

Con la ley 29090, edificios de hasta cinco pisos obtienen licencia automática de construcción sin evaluación arquitectónica, como uno en la Av. García Bedoya, Miraflores.



FOTO: JAVIER ZAPATA

Forado en la Calle Berlín de Miraflores de obras donde se erigirá edificio con licencia automática. Los diseños de ingeniería y arquitectura no han sido evaluados por nadie.



FOTO: LUIS JULIAN

# La Ley del 'Ladrillazo'

Una locura. Ley de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones ahora da licencias automáticas para construir sin evaluación alguna. Riesgo evidente.

La situación es de sencilla exposición. Una empresa constructora decide un día levantar un edificio de cinco pisos. El procedimiento a seguir: va al municipio de la jurisdicción correspondiente, pide el Formulario Único de Edificaciones, llena los datos para el permiso, lo entrega con el pago correspondiente y, de manera automática, recibe la licencia y empieza la construcción. La utopía burocrática: todo en un dos por tres.

Meses después la obra es finalizada, los departamentos vendidos y las ganancias en el bolsillo. Pero de pronto, un sismo y el edificio se viene al suelo. ¿Qué sucedió? La respuesta es, en todo caso, lo que dejó de suceder. Nunca se dio la evaluación del anteproyecto, de los aspectos estructurales o del carácter técnico, resultando en un edificio sin ninguna verificación de seguridad. Pero, ¿cómo se pudo entregar una licencia para una obra que no contaba con ninguno de estos requisitos básicos?

La respuesta se encuentra en la Ley 29090, norma de habilitaciones urbanas y edificaciones aprobada en setiembre de 2007 y que desde setiembre de 2008 implica el otorgamiento automático de licencias ante cualquier emprendimiento para hacer edificaciones de 120 m<sup>2</sup> (como pequeñas casas o lotes de negocios) o edificios de viviendas multifamiliares de hasta 3,000 m<sup>2</sup> (equivalentes a edificios de hasta cinco pisos). Lo inexplicable: mientras que las construcciones de viviendas tienen esta carta libre, oficinas o cualquier edificación para un uso distinto a vivienda sí requieren pasar por comisiones de revisión.

Y no sólo eso. Ahora construir cuarteles militares, comisarías y establecimientos de reclusión penal se hace bajo el nuevo sistema. Incluso cercos sin límite de longitud ni altura. En pocas palabras, para los amantes de la época colonial amurallar Lima nuevamente se torna una posibilidad tangible.

“Es gravísimo”, exclama el arquitecto Oscar Fernández, decano del

Colegio de Arquitectos - Región Lima: “El 90% de las construcciones formales que se construyen en todo el país tienen estos rangos y ahora tienen permiso de edificar con sólo presentar un formulario”. Así las cosas, sólo en Miraflores a la comuna no le ha quedado otra que otorgar 57 licencias bajo esta nueva modalidad entre enero y marzo. Y las aristas del problema son varias. “No nos olvidemos que estamos en medio de un cinturón sísmico —prosigue Fernández—. Entonces no podemos darnos el lujo de sacar proyectos sin evaluación técnica cuando tenemos el recuerdo fresco del terremoto que destruyó Pisco, Chincha e Ica”.

La ley promueve la desaparición de las delegaturas de los colegios profesionales, además de ser “una violación a la ley orgánica de municipalidades, debido a que recorta el control urbano que es una prerrogativa de los municipios”, explica Fernández. Es así que el Colegio de Arquitectos del Perú presentó una demanda de inconstitucionalidad ante el Tribunal Constitucional (TC), cuya resolución está prevista para fines de abril. “Pero, ojo, no es para volver a la ley anterior”, aclara: “Sabemos que ésta no era la panacea”. A decir, las demoras en otorgar las licencias (que podían tardar hasta nueve meses, todo un parto) y los rechazos a proyectos por errores mínimos fueron el detonante que llevó a invertir la figura en un supuesto beneficio para la inversión privada. Pero la solución resulta más nociva que el defecto original.

“Con la 29090 dicen ‘otorgamos la licencia, la gente empieza a construir y

el municipio va a evaluar durante la construcción’. ¡Háganme el favor! ¿Acaso los municipios tendrán la capacidad o el dinero para tumbarse las decenas de edificaciones ejecutadas de mala manera?”, se pregunta Fernández. Ante esto, el Colegio de Arquitectos, el Colegio de Ingenieros, la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Asociación de Municipalidades del Perú (AMPE) han presentado en forma conjunta una propuesta modificatoria



Para el arquitecto Fernández, no es posible que en un país de sismos se eliminen evaluaciones básicas para toda edificación.

de la ley ante el Congreso.

Esta propuesta va desde la reducción drástica en la demora de evaluaciones y otorgamiento de licencias —que no tardarían más de cinco días ante la creación de comisiones permanentes en los colegios profesionales—, hasta la división de funciones: los aspectos técnicos —estructuras, niveles de seguridad, impacto ambiental, etc.— serían absoluta responsabilidad de los colegios, mientras que lo administrativo —revisión de títulos de propiedad, cumplimiento de parámetros urbanísticos, etc.— sería responsabilidad municipal.

Así las cosas, la propuesta de construcción organizada y segura queda sentada, siendo urgente hacerles caso a los expertos. (T. M.) ■