



FACULTAD DE DERECHO
ESCUELA ACADÉMICO PROFESIONAL DE DERECHO

TESIS
DECLARATORIA DE FÁBRICA EN
ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PUEBLOS
JÓVENES DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE

PARA OPTAR TÍTULO PROFESIONAL DE
ABOGADO

Autora:

Bach. Saldaña Vargas, Luz Pamela

Asesora:

Mg. Uchofen Urbina, Ángela Katherine

Línea de Investigación:

Derecho Administrativo

Pimentel - Perú

2017

DEDICATORIA

A mi madre Deyssi Margori Vargas Villalobos por su amor y apoyo incondicional, y por ser un gran ejemplo de superación y esfuerzo. Eres mi motivación. Te amo.

A mis hermanos Roy y Lois; a mis familiares y amigos por impulsar permanentemente mis esfuerzos para alcanzar este logro profesional.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a Dios por darme una vida maravillosa, por guiar cada uno de mis pasos, superando cada reto que se presenta en el camino. Tú eres mi luz.

A mis tías Olenka Lislol Saldaña Moncayo y Rosa Genoveva Vargas Villalobos, por su constante apoyo y guía a lo largo de este camino que estoy culminando.

A mis docentes, por su dedicación y entrega, para colmarnos de conocimientos que nos hacen profesionales exitosos.

AUTORÍA

Yo, Luz Pamela Saldaña Vargas, identificada con DNI N° 46245622 y filiación institucional con la Universidad Señor de Sipán, hago constar que soy autora de la Tesis Titulada: “DECLARATORIA DE FÁBRICA EN ASENTAMIENTOS HUMANOS Y PUEBLOS JÓVENES DE LA REGIÓN LAMBAYEQUE”, la misma que presento para optar al Título Profesional de Abogado.

La tesis presentada no ha sido plagiada, no atenta contra derechos de terceros, no ha sido publicada ni presentada anteriormente para obtener algún grado académico previo o título profesional y se han respetado las normas internacionales de citas y referencias para las fuentes consultadas; asimismo, los datos presentados en los resultados son reales, no han sido falsificados, ni duplicados, ni copiados.

En tal sentido, manifiesto la autoría, originalidad y veracidad de la conceptualización del trabajo, interpretación de datos y la elaboración de las conclusiones y recomendaciones, dejando establecido que aquellos aportes intelectuales de otros autores se han referenciado debidamente en el texto de dicho trabajo de investigación.

Pimentel, 2017

RESUMEN

La presente investigación tiene por objetivo exponer y explicar los factores que limitan la formalización de las declaraciones de fábrica de las construcciones realizadas en los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque; considerando que, la problemática de la autoconstrucción es un fenómeno social en nuestro país por los índices altos de pobreza y el desconocimiento de las normas por los pobladores, quienes en su mayoría son personas de escaso nivel de instrucción educativa, no siendo conscientes de las consecuencias de incumplir con normas técnicas solicitadas por las municipalidades provinciales y distritales.

En el marco de adjudicar a los propietarios de su vivienda, no solo basta contar con la titularidad del terreno, lo cual ha sido saneado con intervención de COFOPRI, no regularizando su construcción, por carecer de licencia, y por ende de los planos de arquitectura, eléctricos, sanitarios, seguridad; encontrándose con una limitación cuando quieren hacer una traslación de su propiedad.

El Estado, por medio de diversas normas ha procurado subsanar esta irregularidad; sin embargo, debido a la falta de publicidad sobre las facilidades para alcanzar la regularización de la declaratoria de fábrica, éstas no han logrado su objetivo; teniendo como acción punitiva la demolición de la obra, situación que no se puede dar masivamente porque acarrearía un gran impacto social, debido a que, en la Región Lambayeque las construcciones informales bordean el 70%.

Es importante que los municipios adecuen ordenanzas con la finalidad de lograr la regularización de los predios que se encuentran en esta situación.

Palabras Clave: Declaratoria de fábrica, autoconstrucción, informalidad, seguridad jurídica.

ABSTRACT

The present investigation aims to expose and explain the factors that limit the formalization of the factory declarations of the constructions carried out in the Human Settlements and Young Peoples of the Lambayeque Region; Considering that, the problem of self-construction is a social phenomenon in our country due to the high rates of poverty and ignorance of the norms by the inhabitants, who are mostly people with a low educational level, not being aware of the consequences of noncompliance with technical standards requested by provincial and district municipalities.

