmobiliaria solicitaron de cambio de zonificación de rústico a residencial bajo, para hacer viviendas de clase media y alta de baja densidad y fueron rechazados. El más grande de ellos de 600 millones de dólares americanos en una zona de alrededor de 800 ha en zonas de pendiente de entre el 20%-40%. El argumento municipal distrital fue que no tenían un plan específico para urbanizaciones en laderas, y aún no lo tienen, mientras el argumento de la provincial fue que necesitan la aprobación distrital. Los intentos de cambios de zonificación dura ya 24 meses<sup>1</sup>. Los otros cinco proyectos en distritos periféricos de la metrópoli no encuentran eco en las autoridades municipales y no son autorizados. Esto representa una pérdida anual no solo de las inversiones no realizadas sino también del pago de los servicios financieros de los recursos a ser invertidos. En Lima Metropolitana la pérdida anual de inversión corporativa en viviendas es de US\$ 1,400 millones de dólares americanos por año.

En las principales 20 ciudades intermedias existe interés inmobiliario. En algunas ciudades se han logrado hacer lotizaciones importantes, varias de estas zonas aún nos e incorporan formalmente al centro urbano, por lo cual existen problemas de habilitación urbana y titulación. En otras ciudades ante la ausencia de facilidades y claridad en el crecimiento urbano y algunos casos la negativa de funcionarios municipales a traer inversión, genera la perdida de alrededor de US\$ 890 millones de dólares al año. Sólo US\$ 490 representan inhibición de la inversión en las regiones Grau, Lambayeque y La Libertad.

En otros centros poblados se estimó la pérdida de inversiones en US\$ 650 millones de dólares anuales. Es importante mencionar que los obstáculos que significan la ausencia de estudios, zonificación y planes no deben convertirse en argumento para permitir la “zonificación a la carta”, o cambios de uso frecuentes y desarticulados con los objetivos de desarrollo, crecimiento y sostenibilidad de la ciudad.

### *3.2 Pérdida de inversión privada familiar en densificación de la vivienda*

Existe por otro lado un grupo de familias que se inhiben de invertir en vivienda. Un grupo importante, son tugurios en zonas con ventajas comparativas de localización. Sin embargo, al margen de los problemas de titularidad, no existen planes de aprovechar y revalorar los espacios residenciales degradados. Estudios preliminares de miembros de la SURP

---

<sup>1</sup> Fuente: Documento de solicitud de cambio de zonificación del Proyecto 3 Cumbres al IMP 2011. Oficio de respuesta de la Municipalidad de La Molina al IMP 2011.

encuentran diversas zonas de la ciudad que pueden ser reconstruidas y generar nuevos espacios y edificaciones de calidad. Los tugurios con altas ventajas comparativas de localización y aglomeración representan oportunidades de inversión para los próximos 20 años. La inversión anual en tres sectores urbanos degradados de la metrópoli de Lima con altas ventajas comparativas representa un costo de alrededor US\$ 450 millones de dólares americanos<sup>2</sup>. Por supuesto, este tipo de inversión es mixta, familias e inversión corporativa, pero aun existiendo atracción y ventajas, no existen mecanismos ni facilidades.

Otro tipo de inversión inhibida, es la que realizan las familias de zonas residenciales. La mayoría construye ilegalmente, pero un grupo de familias desea densificar e independizar para alquilar o vender el piso o pisos generalmente superior. Ocurre que hay distritos que han reducido su zonificación, lo cual constituye una retroactividad en la norma-técnica del uso del suelo de la ciudad, anulando los derechos adquiridos de familias que compraron sus viviendas con una zonificación mayor que la actual. Esta pérdida de inversión representa alrededor de US\$ 220 millones de dólares americanos al año.

US\$ 250 millones de dólares anuales es lo que se pierde en otras ciudades del Perú y US\$ 220 en centros poblados

### *3.3 Pérdida de inversión privada en centros comerciales*

Los centros comerciales representan una inversión importante en el Perú. Entre el 2011 y 2012 se construirán 22 nuevos centros comerciales en el Perú a un costo promedio de US\$ 50 millones de dólares cada uno. Lo que representa una inversión de 550 millones de dólares anuales, de la cual el 40% se realiza en ciudades principales de provincias<sup>3</sup>. Esta inversión se realiza en ciudades que no tienen planificación ni control urbano, pudiendo según focus group de la SURP duplicarse en un escenario moderado. Así se pierden una inversión anual de US\$ 200 millones de dólares en Lima, y US\$ 300 millones de dólares en el resto del país de inversión en centros comerciales y núcleos de comercialización.

