

**LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y LAS CONSTRUCCIONES INFORMALES EN
LA ZONA DEL QUINTO TERRITORIO EN VILLA EL SALVADOR 2020**

**BUILDING LICENSES AND INFORMAL CONSTRUCTIONS IN THE AREA OF THE
FIFTH TERRITORY OF VILLA EL SALVADOR 2020**

Marco Antonio Jiménez Silva
Universidad Autónoma del Perú
mjimenezsi@autonoma.edu.pe

Recibido el: 16.01.2022

Recibido el: 04.02.2022

Resumen

El objetivo del presente artículo científico, permite determinar la relación que existe entre la inobservancia a legislación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y los riesgos en la construcción informal. El aumento de la informalidad y autoconstrucción, obedece entre otros factores, a insuficientes programas de vivienda que permitan el acceso a una vivienda digna y a la renuencia de los pobladores para adecuarse a la normativa urbanística. El tipo de investigación es básico puro de cuya pretensión es encontrar nuevos conceptos epistemológicos que puedan aportar a la presente investigación. Tiene un enfoque cuantitativo, porque ha recogido datos en base a una encuesta, las mismas que fueron contrastadas con las hipótesis planteadas. La muestra estuvo conformada por 50 propietarios entre hombre y mujeres de las viviendas construidas con material noble en la Asociación de Vivienda California III Etapa, el muestreo realizado es el no probabilístico. El instrumento utilizado fue el cuestionario. Los resultados mostraron un nivel de significancia entre la variable 1 y 2. Finalmente se concluyó que los propietarios de los predios incumplen la tramitación de las Licencias de Edificación, construyendo sus viviendas sin asesoramiento profesional y al margen de la normativa urbanística.

Palabras claves: Inobservancia a la Ley de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, construcciones informales, factores intergubernamentales, normativa urbanística, conceptos epistemológicos.

Abstract:

The objective of this scientific article allows to determine the relationship that exists between the non-observance of legislation on Urban Qualifications and Buildings and the risks in informal construction. The increase in informality and self-construction is due, among other factors, to insufficient housing programs that allow access to decent housing and the reluctance of the residents to adapt to urban regulations. The type of research is pure basic whose claim is to find new epistemological concepts that can contribute to the present research. It has a quantitative approach, because it has collected data based on a survey, the same ones that were contrasted with the hypotheses raised. The sample consisted of 50 male and female owners of homes built with noble material in the California Housing Association Stage III, the sampling carried out is non-probabilistic. The instrument used was the questionnaire. The results showed a level of significance between variables 1 and 2. Finally, it was concluded that property owners fail to comply with the Building Licenses process, building their homes without professional advice and outside the urban regulations.

Keyword: Non-observance of the Law of Urban Authorizations and Buildings, informal constructions, intergovernmental factors, urban regulations, epistemological concepts.

Introducción

El presente artículo de investigación científica tiene una relevancia social, porque pretende orientar el cumplimiento de la normativa urbanística; el adecuamiento a los procedimientos administrativos de las licencias de edificación y habilitación urbana y desincentivar el fenómeno de la autoconstrucción y la construcción informal.

En el Perú, los movimientos sísmicos han provocado acontecimientos devastadores a lo largo de la historia. Lima y los distritos circundantes en la zona sur podrían sufrir efectos catastróficos si se suscitara un movimiento telúrico de 8° en la escala de Richter, cerca del 80% de las viviendas, autoconstruidas en la mayoría de casos, sin asesoramiento profesional, colapsaría irremediablemente.

Esta investigación, tiene un paradigma positivista respecto el empirismo fenomenológico de la autoconstrucción sin asesoramiento profesional y sin cumplir con el procedimiento administrativo de aprobación automática para obtener una licencia de edificación, condición sine qua non para construir una vivienda

El objetivo del presente artículo científico pretende determinar la relación que existe entre la inobservancia del procedimiento administrativo de las licencias de edificación y

la informalidad de las construcciones en viviendas de material noble y sus efectos perniciosos ante los embates de los movimientos sísmicos.