In the framework of awarding the owners of their home, it is not enough to have the ownership of the land, which has been cleaned up with the intervention of COFOPRI, not regularizing its construction, for lack of license, and therefore of the architectural plans, electrical, health, safety; encountering a limitation when they want to make a translation of their property.

The State, through various regulations, has tried to correct this irregularity; However, due to the lack of publicity about the facilities to achieve the regularization of the factory declaration, these have not achieved their objective; having as a punitive action the demolition of the work, situation that can't be given massively because it would have a great social impact, because, in the Lambayeque region, informal constructions border 70%.

It is important that the municipalities adhere ordinances in order to achieve the regularization of the properties that are in this situation.

Keywords: Factory declaration, self-construction, informality, legal security.

ÍNDICE

DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN.....	v
ABSTRACT	vi
I. INTRODUCCIÓN.....	9
II. BASES TEÓRICO CONCEPTUALES	12
CAPÍTULO I: DECLARATORIA DE FÁBRICA	12
1.1 Definición	12
1.2 La adquisición del derecho de propiedad basado en la construcción.....	15
1.3 Regularización de la Declaratoria de Fábrica.....	19
1.4 Procedimiento del trámite de la regularización de fábrica.	21
CAPÍTULO II: SEGURIDAD JURÍDICA	25
2.1. Definición.	25
2.2. Afectación de la seguridad jurídica debido a la informalidad.	26
2.3 Normatividad urbanística.....	28
2.3 Aplicación de la Ley N° 30494 y Decreto Ley N° 1287, que modifican la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.	30
CAPÍTULO III: REGULARIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA	33
3.1 Desafíos de la regularización	34
3.2 Porque es importante la regularización de la construcción.....	35
3.3 Crecimiento de las zonas urbano marginales de la región Lambayeque.....	35
3.4 El problema de la autoconstrucción	41
3.5 Procedimiento de desalojo por construcción informal.....	44
3.6 Derecho comparado.....	47
III.MATERIALES Y MÉTODOS.....	52

IV. RESULTADOS	54
V. DISCUSIÓN	63
VI. CONCLUSIONES	66
VII. RECOMENDACIONES	67
VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	68
IX. ANEXOS.....	72

I. INTRODUCCIÓN

La presente investigación expone los motivos que limitan alcanzar la regularización de la declaratoria de fábrica por parte de los propietarios de las viviendas ubicadas en las zonas urbanas marginales de la región Lambayeque, quienes por diversos factores, construyeron sus casas sin cumplir con las normas técnicas emanadas por los colegios profesionales y supervisadas por el municipio de cada jurisdicción.

Es necesaria la regularización, porque ello también permitirá tener una base de datos a nivel de rentas municipales, y actualizar su base catastral, para lo cual, se debe realizar una evaluación por cada unidad catastral; el punto de quiebre, es toda norma que hasta hoy indica que se otorga la declaratoria de fábrica a petición de parte; sin embargo, las últimas normativas dictadas en este sentido no han producido los efectos deseados. Por lo que, se hace inminente tomar medidas correctivas que permitan identificar las viviendas que por su estructura son “bombas de tiempo”, teniendo en cuenta el último fenómeno costero que puso en peligro muchas edificaciones, con sus ocupantes; si se identificaran las viviendas irregulares a tiempo se lograría evitar pérdidas de vidas humanas.

Para lo cual se planteó la siguiente problemática: *¿Cuáles son los factores que limitan la regularización de la Declaratoria de Fábrica de las construcciones realizadas en los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque?*; la característica principal de este problema es la informalidad mediante la autoconstrucción y la falta de fiscalización por parte de los municipios, constituyendo una limitación para registrar la propiedad en registros públicos, por carecer de licencia de construcción.

Para analizar este problema es necesaria establecer sus causas, entre ellas tenemos el populismo de muchos gobernantes que han entregado títulos de propiedad en lugares donde la construcción de viviendas es un riesgo como en lugares pantanosos, o cerca de las riberas de los ríos, o en arenales. De otra parte tenemos que, los procedimientos administrativos no responden a la realidad; el 70%

de los inmuebles construidos en zonas urbanas marginales de la región Lambayeque son producto de la autoconstrucción, lo que ha impedido la formalización de este tipo de construcciones en nuestro país, pese a los esfuerzos legislativos hechos hasta este momento por el Gobierno.

