

Certificados de parámetros urbanísticos

Acerca de los derechos contenidos en dicho documento

Dentro de los distintos atributos comprendidos en el derecho de propiedad existe el llamado derecho a edificar, que no es otra cosa que la potestad que le asiste al titular de un predio de construir sobre él respetando las disposiciones urbanísticas establecidas por la zonificación y por las demás normas que regulan el uso del suelo en cada distrito. Las principales características que deberá observar la nueva edificación en cuanto a su diseño y usos son expresadas por la autoridad municipal en los denominados Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los cuales pueden incluso ser inscritos por el titular del inmueble en el Registro Público a fin de conferirle publicidad y hacerlo oponible frente a terceros por todo el periodo de su vigencia.

Cuando un administrado solicita la emisión de un Certificado de Parámetros espera obtener un pronunciamiento oficial por parte de la autoridad municipal de los verdaderos alcances de sus derechos edificatorios sobre un inmueble determinado. Así, espera conocer los usos permisibles y compatibles permitidos por la zonificación sobre el suelo urbano, las alturas máximas para la edificación, el área libre exigida, los retiros que deberá respetar, el coeficiente de edificación permitido, el número mínimo de estacionamientos que deberá ofrecer al interior del predio en función al uso que desee implementar, entre otros parámetros.

Con la entrada en rigor de la nueva Ley de Edificaciones (Ley 29090 vigente desde el 28.9.08), son diversas las situaciones que vienen presentándose en el ámbito urbanístico. Por un lado, debemos recordar que aún existen una gran cantidad de Certificados emitidos durante la vigencia de la legislación anterior, los mismos que conservan plena validez hasta alcanzar los dieciocho meses desde su emisión. Por otro lado, muchos de los Certificados ya emitidos responden a una normativa urbanística actualmente ya modificada, pero que continúa siendo de aplicación para aquellos Certificados emitidos durante su vigencia y es precisamente aquí donde suelen presentarse los problemas entre los administrados y las autoridades municipales.

En efecto, resulta fácil advertir que cuando en alguna jurisdicción distrital se reajuste la zonificación y se actualicen los índices de usos para la ubicación de actividades urbanas aparecerán, como es natural, nuevas limitaciones al derecho a edificar, las mismas que no van a estar contempladas en los Certificados de Parámetros ya emitidos y que aparentemente entrarían en conflicto con éstos.

En atención a ello, resulta de fundamental importancia hacer respetar el aprovechamiento urbanístico contenido en los Certificados, pues éstos son documentos públicos que



además de especificar determinadas características que debe observar la futura edificación, constituyen verdaderos derechos a favor de sus titulares y detentan preeminencia sobre aquellos parámetros aprobados con posterioridad por la autoridad municipal.

Debe recordarse además que jurídicamente los Certificados de Parámetros Urbanísticos son actos administrativos que constituyen declaraciones de las entidades destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

En ese sentido, con el mismo rigor que las autoridades municipales exigen a los administrados respetar escrupulosamente las disposiciones contenidas en los Certificados de Parámetros, del mismo modo los administrados tienen expedito su derecho para hacer defender los alcances estipulados en los Certificados de Parámetros cuando éstos no son aplicados adecuadamente o pretenden modificarse invocando -indebidamente por cierto- una jerarquía normativa representada por ordenanzas municipales dictadas con posterioridad a su emisión, las mismas que resultan siendo inaplicables e inoponibles a aquellos Certificados emitidos antes de su vigencia en virtud del principio constitucional de irretroactividad de las leyes.

Así, concluimos señalando que los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios cumplen en realidad una doble función, pues por un lado constituyen restricciones al derecho a edificar convirtiéndose así en una garantía de respeto a la zonificación, contribuyendo al ordenamiento territorial y resguardando el interés público, y por otro lado, desarrollan los verdaderos alcances del derecho de propiedad en materia edificatoria al señalar los reales contenidos y potencialidades del derecho a edificar, circunstancias que deben ser respetadas por las autoridades municipales amén de las modificaciones legislativas que puedan producirse durante la vigencia de los Certificados de Parámetros ya emitidos ■

* Presidente del Instituto Peruano de Derecho Urbanístico