



SANEAMIENTO, FORMALIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

PILARES DE LA VIVIENDA SOCIAL

La formalización de la propiedad para la promoción de viviendas seguras y con accesibilidad a servicios públicos básicos será sin duda un tema urgente en la agenda legal pasada la emergencia sanitaria por la Covid-19.



Fiorella Atoche
Asociada sénior
del estudio Rebaza,
Alcázar & De las
Casas.

Las medidas impulsadas por el Gobierno peruano para frenar el contagio de la enfermedad generada por el covid-19 tienen como principio básico el aislamiento social. Esto ha generado que la mayoría de los peruanos confinemos en nuestras casas para reducir al máximo la exposición al contagio. Sin embargo, esta nueva realidad

pone en evidencia un grave problema que el Perú enfrenta desde hace más de 40 años: la necesidad apremiante que tienen muchos peruanos de tener una vida adecuada que les asegure una vivienda propia, segura y con accesibilidad a servicios públicos básicos.

Según la Ley de Regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, todo aquel que quiera construir una vivienda debe, primero, cumplir con el proceso formal de habilitación urbana. Este proceso consiste en la ejecución de obras de accesibilidad, distribución de agua y desagüe, distribución de energía eléctrica, entre otros, previa obtención de

las licencias municipales correspondientes. Como dicen: "Primero se habilita y luego se habita". ¿Qué sucede en el Perú? En muchos casos, la población toma posesión de un suelo de propiedad del Estado y empieza a construir sin contar con pistas, veredas, infraestructura ni servicios públicos, y sin ningún tipo de licencia municipal. Es decir, el poblador construye y va habilitando en el camino, y en paralelo, busca hacerse de la propiedad del terreno. Estas son las conocidas posesiones informales en las que, por el contrario, "primero se habita y luego se habilita".

Más allá de que esto ge-

nera que nuestro país crezca de manera explosiva y desordenada, la informalidad en el ámbito inmobiliario trae consigo serios problemas, que en época de pandemia se tornan más preocupantes. El primero es el tipo de suelo y la ubicación de los asentamientos humanos. En la periferia de Lima, los peruanos se han asentado en suelos arcillosos, cuyo saneamiento es altamente costoso y complejo. Además, se han ubicado cerca de las riberas de los ríos, lo cual puede generar problemas de humedad e inundaciones; en cerros empinados, que representan peligros de derrumbes; y, en cauces secos, que constituyen zonas de riesgo por la alta probabilidad de ocurrir huaicos. El segundo es el tipo de construcción. Al no contar con los recursos económicos para contratar a profesionales que realicen el diseño de la vivienda de forma segura, han tenido que recurrir a la autoconstrucción, sin contar con buenos planos, buena mano de obra, buenos materiales, y sin respetar la normativa en materia de construcción. Tercero, la infraestructura y los servicios. Los asentamientos humanos están localizados en zonas donde se dificulta la construcción de redes de agua y desagüe, lo cual hace difícil el acceso a estos servicios y al equipamiento urbano.

Según el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), casi un millón de familias en el Perú no solo no cuentan con viviendas, tampoco con servicios básicos, o si las tienen, estas son precarias y carecen de

títulos de propiedad. En vista de ello, el Poder Ejecutivo ha presentado un proyecto de ley que tiene por finalidad continuar impulsando la formalización de la propiedad, mediante los Programas de Adjudicación de Lotes (PAL) a cargo del Cofopri, extendiendo el plazo de la posesión hasta el 31 de diciembre del 2015.

Impulso

Sin perjuicio de que esta iniciativa es positiva, hoy más que nunca se debe considerar que la formalización de la propiedad no debe caminar por cuerda separada de la calidad constructiva de las viviendas ni de las obras de saneamiento; es decir, estos tres pilares de la vivienda deben ser impulsados de manera conjunta para contrarrestar adecuadamente la demanda de vivienda social. Si bien el Estado, por intermedio de sus entidades y organismos públicos, es el responsable para formular, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas en materia de vivienda, resulta pertinente que, atendiendo a la coyuntura actual, se busque trabajar, en cooperación con el sector privado, a fin de agilizar la construcción de las viviendas sociales. Obras por impuestos es un claro ejemplo de un mecanismo que puede ser promovido aún más por el Estado, no solo en materia de saneamiento, sino también en construcción de viviendas sociales, que podría permitir, con los incentivos y regulación adecuados, que el Estado cumpla los objetivos de vivienda social de manera más eficiente y eficaz.