En atención a lo expuesto, presento a ustedes este artículo científico que ha sido elaborado de un trabajo de investigación para obtener el grado de abogado y de la que forma parte en el repositorio de la Universidad Autónoma del Perú, mi casa de estudios, para que se pueda extrapolar conceptos muy básicos y socializar con el lector de la importancia de la legislación urbanística en el Perú.

Aspectos centrales

Un moderno plan de desarrollo urbano a nivel mundial, sobre todo en los países del primer mundo, han diseñado un nuevo concepto de metrópoli. La aparición de imponentes rascacielos y las edificaciones arquitectónicas en el siglo XX, fueron quizá, la mejor innovación en los núcleos urbanos, convirtiéndolas en grandes ciudades cosmopolitas. Sin embargo, esa idea de post modernismo ha encontrado a uno de sus más grandes enemigos; los desastres naturales

En el mundo, los terremotos han causado estragos y consecuencias devastadoras a lo largo de la historia. El derribamiento de grandes edificaciones ha provocado la muerte de millones de personas y pérdidas millonarias en la economía, sobre todo de los países del tercer mundo.

En la República de Chile, los permisos de edificación se ajustan a ciertos estándares clasificatorios en las zonas de habitabilidad. Asimismo, los propietarios deben cumplir con un procedimiento administrativo regulado por una Ordenanza General. Sin embargo, en algunos puntos de los municipios en Chile, estos no surten efectos inmediatos. En tal sentido, para Guzman (2016) el mayor problema que deben enfrentar, es la informalidad en las edificaciones debido a los vacíos normativos y a una deficiente fiscalización por parte de las autoridades que permiten a los dueños de los predios, construir sus viviendas incluso en zonas consideradas de alto riesgo, siendo inminente el colapso de sus estructuras debido a los fenómenos climáticos.

La falta de supervisión profesional en la construcción de viviendas, genera un mayor riesgo en el debilitamiento de sus estructuras. Según el diario Excélsior (2017) en la ciudad de México de cada diez viviendas, seis fueron construidos sin la supervisión de algún ingeniero o arquitecto. Según Jesús Valdez, ingeniero de Miyamoto Internacional, encargado del Plan de Respuesta ante Eventos sísmicos: La improvisación es una de las principales causas que se debe enfrentar, debido a que el 64.1% estas no cuentan con sustento técnico y profesional; Otro de los factores según refiere, es la

autoconstrucción de viviendas, debido a ello, el 60% no puede acceder a los Programas implementados por las instituciones dedicadas a ese rubro para su obtención.

Así también, nuestro país no es ajeno a esa realidad, en la investigación de Mosqueira y Tarque (2005) señalan que un 84% de las edificaciones informales en la costa peruana, son consideradas de alto riesgo ante un eventual evento sísmico, el 16% de nivel medio o riesgo medio y, lo que según refiere ante un movimiento telúrico de 0,4 g, la totalidad de ellas colapsaría.

La autoconstrucción, es una de las principales dificultades que atraviesa Lima Metropolitana. Según reportaje del diario La República (2013) se construyen anualmente entre 70 mil a 80 mil viviendas, de esa cantidad el 70% se ubica en la capital. Asimismo, el 50% no tiene la calidad adecuada, entre los que se encuentra el distrito de Villa El Salvador. Las necesidades de habitabilidad no son cubiertas pese a su gran demanda, por lo que muchas personas construyen sus viviendas de forma empírica, sin supervisión profesional y en la mayoría de casos sin licencias de construcción.

Asimismo, uno de los principales problemas que afrontan las personas para tramitar la obtención de su licencia de construcción según el diario Correo (2009) es la ausencia de un plan de desarrollo urbano, sobre todo en los distritos populosos como Villa El Salvador en relación a otros distritos de la capital donde el trámite es automático y que imposibilita la labor fiscalizadora por parte de los municipios.

