

Ilusiones urbanas

Ramón
Chehade H.

Instituto Peruano de
Derecho Urbanístico



Desde el 21 de enero, los vecinos de Lima contamos con un nuevo vehículo de control urbanístico para fiscalizar el cumplimiento de las disposiciones que regulan la construcción en nuestra capital, y además permite denunciar transgresiones a la normativa vigente en materia edificatoria.

Si bien ya con la Ordenanza 1275 la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML) imple-

mentó este cuestionado sistema de denuncias vecinales, recién con su Decreto de Alcaldía 001 se intenta reglamentar el ejercicio de este derecho en favor de la comunidad.

La norma faculta a cualquier persona natural o jurídica a denunciar ante la MML, y con el sustento debido, cualquier violación de los parámetros edificatorios u otras disposiciones urbanísticas dentro de los 30 días de emitida la licencia de obra. Recibida la denuncia por la MML, esta requerirá al municipio respectivo el envío del expediente técnico y resolverá la denuncia formu-

lada en plazos bastante cortos, pudiendo declararla fundada y ordenar la nulidad de la licencia obtenida, o bien desestimándola, ratificando su validez.

Este mecanismo parecería contribuir a cautelar la correcta aplicación de las normas urbanísticas, especialmente en lo que concierne a alturas, retiros, zonificación, vialidad, etc. Pero nos preguntamos cómo un vecino podría conocer que una futura edificación se levantará cerca de su vivienda a fin de impugnar cualquier eventual transgresión urbanística dentro de los referidos 30 días sin siquiera conocer

de la existencia de una futura obra en su vecindario, pues por lo general cuando uno advierte las primeras señales de una nueva construcción, ya transcurrieron varios meses desde la emisión de la respectiva licencia y obviamente el plazo otorgado resulta insuficiente para presentar reclamo alguno.

Comentado lo anterior, nos preguntamos si la finalidad de estas normas es verdaderamente brindar a la sociedad una nueva herramienta de control urbano, labor que legalmente deben desarrollar los municipios distritales al momento de calificar las

licencias e inspeccionar las obras, o solo apuntan a generar una ilusión de seguridad en el vecino y que en la realidad resulta impracticable dados los cortos plazos establecidos para su ejercicio.

Se critica también que esta norma tome como premisa que los municipios distritales son negligentes en su labor de control edificatorio a tal punto que los posibles afectados deben recurrir al municipio metropolitano en busca del efectivo cumplimiento de las normas urbanísticas, asumiendo que los municipios distritales harán caso omiso a la queja interpuesta o desestimarán la pretensión vecinal, lo cual no puede afirmarse a priori que sea la regla imperante en nuestro medio.

Si bien estas normas persiguen una finalidad muy positiva, consideramos que aún se encuentran inadecuadamente reglamentadas al establecer plazos de actuación muy cortos y donde la absoluta ausencia de difusión municipal de los anteproyectos aprobados impide un verdadero ejercicio de este derecho.

Afortunadamente, las licencias de obra constituyen en nuestro ordenamiento jurídico actos administrativos, y como tales no surten efectos cuando se dictan contraviniendo la ley o las normas reglamentarias. No obstante ello, una mejor reglamentación sería conveniente para que estas nuevas y bien intencionadas disposiciones alcancen a tener consecuencias prácticas. ■