

Otorgamiento de la habitabilidad de los proyectos civiles en la Costa Oriental del Lago

Yajaira León¹, Sunny Perozo^{1,2,3} y Nelson Perozo³

¹Instituto Universitario de Tecnología de Cabimas. ²Universidad del Zulia.

³Universidad Rafael Bellosillo Chacín. sunperozo@gmail.com

Resumen

La investigación cuyo propósito fue describir el proceso de Otorgamiento de la Habitabilidad de los Proyectos Civiles de la Costa Oriental del Lago del estado Zulia, se desarrolló metodológicamente como un estudio descriptivo con un diseño no experimental transeccional de campo. La población estuvo conformada por 12 personas de las alcaldías de los municipios estudiados a las cuales se les aplicó un cuestionario de 52 preguntas con alternativas de respuestas múltiples y confiabilidad de 0.93. Los resultados demostraron que no existe claridad sobre los recaudos requeridos en el proceso, sino que el mismo se desarrolla de forma improvisada, sin lineamientos gerenciales y legales por cuanto las ordenanzas municipales no especifican los aspectos necesarios para la emisión eficiente del permiso.

Palabras clave: otorgamiento, habitabilidad, proyectos civiles.

Granting Habitability to Civil Projects on the East Lake Coast

Abstract

This research, whose main goal was to describe the process of granting habitability to civil projects on the East Lake Coast in the State of Zulia, was developed methodologically as a descriptive study with a non-experimental, trans-sectional field design. The population consisted of 12 people in Mayors' offices from the municipalities under study, to whom an instrument of 52 multiple choice questions with a reliability rate of 0.93 was applied. Results showed not only a lack of clarity in terms of the documents to be consigned, but a process carried out in an improvised fashion, without legal and managerial guidelines, since municipal regulations do not specify the aspects needed for efficient permit emission.

Key words: granting, habitability, civil projects.

Introducción

En los últimos años en Venezuela se han presentado grandes cambios en materia económica, política y social; lo cual ha dado lugar a una competencia cada día más difícil entre empresas, productos y servicios, tal es el caso del sector construcción, el cual según estadística de la Cámara de la Construcción (2008), luego de un estancamiento registrado del cincuenta por ciento (50%) en los años del 2004 al 2006, en el año 2007 reporta un repunte del veinticinco por ciento (25%) trimestral a nivel nacional,

En el occidente del país específicamente el estado Zulia, también se ha registrado un alza del cuarenta por ciento (40%) en la construcción de viviendas en comparación con los años 2006 y 2007.

Por otra parte en la Costa Oriental del Lago de Maracaibo del Estado Zulia, se visualiza el crecimiento del sector construcción según Ducolsa (2008), debido a los problemas de déficit habitacional en la región, así como al problema de subsidencia.

Ante esta realidad, se observa un repunte en las edificaciones de uso habitacional, e igualmente, en aquellas destinadas a centros comerciales.

Todo esto ha dado lugar a una serie de circunstancias que deben ser abordadas por las organizaciones municipales (Alcaldías), por ser las instancias locales encargadas de regular y dar respuestas a las exigencias de sus clientes (comunidades) y las empresas constructoras las cuales deben cumplir con una serie de requisitos en las diferentes etapas o fases del proyecto, a fin de conseguir los respectivos permisos de construcción y de habitabilidad de estas estructuras.

En el caso específico de esta investigación donde se estudia el proceso de permisología de habitabilidad en los Municipios de la Costa Oriental del Lago de Maracaibo del estado Zulia, existen grandes dificultades al momento de otorgar el respectivo permiso a las constructoras, el cual se tramita una vez entregadas las instalaciones y verificado el cumplimiento de los estándares de seguridad establecidos de acuerdo a la utilidad de la instalación pero mediante un proceso caracterizado por retardos e incertidumbres.

Observándose notoriamente un personal técnico utilizado para esta actividad con deficiencias en las competencias de conocimiento requeridas, y un desarrollo anárquico de las zonas sin contar con un mapa de riesgo que permita el control de las variables urbanas de forma explícita es decir el proceso se realiza con el aprendizaje empírico y por experiencia sin un procedimiento secuencial y lógico.

Esta situación ha traído como consecuencia retardo en los procesos de obtención y otorgamiento de las permisología de habitabilidad, de igual manera se han entregado permisos a edificaciones que incumplen con las condiciones mínimas de seguridad especificadas en las normas, poniendo en riesgo la integridad física de los usuarios de los inmuebles y generando desmotivación a las empresas constructoras a invertir en estos municipios e inclusive causando la puesta en servicio de edificaciones sin la respectiva permisología.