### *3.4 Pérdida de inversión privada en infraestructuras*

En Enero del 2010, la SURP presentó un informe con los escenarios de crecimiento de la megalópolis de Lima al 2031, que uniría las provincias de Huacho, Lima, Callao y Cañete<sup>4</sup>, y sugirió diversos proyectos de infraestructura que puede desarrollar el sector privado, y que pueden ayudar a que la oferta de infraestructura encuentre la demanda y se mantenga un balance en las macro- demandas urbanas.

---

<sup>2</sup> Muñoz Gurmendi, José Carlos. 2011. Propuesta de creación de ZEDUC's en Lima. No publicado.

<sup>3</sup> Artículo en Perú.com replicado por Andina, del 4 de Mayo del 2011: Perú tendrá 22 nuevos centros comerciales hasta el 2013. <http://www.peru.com/economiafinanzas/portada20110504/149933/Peru-tendra-22-nuevos-centros-comerciales-hasta-el-2013>

<sup>4</sup> Arana Ysa, Vladimir. 2009. Powerpoint SURP: Lima: Escenarios al 2021 y 2031. También publicado por la revista *Proyecta* Nº 1, Enero-Febrero 2010: Lima en Prospección: Camino a un desastre urbanístico.

Solo la inversión privada en dos plantas desalinizadoras en Lima alcanzan un monto que bordea los US\$ 280 millones de dólares<sup>5</sup>. La oportunidad de realizar otros proyectos de infraestructura pública vía concesión, BOT, BTO, subasta inversa, etc, se aplica a proyectos de agua y saneamiento, energía, telefonía, comunicaciones, redes, vialidad, transporte, canales, estacionamientos subterráneos, estaciones de intercambio multimodal, equipamientos urbanos y otros que pueden solo para el caso de Lima significar una inversión de aproximadamente US\$ 20 mil millones de dólares en un período de 10 años.

Esto significa una pérdida de US\$ 2 mil millones de dólares anuales solo para Lima. US\$ 2 mil 200 millones, es lo que se pierde de inversión anualmente en el resto de centros poblados del país.

### *3.5 Pérdida de inversión pública en agua y saneamiento*

La inversión pública en agua y saneamiento para el Perú a raíz de la creación del Programa Agua para Todos – PAPT entre el 2006 y 2011 ha sido de alrededor de US\$ 3 mil millones de dólares americanos<sup>6</sup>, incluyendo la deuda y cooperación internacional en agua y saneamiento. De esta inversión alrededor del 40% se realizó en Lima, vía el desarrollo de Esquemas de Agua Potable, transvases, reservorios, plantas de potabilización, tratamiento, mantenimiento de redes o de sistemas y equipamiento. Para Lima Metropolitana esto significó una inversión promedio anual aproximada de US\$ 250 millones de dólares anuales. Sin embargo, se estima que dada la baja capacidad de elaboración de perfiles de pre-inversión, baja titulación y débil planificación urbana, se genera que los dos tercios de los proyectos que anualmente se pueden implementar no se realicen. Esto significa una pérdida de inversión de alrededor de US\$ 600 millones de dólares anuales solo en Lima Metropolitana.

Las otras áreas urbanas y centros poblados el déficit de atención en el País asciende a 1 millón 500 mil familias rurales sin agua y saneamiento, que representan un requerimiento de inversión de entre 1,500 a 2,000 millones de dólares, lo cual de programarse en cinco años representaría una inversión de 400 millones de dólares anuales. En áreas rurales de seguir el modelo SABA, desarrollado por CARE-COSUDE<sup>7</sup>, de abastecimiento de agua y saneamiento rural, los requerimiento de inversión estarían entre 1,200 a 1,500 millones de dólares.

### *3.6 Pérdida de inversión privada en zonas recreativas o turismo*

Se estima que el Perú generará oportunidades de inversión por más de US\$ 1,000 millones de dólares de entre el año 2011 y el 2016<sup>8</sup>, según lo anunció en Agosto del 2011, el Ministro de

---

5 Artículo de Andina del 17 de Julio del 2011: Plantas de desalinización de Mitsui de Japón y Biwater de Reino Unido generarán inversión de US\$ 280 millones. <http://www.andina.com.pe/espanol/Noticia.aspx?id=Kubd9aBU6xU=>

<sup>6</sup> Fuente: Informe de Comité de Transferencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Julio 2011

<sup>7</sup> Presentación CARE Perú sobre Políticas el nivel nacional en Agua y Saneamiento Rural. Setiembre 2011. No publicado.

