

Aplicación de la ley general de habilitaciones urbanas

Se entiende por habilitación urbana el proceso de urbanización que requiere delimitación de lotes, construcción de vías y ejecución de servicios públicos sobre los terrenos rústicos ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana sujetas al plan vial de desarrollo de una ciudad.

El régimen que regulaba la ejecución de dichas habilitaciones se encontraba normado principalmente por el Reglamento Nacional de Construcciones (Título II), en concordancia con la Ley Orgánica de Municipalidades y los reglamentos específicos expedidos por la municipalidad de la jurisdicción respectiva. Sin embargo, con la finalidad de simplificar los trámites relacionados con dicho proceso es que se dicta la Ley General de Habilitaciones Urbanas N° 26878, vigente desde el 21 de noviembre de 1997, cuyo reglamento consta en el Texto Único Ordenado (TUO) aprobado por D.S. 011-98.MTC del 5 de junio de 1998.

Las principales características de esta nueva norma son las siguientes:

AMBITO DE APLICACIÓN:

Este régimen se aplica a tres clases de procedimientos:

1. Las habilitaciones nuevas.
2. La regularización de habilitaciones que no han culminado los trámites municipales y cuentan con viviendas construidas sobre terrenos de propiedad de asociaciones de vivienda u otras formas asociativas con este fin.
3. La regularización de las lotizaciones informales que sin constituir habilitaciones urbanas cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individualmente o directamente adquiridos por los integrantes de cada lotización informal.

COMPETENCIAS

A la municipalidad provincial le compete aprobar los planes de desarrollo local y el sistema vial local. La aprobación de solicitudes de habilitación urbana le compete a las municipalidades provinciales en el Cercado. El proceso de aprobación será efectuado en un plazo máximo de 60 días naturales contados a partir de su presentación, incluyendo los procesos de regularización.

Las municipalidades en forma individual o asociada conformarán un comisión técnica, según se detalla en el artículo cuarto del TUO, integrada por representantes de CAPECO, de las empresas de servicios (agua y luz), entre otros. La municipalidad provincial puede acreditar un

representante y si éste vota favorablemente ya no será necesaria la revisión por aquella municipalidad. Toda provincia cuenta con una comisión técnica, pudiendo asociarse. En Lima debe hacer cuatro comisiones: Cono Sur, cono Este, Cono Norte y área central de Lima.

Las municipalidades provinciales revisarán los expedientes aprobados por las municipalidades distritales en un plazo máximo de 15 días naturales desde la recepción del expediente, para que verifiquen su conformidad con los planes de desarrollo urbano y otorguen o no la conformidad o dispongan las rectificaciones que hubiera lugar comunicándolo a la municipalidad distrital. Vencido el plazo se entiende tácitamente la conformidad.

Es importante la segunda disposición complementaria y transitoria que da un plazo de 30 días útiles desde la vigencia de la ley para remitir a las municipalidades distritales los expedientes de habilitación urbana en trámite en el estado que se encuentren.

ETAPAS DE LA HABILITACIÓN

El procedimiento simplificado constará de dos etapas (en concordancia con el artículo 8 del TUO), la aprobación de la habilitación y la recepción de obra final.

Para la aprobación de la habilitación se requiere entre otros documentos: el título de propiedad registrado, el plano de ubicación, los planos de lotización y la memoria descriptiva. Puede contener la autorización para la construcción simultánea y la celebración de contratos de venta garantizada. También opera el silencio administrativo positivo si transcurren 60 días y no se emite una resolución. Luego, con la resolución aprobatoria, se solicita inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) o al Registro Predial Urbano (RPU), según corresponda. Esto da mérito a la inscripción de los lotes individuales que integran el plano de lotización.

Están obligados a este procedimiento todos los que proyecten el cambio de uso de suelo, con el fin de convertirlo de eriazos a rústico en urbano, a partir de la vigencia de la ley. En el caso de que antes de dicha vigencia se contara con una resolución consentida de aprobación de estudios preliminares y/o estudios definitivos de sus proyectos definitivos se dará por cumplida esta etapa sin necesidad de presentar nuevos documentos, pronunciamientos o resoluciones, ni nueva revisión de estudios, debiendo sólo los interesados solicitar la recepción de obras cuando éstas culminen. Esto da mérito a la apertura de las partidas registrales de cada lote pero no autoriza la venta de los mismos.

La solicitud puede también referirse a la autorización de ejecución de obras, integrales o progresivas. Se entiende que la ley se refiere a la autorización de construcción simultánea. También la aprobación de proyecto puede o no contener autorización para celebrar contratos de venta garantizada, siendo que en este caso son los compradores los que pueden exigir al habilitador – vendedor cualquier garantía existente en la legislación vigente para asegurar la culminación de obras. Régimen totalmente diferente al del Reglamento Nacional de Construcción (fianza bancaria o garantía real).

En la recepción de obras finales se otorga con la comunicación de la conclusión de obras suscrita por el representante y el profesional responsable cartas de conformidad de las empresas de servicios y, en su caso, la declaración jurada de que las obras han cumplido las normas correspondientes o el plano de replanteo, de existir.

Los plazos y trámites se regulan en los artículos 17 a 19 del TUO. Sólo en caso que haya modificaciones de las obras, la resolución aprobatoria de la municipalidad distrital se remite a la provincial para su revisión en plazo de 15 días naturales, para verificar si las modificaciones se adecúan con los planos urbanos.

REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS

En este procedimiento no se exige la presentación del título registrado sino sólo un instrumento privado o público en que conste la transferencia. Tampoco se requiere certificado de zonificación ni factibilidad de servicios. Se presenta una declaración jurada de que las obras se han ejecutado total o parcialmente. Las municipalidades las aprobarán teniendo en cuenta los planes de desarrollo aprobados por la municipalidad provincial. La convocatoria para designar representantes asociativos se rige por los estatutos, de acuerdo al número de asociados en él previsto y en su defecto por el 10 por ciento de los mismos.

El acogimiento debe efectuarse dentro de los 90 días de vigencia de la ley. Sobre los aportes reglamentarios se otorga la posibilidad de compensación por pago en efectivo (10 por ciento del valor del área regularizado) según la Primera Disposición Transitoria y Complementaria (artículo 30 del TUO)

(Información proporcionada por la Oficina Registral de Lima y Callao – Home Page: <http://www.orlc.gob.pe>)