

# El derecho a edificar

Ramón  
Chehade H.

Instituto Peruano de  
Derecho Urbanístico



El potencial edificatorio permitido para cada inmueble es expresado en un documento de emisión municipal denominado Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, en el que se especifican los parámetros de diseño que regularán el proceso constructivo del predio y que son de cumplimiento obligatorio, tanto para las entidades otorgantes como para el solicitante, por cuanto genera derechos y deberes, por lo menos así lo establece la ley de la materia.

Estos certificados determinan el verdadero aprovechamiento urbanístico que, de conformidad con los planes urbano-distritales y las normas de zonificación, corresponde asignar a cada predio de la ciudad, y es el documento legal donde se definen los usos per-

mitibles y compatibles para el inmueble, las alturas máximas permitidas, su área libre, el número de estacionamientos requeridos en función del uso del suelo, entre otros aspectos edificatorios, los que deben ser respetados por la autoridad municipal durante los 36 meses de vigencia del certificado, al que, por cierto, resulta inoponible cualquier cambio en la zonificación que se dicte con posterioridad a su emisión.

Muchos municipios olvidan que las disposiciones urbanísticas expresadas en los certificados de parámetros forman parte de los denominados planes urbano-distritales, que son los instrumentos técnico-normativos que establecen las disposiciones relativas a los usos, alturas, retiros, densidades, estacionamientos, etc., y que deben dictarse observando los patrones de construcción existentes, sus tendencias y los planos de zonificación que para cada distrito aprueba la Municipalidad

Metropolitana de Lima.

Toda modificación a los referidos planes urbanos requiere contar con la necesaria ratificación de la Municipalidad Metropolitana de Lima. Muchos municipios – invocando su limitada autonomía municipal – aprueban con sorprendente agilidad ordenanzas distritales que alteran los estándares edificatorios antes referidos, terminando así por redefinir los verdaderos aprovechamientos urbanísticos contenidos en los certificados de parámetros otorgándoles un alcance interpretativo muy distinto al momento de su aplicación en un proyecto concreto.

La reflexión anterior nos demuestra que el análisis de la documentación legal de un inmueble no puede limitarse únicamente en conocer qué cargas o gravámenes afectan su libre disponibilidad, sino también en estudiar el auténtico aprovechamiento urbanístico que la ley reconoce a cada predio. ■