<sup>8</sup> Artículo: Inversión privada en turismo Peruano superaría los US\$ 1,000 Mill. Replicado por Andina el 27 de Agosto del 2011, publicado en: [http://www.exportando-peru.com/Amenidades-Noticias/2320/5/Inversion\\_privada\\_en\\_turismo\\_Peruano\\_superaria\\_los\\_-\\_1-000\\_Mill-.html](http://www.exportando-peru.com/Amenidades-Noticias/2320/5/Inversion_privada_en_turismo_Peruano_superaria_los_-_1-000_Mill-.html)



Comercio Exterior y Turismo. Sin embargo esta información está orientada a los macro-proyectos que se pueden desarrollar, ello sin existir planes urbanos en marcha. En general, los Planes Urbanos multiplican la identificación de zonas recreativas y turísticas hasta en un 500%, dado que generalmente las ciudades y centros poblados tienen déficit de tales áreas. Si esto ocurriese así, estaríamos hablando de un potencial inversión cinco veces mayor a la anunciada. Con un escenario moderado de 250% la pérdida anual asciende a US\$ 500 millones de dólares anuales, de los cuales, el 30% corresponde a Lima.

### *3.7 Pérdida de inversión privada en mecanismos ambientales*

La ausencia de autoridad ambiental metropolitana genera que no se identifiquen las iniciativas que pueden reducir sus emisiones y que constituyen oportunidades de generación de bonos de carbono, fondos por compensación de procesos de carbono neutral, certificados de reducción de emisiones u otros elementos financieros transables. Dado que los procesos de obtención de licencias de funcionamiento no están conectados con los mecanismos ambientales, aquellos negocios que generan mejoras ambientales no son cuantificados como beneficios ambientales metropolitanos. Lo mismo ocurre en el resto de municipalidades y centros poblados del país. La pérdida y especialmente el desaprovechamiento de muchos mecanismos ambientales no contabilizados generan la pérdida de estos elementos financieros ambientales transables que para la ciudad de Lima ascienden a US\$ 420 millones de dólares al año y US\$ 1015 millones de dólares anuales en el resto del país. El mayor peso en resto del país se debe a la existencia de mayores áreas verdes en otras ciudades y centros poblados, así como al cambio de métodos de combustión de alta emisión por los de baja emisión cuando ocurre la expansión urbana.

Por otro lado, los costos sociales, los costos de transacción y las externalidades son pérdidas económicas adicionales que tienen entre sus causas la ausencia de planificación urbana.

### *3.8 Costos sociales por ausencia de planificación urbana*

Se identificó como costos sociales al bienestar que deja de percibir la sociedad cuando el uso de los recursos productivos no es óptimo. Por lo que aspectos de reducción del empleo, sobre ganancias por la existencia de estructuras monopólicas, capacidad física ociosa, subdesarrollo primario y secundario, desviación del ahorro y las políticas públicas que generan desequilibrios fueron valorados en un focus group y constituye una primera valoración sobre un tema que no ha sido estudiado previamente. Para el caso de Lima y considerando una hipótesis moderada se estimó que los costos sociales ascendían a US\$ a 3,700 millones y para las principales 20 ciudades intermedias el monto estaba bastante cercano, US\$ 3200 millones. Para el resto de centros poblados, debido a las limitaciones de información se utilizó la hipótesis baja, por lo cual ascendía a US\$ 430 millones.

### 3.9 Costos de transacción causados por la ausencia de planificación urbana

Aquí se encontró que los costos de transacción eran mayores en las ciudades intermedias que en Lima, lo cual se explica por el crecimiento económico de las provincias respecto a Lima. Pero adicionalmente el crecimiento expansivo de las ciudades incrementaba las distancias haciendo las transacciones más costosas. Para el caso de Lima, al ser ya una megalópolis que llega hasta Cañete, Huacho, Huarochirí y San Mateo, además del Callao, se encontró que un camión en una hora punta demora alrededor de cinco horas de Santa Eulalia al Callao. Habiendo además Bolsas Urbanas Sin Transporte que encarecen sus costos de movilidad.