En nuestro medio local, el distrito de Villa El Salvador, es considerado como una zona de más alta vulnerabilidad ante un movimiento sísmico de gran envergadura. Según La Republica (2012) la inestabilidad del suelo sumado a la precariedad en las construcciones, pone en grave riesgo sus estructuras. Seis distritos de la capital entre ellos Villa El Salvador, han sido considerados como zonas de mayor inestabilidad y, de producirse un terremoto, el 88% de ellas colapsaría.

Por otro lado, el principal problema que se observa aquí, son las autoconstrucciones; en tal sentido, la Fundación Swisscontact (2016) en su programa Construya seguro, saludable y sostenible, nos hace una serie de recomendaciones dentro de las cuales exhorta tanto al gobierno central como local a promover una campaña de sensibilización para disminuir el riesgo de colapso en las estructuras de las viviendas, sugiriendo el uso de mano de obra calificada, la elaboración de un plano y los materiales de construcción adecuados y de calidad.

De seguir así la situación, la vida y la integridad de los pobladores corre grave riesgo, por lo que la Municipalidad de Villa El Salvador a través de la Subgerencia Urbanística

debe realizar operativos de control y fiscalización sobre las construcciones informales, imponiendo la sanción correspondiente y destrabar los procedimientos de formalización de las licencias de habilitación urbana y edificación en curso.

Las Licencias de edificación y su importancia

La doctrina ha puesto de manifiesto un conjunto de conceptos que permiten socializarnos con una definición. En tal sentido, Vélez y Obregón (2019) señalan que las Licencias de Edificación son los permisos que conceden los gobiernos locales a los administrados en el marco de los procedimientos administrativos para ejecutar la construcción en un área en forma permanente. Para su otorgamiento, el predio debe cumplir con una previa aprobación de un proyecto de habilitación urbana, así como la conformidad de la obra y la declaratoria de edificación. La vigencia de la Licencia de edificación es de 36 meses y se pueden prorrogar 12 meses adicionales para lo cual se deben solicitar 30 días antes del vencimiento y son emitidas luego de 3 días hábiles de presentada dicha solicitud.

Por otro lado, la importancia de este acto administrativo que emana de la autoridad local, permite que el administrado puede adecuarse a la legislación urbana vigente y al cumplimiento de la legislación del gobierno local como autoridad administrativa competente.

Vélez y Ortiz (2015) mencionan que la finalidad de las Licencias de Construcción, pretenden que ante una situación trágica que se esté dando o que se pueda presentar respecto a las edificaciones inmobiliarias, no puedan generar inconveniente para la autoridad administrativa municipal y las demás entidades competentes, generando propuestas de mejoramiento en la entrega de las licencias y de esa manera recuperar la confianza en el sector de la construcción.

El fenómeno de la construcción informal

Las construcciones informales en el Perú tienen un común denominador, la inobservancia a la legislación urbanística por parte de los pobladores y un inadecuado plan de desarrollo urbano de habilitación urbana por parte de la Municipalidad de Villa El Salvador, que va en detrimento de la calidad de vida de los vecinos que no cuentan con los servicios básicos de agua, desagüe y saneamiento.

Para tal efecto, vamos a explicar algunos conceptos de la construcción informal y, en función a ello, socializarnos con este fenómeno no menos complejo y una de las variables definidas por el investigador de la tesis de grado.

Así tenemos que, Rojas (2017) señala que las edificaciones informales son aquellas edificaciones sin registro y licencias que han sido ejecutadas sin asesoramiento técnico ni planeación, sin ordenamiento urbano; con un alto índice de mortandad y daños materiales. Asimismo, la autoconstrucción y el empirismo aficionado de las personas por la ingeniería y la arquitectura es la causante de la informalidad y la desgracia.