De igual manera se hace importante en este estudio aclarar que los Municipios de la Costa Oriental del Lago poseen características ambientales muy particulares como son las relacionadas con la extracción petrolera lo cual ha conllevado a la aparición del fenómeno de la subsidencia trayendo esto como consecuencia que algunos terrenos sean pantanosos y con un alto porcentaje de riesgo de inundación, convirtiéndose en no aptos para el desarrollo de proyectos civiles.

Igualmente, existe una excesiva cercanía de las áreas habitacionales a las instalaciones petroleras con la consecuente exposición de las familias a riesgos de incendio y explosión.

Estas situaciones conllevan a la necesidad de estudiar al detalle los aspectos a ser abordados en el proceso de otorgamiento del permiso de habitabilidad a fin de realizar a futuro una propuesta metodológica para permitir de una u otra manera guiar los pasos del mismo, aplicando un enfoque sistemático y lógico, que permita de manera armónica y efectiva desarrollar las diversas actividades a ejecutar por parte de las Alcaldías como organismos responsables encargados para el otorgamiento exitoso de dichos permisos.

En vista de lo antes planteado, y en consideración a los síntomas evidenciados, se genera como objetivo de esta investigación:

Describir el proceso de otorgamiento de los permisos de habitabilidad de los proyectos civiles en la Costa Oriental del Lago del Estado Zulia.

Habitabilidad

Según el Concejo Legislativo del Municipio Maracaibo del estado Zulia (2005), la habitabilidad es el conjunto de trámites conformes otorgados a las empresas constructoras o en su defecto al propietario, una vez culminada la obra y verificado que la misma se ejecutó en un todo conforme a las variables urbanas fundamentales y con los planos del proyecto respectivo a fin de su puesta en servicio.

Según el Consejo Nacional de la vivienda (CONAVI) (1999), la habitabilidad está inserta en un área que permite:

1. Revisión de la normativa habitacional: revisión y análisis de normas y leyes existentes a fin de facilitar los procesos de producción de soluciones habitacionales y los procesos autogestionarios.
2. Legislación en materia de habitabilidad: estudios dirigidos a producir recomendaciones sobre la redefinición de las normas habitacionales con miras a facilitar y mejorar la producción de viviendas destinadas a familias de bajos ingresos. Regulaciones de ocupación, de confort ambiental (térmico, acústico, lumínico). Requerimientos es-

paciales y socioculturales (privacidad, comunicación, seguridad, percepción y otros).

En este sentido se considera de suma importancia para el otorgamiento del permiso de habitabilidad la revisión exhaustiva basada en las normas y leyes referidas a la materia, dándole una alta relevancia a los parámetros de comodidad, a la vez que debería considerarse los aspectos ambientales y socioculturales. Por otro lado el Concejo del Municipio Chacao (2002), rige el otorgamiento de habitabilidad por las disposiciones contenidas en la Ley de Ordenación Urbanística, y lo considera requisito a los efectos de formalizar el registro del inmueble conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

En este sentido la Ley de Ordenación Urbanística (2006), establece en su artículo noventa y cinco (95), que una vez terminada la obra el profesional responsable firmará una certificación donde indique el cumplimiento de las variables urbanas conjuntamente con la entrega de los planos definitivos al organismo municipal quien emitirá una constancia de recepción, la cual será utilizada para la habitabilidad de la obra.

Lo anteriormente explicado, constata que el CONAVI, acentúa el grado de importancia que tiene el otorgamiento de este requisito, debido a su insistencia en una revisión exhaustiva de los parámetros para dar la habitabilidad a un inmueble, recomendando así la designación por parte de los entes municipales de un profesional en el área específica para dicha revisión, que en este caso deben ser profesionales de la ingeniería civil o Arquitectos.

Por otro lado ambas Ordenanzas coinciden en regirse por la Ley de Ordenación Urbanística como máxima autoridad a nivel nacional y que delega esta responsabilidad a los organismos municipales.

Igualmente, se hace necesario para este proceso un personal técnico requerido para la revisión y supervisión de los proyectos introducidos ante los entes municipales, para lo cual se requiere que sean profesionales de la ingeniería civil, con experiencia comprobada en la inspección y ejecución de obras de infraestructura, mantenimiento y control urbanístico.