Adicionalmente existen otras externalidades como la especulación del valor del suelo, y de esto hasta podría sospecharse que existe interés o manipulación de empresas constructoras e inmobiliarias, pues al no existir áreas de expansión claramente definidas las viviendas existentes aumenta su valor porque no se genera una mayor oferta de viviendas. También existen sobrecostos municipales y ante la ausencia de profesionales capacitados, especialmente urbanistas, se genera un alargamiento en la toma de decisiones, lo que es un costo adicional en los usuarios y vecinos.

Esto genera que solo en Lima, los costos de transacción asciendan a US\$ 940 millones y a US\$ 1200 en las principales 20 ciudades intermedias del país.

### 3.10 Externalidades causadas por la ausencia de planificación urbana

Entre estas externalidades se encuentra la congestión, que asciende a US\$ 1000 millones anuales solo en Lima<sup>9</sup> y cuyo cálculo se realiza esencialmente por el tiempo en horas-hombre perdidos. Adicional a esto se encuentran los costos que genera la contaminación, las distancias excesivas y la ausencia de equipamientos y servicios, la cual solo en la ciudad de Lima asciende a US\$ 1500 millones anuales, este cálculo se realizó considerando la inversión en gastos de salud por distritos, existiendo una correlación entre el nivel de gasto y tratamiento médico y los niveles de ingreso. Estos gastos médicos (medicamentos, consultas y tratamientos médicos, viajes para atención médica, y tiempo de otras personas en atender enfermos) están especialmente relacionados a enfermedades gastrointestinales, alergias de la piel y respiratorias, dolor de cabeza y stress. No todos los gastos médicos son atribuibles a la ausencia de equipamientos y servicios urbanos o a la ausencia de planificación. En el focus group realizado se atribuye que un 70% son atribuibles a estas causas. Por otro lado la expansión urbana descontrolada genera sobrecostos considerados como externalidades, aspectos como trámites excesivos, tiempo dedicado de las familias en obtención de servicios informales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía, la contaminación por medios fósiles para cocinar y calentarse, y la inseguridad principalmente, asciende solo en Lima a US\$ 700 millones al año. Para el resto del país se aplicaron factores de compensación y proporción.

---

<sup>9</sup> Según reporte del Diario gestión del 30 abril 2010. En <http://gestion.pe/noticia/469755/cada-ano-se-pierde-lima-mas-us-1000-mlls-caos-vehicular>

IV. Las pérdidas económicas

El cuadro siguiente resume las pérdidas económicas por ausencia de planificación urbana en el Perú:

**Pérdidas económicas por ausencia de planes urbanos al año**

|    |  | Lima          | 20<br>Ciudades<br>Intermedias<br>Principales | Resto de<br>Centros<br>Poblados | Monto en<br>millones de<br>US\$ |
|----|--|---------------|--|---------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Perdida de inversión privada corporativa en viviendas                  | 1.400         | 890  | 650                             | 2.940                           |
| 2  | Pérdida de inversión privada familiar en densificación de la vivienda  | 670           | 250  | 220                             | 1140                            |
| 3  | Perdida de inversión privada en centros comerciales                    | 200           | 180  | 120                             | 500                             |
| 4  | Perdida de inversión en iniciativas privadas en infraestructura        | 2.000         | 1.300  | 900                             | 4.200                           |
| 5  | Pérdida de inversión privada en zonas recreativas y turismo            | 160           | 100  | 240                             | 500                             |
| 6  | Pérdida de inversión en inversión pública en agua y saneamiento        | 600           | 300  | 100                             | 1.000                           |
| 7  | Pérdida de inversión privada en mecanismos ambientales                 | 420           | 345  | 670                             | 1.435                           |
| 8  | Costos sociales causados por la ausencia de planificación urbana       | 3.700         | 3.200  | 430                             | 7.330                           |
| 9  | Costos de transacción causados por la ausencia de planificación urbana | 940           | 1.200  | 670                             | 2.810                           |
| 10 | Externalidades causadas por la ausencia de planificación urbana        | 3.200         | 1.700  | 1.200                           | 6.100                           |
|    | <b>Total</b>   | <b>13.290</b> | <b>9.465</b>                                 | <b>5.200</b>                    | <b>27.955</b>                   |