Entre los principales indicadores de esta variable, tenemos a la autoconstrucción. En ese sentido, Castro y Yucra (2018) nos dicen que el aumento de las edificaciones informales es consecuencia de las autoconstrucciones, que tienen mayor incidencia en las zonas más alejadas de la capital arequipeña. Este proceso empieza con los propietarios que no cuentan con recursos económicos, encargando la construcción de sus viviendas a maestros de obra o albañiles sin el conocimiento técnico. Asimismo, sin la supervisión de profesionales, por lo que tienen una alta probabilidad de ser vulnerables ante un evento sísmico.

Existen elementos preponderantes que inciden directamente en las edificaciones informales y sus prácticas son comúnmente utilizadas por los propietarios. Entre ellos tenemos:

Quiñones (2019) manifiesta que entre los principales factores más relevantes que fomenta de la construcción informal tenemos:

El cambio abrupto en la normativa del Programa de Ordenamiento Territorial en Colombia ha propiciado que los propietarios opten por la construcción informal de sus viviendas, sin la utilización de los servicios básicos. Asimismo, existen lugares que no han implementado áreas libres donde los pobladores puedan acceder al desarrollo integral; por tanto, no son conscientes del peligro que conlleva la ejecución de obras y tanto aun, al margen de la normativa del Programa de Ordenamiento Territorial.

El otorgamiento de la licencia de construcción implica la certificación que acredita la observancia a la normativa y autoriza el uso y aprovechamiento del suelo. Existen dos tipos de licencia; por un lado las licencias de construcción que autoriza la ejecución de obra en el suelo correspondiente a la jurisdicción municipal y la licencia de urbanización es el marco legal general respecto a edificación, volumen, y acceso al uso del suelo, así como otros aspectos de orden técnico que establecen las construcciones dentro del municipio.

En tal sentido, se puede observar que el trámite administrativo para la obtención de una licencia de construcción suele ser engorrosa y oneroso en relación a la licencia urbana. Así también, la demora se presenta como otro de los factores que incide

directamente en el poblador que construye sus viviendas al margen de la disposición normativa, omitiendo el permiso que es otorgado por la entidad municipal.

Actualmente existe un incremento en la edificación de viviendas informales, frente a esta problemática, las diversas instituciones estatales han venido implementando políticas públicas para controlar su avance. Sin embargo, no cuentan con los recursos suficientes para el cumplimiento de sus objetivos.

Otro de los factores relevantes del fenómeno de la construcción informal es la autoconstrucción. En la investigación realizada en una de los sectores de Villa El Salvador, en la zona denominada el Quinto Territorio, el 96% de los pobladores manifestaron que el albañil estaba presente desde el inicio hasta el final de la obra y que bastaba sólo su asesoría y era quien ejecutaba la obra, preocupante debido a que no solo bastan conceptos empíricos, sino que estos deben hacerse con planos de construcciones dirigidos por un ingeniero civil. En ese sentido, presentamos la siguiente tabla y figura se puede determinar que la autoconstrucción no deja de ser un indicador determinante y uno de los problemas a resolver por la autoridad administrativa.

Tabla 1

Encargado de la obra de construcción

		Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje válido	Porcentaje acumulado
Válido	SI	48	96,0	96,0	96,0
	NO	2	4,0	4,0	100,0
	Total	50	100,0	100,0	