El objetivo general de la investigación es: *exponer y explicar los factores que limitan la regularización de la declaratoria de fábrica de las construcciones realizadas en los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque*; y como objetivo específico tenemos: identificar y describir las ventajas de la regularización de la declaratoria de fábrica en los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes para los municipios y para la seguridad integral de sus ocupantes, garantizándoles una vivienda digna, sin peligro de derrumbe por no observar las condiciones técnicas requeridas.

La investigación se justifica porque recoge un problema jurídico - social, que puede ser redefinido desde los principios de: seguridad jurídica, la necesidad de vivienda digna, y el crecimiento de pobladores en las zonas urbanas marginales, que han originado la formación masiva de nuevos Pueblos Jóvenes y Asentamientos Humanos; siendo que, aunque algunos han formalizado la titularidad de sus propiedades y adquirido reconocimiento legal; construyen de manera empírica, careciendo de orientación profesional o técnica; lo que por el momento soluciona su necesidad inmediata de vivienda, pero con el tiempo ocasionaría lamentables pérdidas humanas y el derrumbe de dichas viviendas, debido a una construcción defectuosa e informal; considerando que nuestro país es catalogado con alto índice de incidencia sísmica. Por lo que, consideramos que en una política de inclusión es necesario buscar alternativas de solución para esta problemática social.

El tipo de investigación ha sido empírico - jurídico – social; y el nivel de la investigación es descriptivo - explicativo. La investigación se realizó por el interés de conocer las alternativas de formalización de las edificaciones mediante la autoconstrucción; es necesario la participación conjunta de las atribuciones que les confiere la Ley Orgánica de Municipalidades dentro de su jurisdicción, y con organismos auxiliares, como puede ser los Colegios de Arquitectos e Ingenieros.

Para una mejor comprensión, se ha procedido a desarrollar en tres capítulos: El primer capítulo concierne a la variable Declaratoria de Fábrica, la cual puede ser definida como el acto de manifestar ante la ley la existencia de la construcción, entendiendo que, si se tiene un título de propiedad inscrito en Registros Públicos, entonces, todo lo que construyamos en nuestro terreno, también debe inscribirse. En otras palabras, antes de vender o transferir una construcción; deberá estar inscrita e independizada; lo que aumentará el valor de la propiedad, por encontrarse saneada.

El segundo capítulo desarrolla la variable de Seguridad Jurídica, la cual constituye uno de los fines generales del Derecho; ésta surge de la relación existente entre seguridad, justicia y Derecho, enfocada desde diversas perspectivas; por nuestra parte, la definimos como la certeza que deben tener los miembros de una sociedad de que el sistema jurídico que regula sus relaciones protegerá eficazmente sus derechos, o que su conflicto de intereses o incertidumbre jurídica pueden resolverse con cierto grado de predictibilidad.

El tercer capítulo describe la relación entre la primera y segunda variable, expresada en la regularización de la declaratoria de fábrica de las construcciones informales como garantía de seguridad jurídica; en vista que, la mayor parte de la población ha optado por la autoconstrucción para poder satisfacer su necesidad de vivienda digna, sin observar las normas técnicas de construcción; ésta situación actualmente alcanza al 70% de las viviendas de la región Lambayeque en las zonas urbano marginales.

II. BASES TEÓRICO CONCEPTUALES

CAPÍTULO I DECLARATORIA DE FÁBRICA

1.1 Definición

Según Gonzales (2011), se denomina “fábrica o edificación” a la construcción levantada sobre un terreno; mientras que, el acto administrativo que verifica la seguridad y legalidad de la construcción se llama “declaratoria o declaración de edificación”; conforme lo señala la primera disposición complementaria de la Ley N° 29476 publicada el 18 de diciembre de 2009.

Messineo, F. (1954) en su obra *Manual de derecho civil y comercial*, afirma lo siguiente:

La declaración de fábrica no es sino una declaración de certeza o de reconocimiento de un hecho (la existencia de la edificación), declaraciones que en doctrina se denominan *declaraciones de ciencia*. Manifestaciones de un propio *conocimiento*, o *convicción*, y *opinión*, en orden a una determinada *situación*; o (...) admisiones de un determinado *hecho* (y son actos *intelectivos*, no de *voluntad*). De ellos son ejemplo (...) *la apreciación del consultor técnico* (...) (p.354)

La declaración de fábrica es un proceso administrativo de dominio municipal; sin embargo, esto no limita el accionar del juez en salvaguardia del sistema jurídico, como defensor de los intereses y derechos constitucionales, estando incluida la legitimidad urbanística de las edificaciones. Por lo que, no es extraño que el poder judicial, después de un proceso contencioso administrativo, conceda la declaratoria de fábrica, o que en ámbito civil determine la accesión de las construcciones.