Se requiere de un inspector y de un profesional residente, los cuales deberán presentar su clasificación dentro del colegio de Ingenieros de

Venezuela, de conformidad con lo previsto en la Ley del Ejercicio de la Ingeniería, Arquitectura y Profesionales afines y las normas que rigen las condiciones generales de contratación para la ejecución de obras.

Estos dos profesionales velaran por que la obra se ejecute con sujeción a la constancia de variables urbanas fundamentales otorgadas, así como los planos y demás documentos y especificaciones del proyecto.

Según el artículo 36 de la Ordenanza sobre el control de edificaciones y urbanizaciones, la oficina municipal de planificación urbana (O.M.P.U) designará un fiscal representante en la obra el cual será un profesional de la ingeniería civil, arquitectura, técnico superior en obras civiles, quien laborará directamente o mediante un contrato de servicios profesionales durante el tiempo de ejecución de la obra; a fin de practicar el control de la obra y supervisar que la misma sea realizada de acuerdo con los planos aprobados.

Aspectos legales

Ley Orgánica de Ordenación Urbanística (1987). Tiene por objeto la ordenación del desarrollo urbanístico en todo el territorio nacional con el fin de procurar el crecimiento amónico de los centros poblados. El desarrollo salvaguarda los recursos ambientales y la calidad de vida de los centros poblados.

En este sentido el artículo 2 establece, que la ordenación urbanística comprende el conjunto de acciones y regulaciones tendentes a la planificación, desarrollo, conservación y renovación de los centros poblados.

El artículo 10, establece la competencia de los municipios en materia urbanística la cual se basa en:

1. Elaborar y aprobar los planes de desarrollo local, para lo cual se crearán los organismos técnicos competentes.
2. Velar para que los planes nacionales y regionales de ordenación del territorio y de ordenación urbanística se cumplan en su ámbito.
3. Dictar las ordenanzas necesarias para la ejecución, control y gestión de los planes en materia de zonificación, régimen de arquitectura, ingeniería y construcciones, y, en general sobre cualesquiera otras materias urbanísticas de carácter local, con sujeción a las leyes, reglamentos y planes nacionales.

4. Elaborar los planes de ordenación urbanística cuando el ejecutivo nacional delegue en ellos esta atribución.
5. Estimular la participación de las comunidades organizadas y de la ciudadanía en general en la elaboración y ejecución de los planes.
6. Constituir patrimonios públicos de suelos a los fines de la ordenación urbanística.
7. Ejercer todas las facultades urbanísticas propias del ámbito local que no estén expresamente atribuidas por la ley a otro organismo.

El artículo 86 considera variables fundamentales en el caso de las urbanizaciones las siguientes:

1. El uso correspondiente.
2. El espacio requerido para la trama vial y colectora.
3. La incorporación a la trama vial y colectora.
4. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.
5. La densidad bruta de la población prevista en el plan.
6. La dotación, localización y accesibilidad de los equipamientos de acuerdo con las respectivas normas.
7. Las restricciones volumétricas.

Así mismo el artículo 87 establece las variables fundamentales en el caso de las edificaciones las siguientes:

1. El uso previsto de la zonificación.
2. El retiro de frente y el acceso según lo previsto en el plan para las vías que colindan con el terreno.
3. La densidad bruta de población prevista en la zonificación.
4. El porcentaje de ubicación y el porcentaje de construcción previstos en la zonificación.
5. Los retiros laterales y de fondo previstos en la zonificación.
6. La altura prevista en la zonificación.
7. Las restricciones por seguridad o por protección ambiental.
8. Cualesquiera otras variables que los planes respectivos impongan a un determinado lote de terreno.

Ordenanza municipal sobre control de edificaciones y urbanizaciones, construcciones ilegales y demoliciones (2005).

Tiene por objeto regular todo lo relativo a la construcción y ejecución de edificaciones y urbanizaciones de cualquier naturaleza a desarrollarse en la jurisdicción del municipio. Igualmente regula todo lo relacionado con las construcciones o edificaciones que se encuentren en situación ilegal, concluidas, iniciadas o por iniciar que presenten violaciones a la normativa legal.