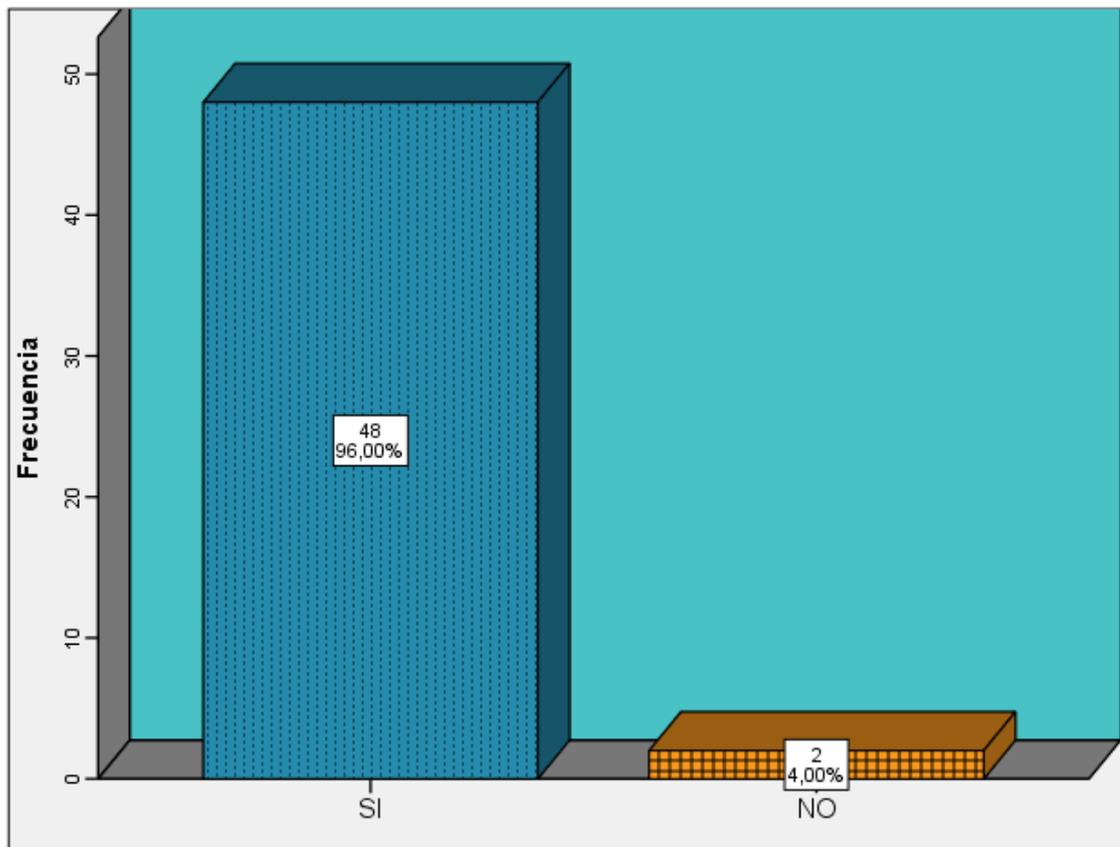


Figura 1. Encargado en los procesos de construcción de viviendas

Conclusiones

Primera.- Entre los principales indicadores de la variable, las construcciones informales se ha podido determinar que la autoconstrucción es un fenómeno determinante, un 96% de los pobladores construye sus viviendas únicamente con los conocimientos empíricos de un maestro de obra y sin asesoría de un ingeniero civil.

Segunda.- La municipalidad de Villa El Salvador no ha elaborado un adecuado plan de desarrollo urbano dentro del sector del Quinto Territorio de Villa El Salvador, en el sentido que no cuentan con una Resolución de Habilitación Urbana que pueda revertir la conversión de predios rústicos y urbanos.

Recomendaciones

Primera.- Se recomienda a los pobladores de la zona del quinto territorio de Villa El Salvador adecuarse a la normativa urbana vigente para iniciar el procedimiento administrativo de aprobación automática de las licencias de edificación y desincentivar la autoconstrucción,

Segunda.- Se recomienda que la Municipalidad de Villa El Salvador implemente un adecuado Plan de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial para la emisión de la resolución de Habilitación Urbana y los pobladores puedan contar con los servicios básicos de agua y desagüe