El procedimiento de la declaración de edificación o declaratoria de fábrica es considerado por muchos como un acto administrativo; sin embargo, diremos que es el término de la conformidad de la construcción, esto equivale a decir que, el proceso normal es que, aquel que desee construir deba de seguir los procedimientos emanados por la jurisdicción distrital, cumpliendo con cada uno de los requisitos y observando estrictamente todas las tramitaciones.

En otros términos, es necesario la apertura de un expediente técnico en la municipalidad, en el cual se adjunte el título de propiedad, demostrando la titularidad del bien donde se va a construir, así como los planos aprobados por los ingenieros de catastro encargados de revisar dichas estructuras, arquitectura, eléctricos, seguridad y sanitarios. No sin antes haber presentado el plano de ubicación en la que se debe considerar la zonificación, con la finalidad de que la nueva construcción no rompa con la homogeneidad arquitectónica del lugar; si bien es cierto lo aquí descrito es lo que normalmente se debe proceder a hacer.

En las zonas urbano marginales, nos encontramos con un escenario diferente, por variados factores los poseionarios, los ocupantes y los propietarios hacen caso omiso a las normas y reglamentaciones emanadas por las municipalidades de su jurisdicción, de modo tal que cuando tienen previsto el inicio de sus actividades de construcción lo hacen en forma empírica, construyendo sus viviendas en base a su libre albedrío, sin considerar ninguna norma técnica, es decir que no van a tener en cuenta los conocimientos de ingenieros o personal experto.

La actitud del poblador no solo transgrede la norma, sino que por su actitud irresponsable, pone en riesgo su propia vida y la de los ocupantes del nuevo predio, de otra parte las municipalidades no cuentan con el despliegue necesario para realizar fiscalizaciones que permitan detectar a tiempo estas informalidades.

En las zonas urbanas marginales de la región Lambayeque, materia de nuestro presente estudio, nos encontramos con la siguiente realidad:

- Migración del campo a la ciudad.
- Escasez de vivienda digna.
- Deseos de la casa propia.
- Escaso nivel educativo.
- Pobreza.

Estos puntos mencionados son los antecedentes y agravantes para que exista este tipo de construcciones, donde hasta hoy se acostumbra el trabajo comunal, generando que cuando un integrante de la comunidad requiere levantar su casa, los pobladores de la zona den la iniciativa de trabajar para levantar dicha casa. Este escenario es social y también es antropológico, perpetuando de este modo el alto índice de informalidad en la construcción.

En lo que respecta a los esfuerzos realizados por el gobierno central para limitar el ejercicio de la autoconstrucción, no han dado los resultados esperados, convirtiéndose en un problema endémico, de alto contenido social, administrativo y jurídico.

Realizando un análisis desde la perspectiva jurídica nos encontramos que la declaratoria de fábrica, es un procedimiento que debe reflejar el cumplimiento de la formalidad en la construcción, sin embargo en el transcurrir de los años, este escenario ha sido invariable; en las últimas décadas a pesar de existir un *boom* en la construcción, un 70% se realiza sin observar ninguna reglamentación.

A esto diremos que, la declaratoria de fábrica constituye un acto administrativo, pero no por eso deja de tener trascendencia en la seguridad integral de las comunidades de la región Lambayeque, es necesario e imprescindible que para sentirse seguro en una vivienda esta cuente necesariamente con la calificación y la evaluación para la obtención de la

declaratoria de fábrica, lo ideal sería que sea al final de la construcción y no en vías de regularización.

1.2 La adquisición del derecho de propiedad basado en la construcción.

La declaratoria de fábrica es un acto de constatación de la obra terminada a favor del propietario del suelo. Si otra persona ajena al propietario construye sin autorización previa del propietario esta construcción deviene en nula, debiendo ser destruida o en caso contrario el propietario puede llegar a pagar un precio por esa construcción. (Mejorada, 2014, p.19)

Este principio conocido como " la superficie cede al suelo " o "acesión normal" presume, mientras no se demuestre lo contrario, que toda construcción realizada en determinado suelo ha sido llevado a cabo por el propietario del suelo y a su costa. De esta forma, con fundamento en una atribución de mayor valor al terreno, nuestro ordenamiento pretende evitar situaciones de copropiedad anormales que, por su carácter excepcional, deberán pactarse expresamente para ser reconocidas legalmente.