La sección VI de esta ordenanza habla sobre la constancia de habitabilidad en su artículo 29 y dice: terminada la obra el profesional responsable de su ejecución y el propietario de la misma, deberán solicitar, la constancia de habitabilidad a fin de que la obra pueda ponerse en servicio. La oficina municipal de planificación urbana (O.M.P.U) acusará recibo de la solicitud y la devolverá al interesado, en un plazo de diez días hábiles, quien después de inspeccionar la obra y verificar que la misma se ejecutó en un todo conforme con la constancia de cumplimiento de variables urbanas fundamentales y con los planos del proyecto respectivo, expedirá la constancia de habitabilidad de la obra.

Código de Seguridad Humana, National Fire Protection Association (2000). El propósito de este código es proporcionar los requisitos mínimos, con la debida consideración hacia la función, para el diseño, la operación, y el mantenimiento de edificios y estructuras para la seguridad de la vida humana contra los incendios. Sus clausulas son también aplicables a la seguridad de la vida humana en emergencias similares.

La aplicación de éste código se hace a construcciones nuevas y a edificios y estructuras existentes. Está dirigido a aspectos de sistemas de protección, servicios de los edificios, aspectos operativos, actividades de mantenimiento y otros requisitos en reconocimiento del hecho de que alcanzar un grado aceptable de seguridad humana depende de medios de protección adicionales para proveer tiempos de egreso adecuados o protección para las personas expuestas a un incendio o evento similar.

Fondonorma (Normas COVENIN). Es una Asociación Civil, sin fines de lucro, con personalidad jurídica y patrimonio propio, creada en septiembre de 1973 para promover las actividades de normalización y certificación de la calidad con la intención de estimular la competitividad del sector productivo venezolano.

Es organismo normalizador nacional. En este papel elabora documentos técnicos con la participación de los sectores público y privado. La aprobación de estos documentos por parte del Consejo Superior de la Asociación los convierte en Normas FONDONORMA, las cuales son presentadas luego al Ejecutivo para su consideración como Normas Nacionales. Hasta ahora FONDONORMA ha logrado la aprobación de más de 4.000 normas que orientan a la producción, los servicios y el comercio en el país en respuesta a exigencias nacionales e internacionales.

Aspectos administrativos

Son todos los trámites que se deben seguir ante los entes municipales a los fines de obtener la habitabilidad de los proyectos.

La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, los divide en dos tipos de trámites:

Para la ejecución de urbanizaciones y edificaciones, Art. 80, requerirá la existencia de un proyecto, elaborado por profesionales competentes según la ley de la materia, quienes responderán por la correspondencia del proyecto con las normas y procedimientos técnicos aplicables y con las variables urbanas fundamentales y demás prescripciones establecidas en el correspondiente plan de desarrollo urbano local o en la ordenanza de zonificación.

Un profesional residente responderá porque la obra se ejecute con sujeción a los planos y demás documentos y demás especificaciones del proyecto. El municipio podrá eximir del cumplimiento del requisito del profesional residente a las edificaciones de viviendas unifamiliares de una planta construida por un propietario para su habitación.

El artículo 81, establece, que toda persona interesada en construir una edificación o una urbanización podrá hacer una consulta preliminar, por escrito, al organismo competente.

El artículo 84 dice, que para iniciar la construcción de una edificación bastará que el propietario o su representante se dirija por escrito al respectivo municipio a fin de notificar su intención de comenzar la obra, entendiéndose por inicio de la construcción cualesquiera actividad que persigan modificar el medio físico existentes, tales como la reforestación, movimiento de tierra, demolición, construcción y refacción. Se acompañará a esta comunicación el proyecto correspondiente, la certifi-

cación de la capacidad de suministro de los correspondientes servicios públicos provistos por el ente respectivo, los comprobantes de pago de impuestos municipales y los demás documentos que señalen las ordenanzas.

Riesgos

La gestión de riesgos se define como: Proceso social complejo que conduce al planeamiento y aplicación de políticas, estrategias, instrumentos y medidas orientadas a impedir, reducir, prever y controlar los efectos adversos de fenómenos peligrosos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente. Acciones integradas de reducción de riesgos a través de actividades de prevención, mitigación, preparación para, y atención de emergencias y recuperación post impacto (“Sobre la Gestión del Riesgo: Apuntes hacia una Definición”, Allan Lavell, Ph.D.)