Referencias Bibliográficas

- Castro, M., & Yucra, N. (2018). Evaluación y Diagnóstico de la calidad del concreto elaborado a pie de obra en zonas rurales en los distritos de Cerro Colorado, Paucarpata y Socabaya en la ciudad de Arequipa. (*Tesis Profesional para optar el Título de Ingeniería Civil*). Universidad Nacional San Agustín., Arequipa. Obtenido de file:///C:/Users/usuario/Downloads/ICcamemc%20(1).pdf
- Excelsior. (03 de Diciembre de 2017). 6 de cada 10 casas son 'improvisadas'; en CDMX, la mayor población en riesgo. *Tendrán que evaluar 64.1% de las viviendas, si se quiere mitigar riesgos de derrumbes, pues se hicieron sin asesoría de un arquitecto*. Recuperado el 04 de septiembre de 2019, de <https://www.excelsior.com.mx/nacional/2017/12/03/1205196#view-4>
- Guzmán, D. (04 de mayo de 2016). Construcción en zonas inundables: los vacíos legales que favorecen al negocio inmobiliario. Santiago de Chile: Logo Ciper Recuperado de <https://ciperchile.cl/2016/05/04/construccion-en-zonasinundables-los-vacios-legales-que-favorecen-al-negocio-inmobiliario/>
- Jiménez, M. (2020). Las Licencias de Edificación y las construcciones Informales en la Zona del Quinto Territorio de Villa El Salvador. (*Tesis de Pregrado*). Recuperado de <https://hdl.handle.net/20.500.13067/1085>
- Mosqueira, M., & Tarque, N. (2005). Recomendaciones Técnicas para Mejorar la Seguridad Sísmica de Viviendas de Albañilería Confinada de la Costa Peruana. (*Tesis para Optar el Grado de Magister en Ingeniería Civil*). Universidad Católica del Perú., Lima. Recuperado el 14 de setiembre de 2019, de <http://tesis.pucp.edu.pe/repositorio/bitstream/handle/20.500.12404/850/MOS>
- Quiñones, J. (2019). Impactos Ambientales de la construcción de vivienda informal en suelo no urbano. *Impactos Ambientales de la construcción de vivienda informal en el suelo no urbano en el Municipio de Chía*. Fundación Universidad de América, Bogotá. Obtenido de <http://repository.uamerica.edu.co/bitstream/20.500.11839/7236/1/643188-2019-1-%20PT.pdf>
- República. (14 de Noviembre de 2012). *Villa El Salvador: El distrito más vulnerable frente a un sismo*. Recuperado el 14 de setiembre de 2019, de <https://larepublica.pe/sociedad/673955-villa-el-salvador-el-distrito-mas-vulnerable-frente-a-un-sismo/>
- Rojas, Y. (2017). Análisis del riesgo sísmico en las edificaciones informales en el sector 5 lado Este de Chupaca. (*Tesis para optar el Título de Ingeniería*

Civil). Universidad Peruana de Los Andes., Huancayo. Obtenido de <http://repositorio.upla.edu.pe/bitstream/handle/UPLA/284/YUDY%20MELISSA%20ROJAS%20YAUROVILCA.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Swisscontact. (2016). *Situación Actual de las Viviendas de Construcción de Tipo Informal en Villa El Salvador*. Lima: Proyecto Construya Perú. Obtenido de https://www.swisscontact.org/fileadmin/user_upload/COUNTRIES/Peru/Documents/Content/SENCICO-CONSTRUYA_situacion_de_viviendas_de_construccion_informal_en_VES.pdf

Véliz, J., & Obregón, V. (2019). *Mejoramiento del Proceso Administrativo en Licencias de Edificación para mitigar consecuencias de vulnerabilidad en viviendas informales en el distrito de Gregorio Albarracín Lanchipa, 2019. (Tesis para optar el Título Profesional de Ingeniero Civil)*. Universidad Privada de Tacna., Tacna. Obtenido de <http://repositorio.upt.edu.pe/bitstream/UPT/1258/3/Obregon%20Martinez-Veliz%20Velasquez.pdf.pdf>