En el Código Civil Peruano, existe la “superficie” desde 1936, donde se estableció como un aprovechamiento de tierras edificables. Siendo que, en el Código Civil de 1984 obtiene autonomía, estableciéndose como un derecho real independiente.

En esta norma, solo cinco artículos (del 1030° al 1034°) tratan del derecho de superficie:

“Artículo 1030°: Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto”.

“Artículo 1034º: La extinción del derecho de superficie importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario a favor de tercero”.

Pero, ¿Cuál es la necesidad de la existencia de un derecho real como la Superficie, que separa al suelo de la titularidad de la construcción? Esta interrogante puede ser respondida basándonos en el Principio de Accesión, según el cual los bienes que se unen a otro se pasan en propiedad. En la época de los romanos se decía: “superficie solo cedit” (la superficie cede al suelo).

Según el Art. 954º del Código Civil, se enciende que, la declaratoria de fábrica no varía la propiedad del predio, ni cambia las condiciones preexistentes, ya que la titularidad de la propiedad abarca al suelo y al subsuelo, comprendidos en las líneas verticales del perímetro superficial; y se extiende hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho.

Según el artículo 887º de la norma mencionada: *“Es parte integrante lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el bien. Las partes integrantes no pueden ser objeto de derechos singulares.”*

Definimos como “partes integrantes” a todo aquello que se une a otro, por acción del hombre o de la naturaleza. Que no haya derechos singulares entre las partes integrantes es un mandato de orden público, implicando que lo que está unido, no puede pertenecer a dueños distintos, porque ninguno de los “dueños” podría ejercer sus derechos sobre lo que le pertenece.

El Principio de Accesión es un modo de adquirir la propiedad, y está previsto en el artículo 938º del Código Civil: *“El propietario de un bien adquiere por accesión lo que se une o adhiere materialmente a él”*.

La edificación sobre un terreno es un caso de accesión, debido a que la construcción (bien accesorio), se adhiere materialmente al terreno (bien principal). El conflicto de intereses se origina cuando ambos bienes descritos, tienen propietarios diferentes; ya que, surgen dudas sobre quién es el

propietario de la obra resultante. Esta es la naturaleza de la declaratoria de fábrica.

Este conflicto pretende que antes de la accesión, los dueños de ambas propiedades, sean personas diferentes. Siendo que, para que se aplique esta figura jurídica, es necesaria la alteración objetiva de la propiedad, acorde a la adhesión de un objeto que le pertenece a otra persona. Es así, que el ordenamiento jurídico pretende solucionar la incertidumbre originada por la unión indesligable de dos propiedades que alcanzan a diferentes dueños.

Aclarando este conflicto, diremos que, en el caso mostrado anteriormente uno de los dos propietarios pierde su identidad y el otro la mantiene; siendo el propietario originario quien conserva el bien, tal como lo estipula la norma incoada.

Según la Mg. Guevara (2016), en su tesis de maestría, nos dice:

El titular beneficiado con la accesión viene obligado a resarcir en la medida que el ordenamiento lo considera enriquecido sin causa, salvo excepciones legales. La accesión es, pues, otro, modo de adquisición originario de la propiedad, en cuanto el derecho no trae causa en la voluntad del anterior titular, sino que nace ex Novo. En consecuencia, la teoría de la accesión contiene tres elementos configuradores: la continuidad de la propiedad del bien principal, la pérdida del bien secundario y la restitución del enriquecimiento. (p.23)

A lo que diremos que, los elementos que configuran la accesión garantizan la continuidad de la propiedad y la restitución del enriquecimiento, en el caso que lo hubiera habido, debiendo de restituir pecuniariamente o conforme al acuerdo de las partes. La construcción en suelo ajeno es una modalidad de accesión, particularmente importante en nuestra realidad sociológica, por lo que el tema es de alta conflictividad en los tribunales. Las personas ocupan predios ajenos y construyen deliberadamente, o en la creencia

de que son suyos, y al develarse el verdadero dueño del terreno surge la incertidumbre sobre a quién corresponde la obra y cómo acceder a ella.

El tema legal se denomina *Accesión*: Cuando se construye sobre un terreno o sobre una superficie ya construida; lo edificado pasa inmediatamente al dominio del dueño del suelo o del bien sobre el cual se levanta la obra.