Riesgos naturales. Se trata de los riesgos asociados a aquellos fenómenos percibidos por el hombre como no controlables o que no son fruto directo de la su actividad. Estos pueden ser de distintos orígenes tales como:

1. Riesgos de origen litosférico (raros pero violentos). Pueden ser de origen volcánico, sísmico, movimientos de tierras, aludes.
2. Riesgos de origen atmosférico (con un periodo de retorno inferior a la duración de vida humana). Pueden manifestarse en forma de tormentas, tornados (solo vientos), Hielo y escarcha.
3. Riesgos de origen hídrico (mayoritarios). Se dan por sequía, inundación y compactación de suelos.
4. Riesgos relacionados con la biosfera. Tienen que ver con incendios forestales, extinción de especies animales y extinción de especies vegetales.

Riesgos tecnológicos. Riesgos asociados a la actividad humana (tecnológicos, biológicos, sociopolíticos,...). Se trata de los riesgos percibidos como fenómenos controlables por el hombre o que son fruto de la su actividad. Estos pueden ser de distintos orígenes tales como:

1. Riesgos crónicos (Riesgos aceptados, dispersos en el espacio, manteniendo una lógica territorial aleatoria). Están asociados con riesgos asociados a desplazamientos cotidianos, riesgos asociados a

- actividades domésticas o profesionales, y con riesgos asociados a actividades deportivas.
2. Riesgos accidentales (Riesgos rehusados). Tienen que ver con: riesgos asociados a la producción de energía, a la producción industrial, al almacenamiento de materias peligrosas, a la rotura de obras de ingeniería civil, a vehículos que transporten materias peligrosas (camiones, trenes, barcos, gaseoductos, entre otros), a la explotación de recursos mineros, y aquellos riesgos asociados a la actividad humana pasada.
 3. Riesgos de origen biológico. Están relacionados a riesgos de: epidemias y pandemias, especies transgénicas o genéticamente modificadas, riesgos alimentarios, biotecnológicos, de multiresistencia a elementos patógenos, y de enfermedades nosocomiales.
 4. Riesgos de origen sociopolítico. Tienen que ver con: guerras, genocidios y etnocidios, terrorismo, violencia urbana y drogas.

Relación entre los factores ambientales y las construcciones

Martin (2002), refiere la existencia de una serie de relaciones entre las nuevas construcciones y el medio ambiente que las rodea sobre todo cuando se trata de la salud de los ocupantes de las mismas, por lo tanto, esta relación se debe tener en cuenta al momento de elegir los materiales y el equipo de construcción; por ejemplo, en los climas cálidos, la humedad puede producir mohos causantes de alergias; en los climas templados una casa húmeda resultará fría e insalubre, y aumentará las probabilidades de elevar las tasas de enfermedades respiratorias.

Así mismo, indica este autor la relación en muchas ciudades del mundo entre la estructura y el medio circundante como una característica importante; se debe considerar los estancamientos de agua en las proximidades de las estructuras, sobre todo si son de uso residencial, debido a la proliferación de mosquitos vectores de enfermedades y virus.

Otro aspecto importante resaltado por Martin (2002), es el abastecimiento de agua potable y la disposición de aguas residuales que debe ser tomado en cuenta a la hora de elegir el sitio donde se ejecutará el proyec-

to; y de esa manera minimizar el riesgo de adquirir enfermedades producto de contaminación de agua.

La ley de Ordenación Urbanística (2006), establece como variable urbana fundamental: las restricciones por seguridad o por protección ambiental, en concordancia con lo descrito por Martín (2002) y la Organización Mundial de la Salud (2002), a los fines de no exponer a riesgos a los ocupantes de las estructuras llámese viviendas, urbanizaciones o edificaciones.

En este mismo orden de ideas la Ordenanza Municipal de Chacao (2002), establece entre los requisitos para la obtención de la habitabilidad el control de los factores ambientales que generen riesgos de contraer enfermedades derivadas de los mismos, es decir la presentación de las solvencias de: Aseo Urbano, para la disposición de desechos sólidos, Servicio de acueducto, para el abastecimiento de agua potable y disposición de aguas servidas;

En este sentido, Salazar (2002), refiere que los factores de riesgos ambientales en las ciudades son causados principalmente por los estilos de vida, la sobreutilización de los sistemas urbanos y el crecimiento urbano no planificado adecuadamente.