## V. Medidas de mitigación y recomendaciones para los planes urbanos

Un aspecto importante para la ausencia de planes urbanos es la ingobernabilidad. En el caso de Lima por ejemplo, las autoridades metropolitanas aún no admiten que la ciudad es una ciudad que es el centro de articulación de mercados del Perú entero, y tampoco admiten que sus límites urbanos no son los político-administrativos sino que debido a la conurbación los límites actuales se extienden por el sur hasta Cañete, por el norte hasta Huacho, por el oeste hasta el Callao y por el este hasta Huarochirí y San Mateo. Se recomienda la creación de una autoridad urbana, supramunicipal, que se constituya en los casos en los que la composición urbana sobrepase los límites administrativos. Esto puede implicar la modificación de la Ley Orgánica de Municipalidades o la generación de varios Decretos Supremos que ordenen la obligatoria coordinación y co-planificación.

Con la identificación de los aspectos que representan pérdidas económicas y su valor económico se recomienda:

- i) Promover la elaboración de planes de desarrollo urbanos con enfoque de articulación de mercados, con la finalidad de mejorar la productividad urbana y regional y permitir ciudades más competitivas que reduzcan externalidades y pérdidas.
- ii) Desarrollar un nuevo conjunto de normas urbanísticas que vinculadas a los Planes de Desarrollo Urbano permitan promover y medir el crecimiento económico urbano. Hasta la fecha el crecimiento urbano se concibe solo como algo físico, sin embargo el principal criterio debe ser el crecimiento económico.
- iii) Desarrollar mecanismos municipales para facilitar la inversión privada integrados al Plan de Desarrollo Urbano, de manera de tener procesos rápidos, transparentes e informados que permitan una fácil presentación de inversionistas.
- iv) Homogeneizar los enfoques para realizar los Planes de Desarrollo Urbano y sus criterios y prioridades, para evitar que cada Plan se oriente de manera arbitraria o a favor de intereses perversos.
- v) Promover Planes de Desarrollo Urbano que generen ciudades competitivas, y que en sus roles y funciones se conviertan, teniendo como meta, ser las mejores de la región en su tipo. Por ejemplo, Paíta, puede competir en ser la mejor Ciudad Puerto de Suramérica, lo cual con su nuevo crecimiento industrial requerirá adaptar la ciudad para hacerla más eficiente y para facilitar mejor la producción y la vida regional.
- vi) Promover en Planes de Desarrollo Urbano una visión integrada con otros subsistemas como el Transporte público urbano y “de cercanías”, servicios de redes (telecomunicaciones, agua, alcantarillado y energía) y redes de logística y carga.
- vii) Tener un enfoque claro de marketing urbano en los Planes de Desarrollo Urbano, no olvidemos que de alguna u otra manera las ciudades y los centros poblados, son heartlands de un espacio territorial, y consecuentemente articulan la producción regional o la producción del hinterland.

- viii) Formar y fortalecer la profesión de urbanismo, con profesionales urbanistas que tengan un formación integral con capacidad de promover desarrollo económico, social, ambiental y territorial por igual.

## VI. Conclusiones

Con este documento se demuestra que la ausencia de planificación urbana genera pérdidas económicas irreparables y que las autoridades municipales no tienen una verdadera percepción del daño que generan al no impulsar procesos de planificación urbana sostenibles y competitivos.

En varios centros urbanos del país la dinámica urbana supera la capacidad de las autoridades municipales, por lo que se requiere una urgente acción combinada del gobierno central y el Congreso de la República para generar autoridades supramunicipales que puedan tener capacidad de planificar y ejecutar las inversiones.

La mayor pérdida económica se genera en costos sociales, externalidades y en pérdidas de inversión privada en infraestructuras.

La metrópoli de Lima genera más pérdidas que las principales 20 ciudades del país o que el resto de centros poblados del país, lo cual asciende a US\$ 13.290 millones de dólares anuales. En las principales 20 ciudades del país las pérdidas ascienden a US\$ 9.465 millones de anuales, y en el resto de centros poblados las pérdidas llegan a US\$ 5.200 millones anuales.

Al no tener una medición sistemática y actualizada del PBI urbano no se puede comparar con precisión la relación entre el PBI urbano respecto al nivel de pérdidas por centro urbano o por conjunto de ciudades. Es importante desarrollar una medición del PBI urbano, actualizada mensualmente. Esto ayudaría especialmente a tener una visión más económica de las ciudades y ayudaría a tomar decisiones pensando en el beneficio económico de las mismas.

Las pérdidas económicas pueden reducirse si se implementan las recomendaciones vertidas en este informe.