

# El nuevo uso de los suelos en Lima

Ramón  
Chehade  
Herrera

Abogado



Con la dación de 21 ordenanzas expedidas en un período de casi 30 meses, las autoridades municipales han terminado por revisar y reajustar la zonificación de los usos del suelo de todos los distritos de la capital.

La asignación de zonificación a los predios constituye una de las principales herramientas del ordenamiento urbanístico y permite desarrollar el planeamiento territorial de las ciudades a fin de incorporar con un criterio razonable, armónico y previsor, las nuevas necesidades urbanas de la población.

En nuestra capital, esta importante labor de desarrollo ur-

banístico se inició con la aprobación de la zonificación para el Cercado de Lima en diciembre del 2005 y culminó con la reciente aprobación de la zonificación para el distrito de La Molina en mayo de este año, comprendiendo así las cuatro áreas de tratamiento normativo en que se divide el suelo de Lima. Así mismo, se han establecido más de 30 zonas de tratamiento normativo especial cuya reglamentación específica se ha dejado para un futuro desarrollo normativo (zonas de valles, zonas ecológicas, zonas monumentales, balnearios, zonas para comercios específicos, etc.), por tratarse de sectores que requieren de la realización de estudios previos y de un mayor análisis para la asignación de su zonificación.

Las ordenanzas municipales que aprueban el reajuste integral de la zonificación garantiza la vi-

“ Debemos fomentar el uso racional del suelo urbano, cuidando siempre de no generar impactos negativos para nuestra ciudad ”

gencia de los planos y normas de zonificación por un período de dos años en cada uno de los distritos, no permitiéndose durante ese período nuevas solicitudes de cambios específicos de zonificación, aceptándose únicamente de forma excepcional, aquellas solicitudes de inversión que luego de las evaluaciones correspondientes logren ser calificadas como de interés local por el con-

cejo distrital respectivo o de interés metropolitano por la comuna limeña, situación que en la práctica ha reducido considerablemente el número de pedidos para modificaciones puntuales del uso del suelo.

Si bien este largo y necesario proceso de reajuste integral de la zonificación ha concluido, advertimos sin embargo dos desajustes que no deben volver a repetirse:

El primero radica en la revisión de la zonificación. Aunque es una labor que busca actualizar los usos del suelo, no puede implicar una disminución en el nivel de uso del que ya gozan los predios, no solo por ser un acto expresamente ilegal, sino porque atropella los derechos adquiridos de sus propietarios que, si bien pueden experimentar mejoras en el nivel de uso de sus predios (si así lo considerase la autoridad municipal),

no deben sufrir disminuciones en su zonificación. Así, existen casos de predios que gozando ya de una zonificación comercial aprobada, luego del reajuste correspondiente en la zonificación distrital, terminaron con una zonificación de menor densidad, situación que vulnera sus derechos y naturalmente debe corregirse.

El segundo caso que crea gran desconcierto es cómo en el distrito de San Isidro, cuya zonificación fuera aprobada en junio de 2006, ya se han modificado sus parámetros urbanísticos y edificatorios (que son normas de elaboración distrital que desarrollan los alcances concretos de la zonificación en materia de áreas mínimas, alturas máximas, número de estacionamientos, retiros, densidades de ocupación, etc.) hasta en cuatro oportunidades dentro de un período de 24 meses, lo que naturalmente ha generado una incertidumbre jurídica en el inversionista inmobiliario, una confusión normativa en el administrado y una falsa

percepción de seguridad en el vecino sanisidriño.

Finalmente, ahora que el plazo de dos años antes mencionado ya se ha vencido para algunos distritos (Cercado de Lima, Miraflores, Villa El Salvador, San Isidro y un sector de Magdalena del Mar), resulta indispensable que las autoridades municipales evalúen con acertado criterio urbanístico y con visión de futuro qué reajustes son necesarios introducir en las zonificaciones distritales, a fin de atender aquellos pedidos que armonicen con el planeamiento urbanístico y se intensifique el uso racional del suelo urbano, cuidando siempre de no generar impactos urbano-viales negativos para la ciudad. Recordemos que en nuestro país la zonificación configura, delimita y define el contenido del derecho de propiedad, el cual debe ser ejercido en armonía con el interés social y observando los planes territoriales que deben velar por un desarrollo urbano sostenible. ■■