De lo anteriormente estudiado se puede referir, sobre la coincidencia de los autores en resaltar la importancia de medio ambiente circundante a las ciudades, pero también se puede inferir el aspecto humano, es decir la generación de riesgos en muchos casos proviene de la misma mano del hombre más que de la propia naturaleza, bien sea a través del crecimiento anárquico sin planificación de las ciudades o al obviar las ordenanzas con respecto a los factores de riesgo, es por lo tanto que los organismos municipales y gubernamentales establecen criterios a cumplir de forma obligatoria a fin de reducir o minimizar la proliferación de los citados factores y por ende la reducción de eventos adversos a la salud de los habitantes de estas regiones.

Metodología del estudio

Según Hernández, Fernández y Baptista (2006) los estudios descriptivos, miden o evalúan o recolectan datos sobre diversos conceptos (va-

riables) aspectos, dimensiones o componentes del fenómeno o fenómenos a investigar.

Bajo este criterio esta investigación se considero descriptiva debido a que se estudian las características del proceso de otorgamiento de los permisos de habitabilidad de los proyectos civiles en la Costa Oriental del Lago del Estado Zulia. El diseño fue no experimental con una perspectiva temporal transeccional puesto que la información se recolectó en un solo momento.

Por otra parte, se consideró un estudio de campo, ya que los datos necesarios para el tratamiento de las variables fueron debidamente extraídos de los organismos municipales estudiados. La población la conformaron todas aquellas personas relacionadas en forma directa con el proceso de otorgamiento de habitabilidad de los proyectos civiles en la Costa Oriental del Lago, considerando para esto a los 12 empleados que laboran directamente en los departamentos de Ingeniería Municipal de las Alcaldías de: Lagunillas, Simón Bolívar, Cabimas y Santa Rita.

Para la recolección de los datos referidos a la variable objeto de estudio se diseñó un instrumento tipo cuestionario contentivo de (52) reactivos de alternativas de respuestas múltiples con una confiabilidad calculada por Alfa-Cronbach de 0,69.

La información obtenida en el cuestionario se procesó siguiendo tratamiento estadístico descriptivo representado por las Medias de Tendencia Central específicamente la media y la frecuencia absoluta y la frecuencia relativa de cada pregunta, es decir, se calculó la frecuencia de las respuestas obtenidas en cada ítem y su porcentaje.

Resultados de la investigación

Los resultados obtenidos referidos a la fase de solicitud del Permiso de Otorgamiento de Habitabilidad ubica la media aritmética en: 1,79 lo cual se encuentra en los límites 1,76-2,51 de la categoría a veces, demostrando a una población encuestada con muy bajo conocimiento de la misma, sustentado en el hecho que el 63,89% de las respuestas se ubicaron en a veces, lo cual implica la inexistencia de la suficiente información sobre los recaudos y normativas a pesar de saber los organismos municipales que tienen dentro de sus obligaciones ser garantes de este proceso

tal y como lo plantea la Ley de Ordenación Urbanística (2006), donde se establece que una vez finalizada la obra, el propietario o el representante legal deberá acudir a la instancia municipal para solicitar de forma escrita la inspección de la misma a los fines de la emisión del permiso de habitabilidad respectivo.

Así mismo, la media del indicador consignación de documentos se ubicó en 1,28; evidenciando también el hecho de que existe muy bajo conocimiento de los documentos a consignar para el proceso de otorgamiento de habitabilidad, visualizándose el mayor porcentaje en 72,2 para la alternativa nunca, es decir, los propietarios, empresarios o contratistas desconocen los documentos a consignar para completar el referido proceso, por cuanto el organismo municipal no tiene una información por escrito. En este sentido la ley de Ordenamiento Urbanístico (2006), establece cuáles son los documentos a consignar, sólo se tendría que vaciar la información en un formato y entregarlo al interesado al momento de realizar la solicitud.

Por otra parte, con referencia al cumplimiento de especificaciones técnicas, se ubica en una media de 1,47; evidenciándose el hecho de que existe muy bajo nivel de conocimiento en referencia a las especificaciones técnicas a cumplir como requisito para la obtención de la habitabilidad de los proyectos civiles, sustentado en el 52,78% de respuestas con la alternativa nunca; en contraposición de lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística (2006) la cual especifica de manera detallada cuáles son las especificaciones técnicas o variables urbanas fundamentales a cumplir.

Sin embargo el organismo municipal en ningún momento se ha preocupado por ponerse en contacto con las empresas constructoras a fin de aclarar cuáles son las especificaciones técnicas requeridas, lo cual genera una situación inminente de peligro en estos municipios, por cuanto se otorgan permisos de habitabilidad sin una inspección donde se compruebe el uso del material utilizado en el desarrollo del proyecto, así como el cumplimiento de las especificaciones en cuanto a instalaciones y control de riesgos físicos, químicos y biológicos.

Con relación a la emisión del permiso la media ubicada en 1,36; demostrando de igual manera el hecho de que hay muy bajo nivel de conocimiento en la manera como se emite el permiso de habitabilidad, sus-

tentado en el 63,89% de respuestas con la alternativa nunca, o sea la población no sabe cuando se emitirá el permiso, esta premisa contradice lo establecido en Ley de Ordenación Urbanística (2006), la cual menciona un plazo de treinta (30) días posteriores al cumplimiento de los requisitos exigidos, tomando en consideración que esos treinta (30) días debe ser una referencia máxima, mientras más pronto la empresa constructora cumpla con los parámetros establecidos más rápido debe ser la respuesta en cuanto a la emisión del permiso.

De esta manera se puede afirmar con respecto a la a la media aritmética de la dimensión situación actual del proceso, se ubicada en: 1,48, el cual al ser comparado con el rango descrito en el baremo preestablecido, demuestra una cantidad ubicada dentro de los límites (1 a 1,75) de la categoría nunca. Evidenciando que los encuestados consideran la existencia de un muy bajo conocimiento de los pasos a seguir para el otorgamiento de la habitabilidad de los proyectos civiles tramitados ante los entes municipales, por lo cual se motiva a la presentación de una metodología para guiar el proceso antes mencionado.

Esta situación representa una gran debilidad por cuanto existen leyes que rigen la materia y se involucra a un sector importante en el país como es el de la construcción, el cual se encuentra avalado por el Colegio de Ingenieros de Venezuela, quien a su vez de una u otra manera son los perjudicados en el proceso; y por ende serían colaboradores directos para solucionar este tipo de inconvenientes, asesorando e impartiendo adiestramiento a los miembros del equipo de inspección en cuanto a aspectos relacionados con las estructuras.

Ante lo cual se plantea la necesidad de formular una metodología para indicar los pasos a seguir se ahorraría molestias y tiempo, contribuiría al sano crecimiento y planificado de los municipios, se evitarían construcciones inseguras y se estaría propiciando acciones positivas en función de la salud de los habitantes de los municipio de la Costa Oriental del Lago de Maracaibo en el Estado Zulia. Se toma en consideración que si el proceso comienza con buen pie debe terminar con la satisfacción de haberlo hecho bajo los esquemas establecidos y en los parámetros de tiempo reglamentario.

Conclusiones

Con relación a la descripción del actual del proceso para el otorgamiento de la habitabilidad de los proyectos civiles los resultados arrojanos conllevan a concluir la no existencia de una metodología que oriente dicho proceso, no existe una ruta del mismo, a manera de permitir la fluidez de la información entre los diferentes departamentos o áreas involucradas, comenzando por la solicitud, la cual no tiene un parámetro definido de cuándo y dónde realizarla.

Por otra parte, en la actualidad los entes involucrados se encuentran dispersos a lo largo de toda la organización, es decir todos no dependen de la misma gerencia, dificultando aún más a los usuarios la obtención de la respectiva permisología, también se pudo observar que la evaluación de riesgos es algo somera por cuanto en ocasiones no es realizada por los especialistas y algunos factores de riesgos no son considerados para la evaluación.

Referencias bibliográficas

- Briceño, P. (1998). **Administración y Dirección de Proyectos**. México: Editorial Mc Graw-Hill.
- Cartay, I. (1998). **Manual de Gerencia de Proyectos**. 2da. Edición. Maracaibo: LUZ. Edit. Universitaria.
- Hernández, S., Fernández, C. y Baptista, L. (2006). **Metodología de la Investigación**. 4ta. Edición. México: Editorial Mc Graw-Hill.
- Martin, A. (2002). **Ambiente Físico y su influencia en la Salud**. Londres: Organización Mundial de la Salud.
- Salazar, L. (2002). *Gestión Comunitaria de Riesgos*. Lima Perú.
- Ley de Ordenación Urbanística (2006).
- Concejo del Municipio Maracaibo, Estado Zulia (2005). Ordenanza sobre control de Urbanizaciones y Edificaciones en el Municipio Maracaibo.
- Concejo del Municipio Chacao, Distrito Capital (2002). Ordenanza sobre Constancia de Condiciones Mínimas de Seguridad.
- Concejo Nacional de la Vivienda (1999).