Si el constructor es de buena fe, entonces, el propietario del terreno puede elegir entre apoderarse de lo construido, pagando el valor de lo edificado, u obligando al invasor a que pague el valor del suelo. (Art. 941° CC). Lo que se pretende, es que el bien, tanto el suelo como la construcción, le pertenezcan a un único propietario, aunque ello amerite el pago de las compensaciones pertinentes. Entendiéndose históricamente, que la norma establece un derecho de opción a beneficio del propietario real de la superficie.

“En tal caso, ¿qué pasa si el dueño del suelo no ejerce la opción? Según nuestra jurisprudencia, el constructor no puede hacer nada, y solo le queda esperar indefinidamente”. (Gonzales 2011, p.382)

Salvo los casos de superficie, propiedad horizontal y otros que puedan surgir convencionalmente en virtud de lo previsto en el artículo 955° del Código Civil “*El subsuelo y el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a propietario distinto que el dueño del suelo*”; la accesión da lugar inexorablemente a un solo bien que no admite derechos singulares respecto a sus componentes. En tal sentido, si alguien demuestra ser propietario del espacio sobre el que se levanta una fábrica, necesariamente es propietario de la construcción y tiene derecho a ella. No es exigible prueba adicional pues la accesión da lugar a una transferencia que opera por imperio de la ley.

Ahora bien, según cómo se realizó la construcción sobre el terreno ajeno, es decir si el constructor sabía o no que el bien no era suyo (buena o mala fe), es posible que luego de producida la accesión se generen relaciones de crédito entre los involucrados o que incluso el dominio del nuevo bien cambie de

titular, en virtud de las diversas opciones que presentan los artículos 941° al 943° del Código Civil. Estas relaciones de crédito en ningún caso impiden la accesión. Así pues, construir sobre lo ajeno es un arma peligrosa para quienes creen que por esa vía van desplazando al dueño y se van haciendo un poco propietarios.

1.3 Regularización de la Declaratoria de Fábrica.

La Mg. Guevara (2016) en su tesis de maestría nos explica que:

La Ley N° 26389, Ley de declaración y constatación de fábrica en terrenos rústicos y urbanos, publicado el 18 de noviembre de 1994, establecía un procedimiento de declaratoria de fábrica en vía de regularización, el mismo que se iniciaba con el informe técnico de un verificador, y continuaba con la presentación del formulario respectivo ante la municipalidad del distrito donde se ubicaba el predio, y ante la entidad pública o privada de seguridad social. En este caso se debía de constatar que el edificio respetase normas mínimas de urbanismo y zonificación, tales como los retiros reglamentarios, la altura de edificación, los establecimientos. (p.39)

A lo expuesto decimos que, la declaración y constatación de fábrica tiene larga data, se ha procurado siempre que el informe técnico del verificador pueda ser lo más fidedigno posible, de modo tal que el municipio pueda proceder de acuerdo a derecho en las acciones respectivas para lograr la regularización o subsanación en beneficio de la seguridad social y privada respetando las normas urbanísticas generales.

La Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común - Ley N° 27157, publicada el 20 de julio de 1999, originó comentarios diversos y contradictorios. Para algunos, esta norma lograría solucionar la problemática derivada de la falta de titulación de las

viviendas urbanas. Para otros, facilitaría la informalidad y el caos, favoreciendo que se incumpla la ley, para luego solicitar la regularización.

Ambas reacciones son aceptables, debido a que constantemente observamos cómo muchas personas se apoderan de terrenos, sin tener respeto por la propiedad ajena (pública y privada). Mientras que, de otra parte, no se puede pretender que los propietarios de las viviendas construidas en los asentamientos humanos y pueblos jóvenes, carentes de recursos económicos, puedan acceder a complicados y costosos procesos de saneamiento legal.

A manera de ilustración, presentamos experiencias exitosas que han permitido frenar la autoconstrucción, pese a que la norma no es explícita sobre las atribuciones de las municipalidades, tenemos el caso de acción adoptada por la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Provincial de Trujillo (MPT), con el objetivo de poner un alto a las construcciones informales, la cual ejecutó un operativo en las urbanizaciones Las Quintanas y Primavera. En la visita se informó a los propietarios de las viviendas que pueden acogerse a una Ordenanza Municipal N° 23–2015–Municipalidad Provincial de Trujillo, de fecha 02 de noviembre de 2015. (*Anexo 3*), a fin de regularizar su situación. Obteniendo como resultado que muchos propietarios accedieron a formalizar su condición y ponerse a derecho; esta experiencia se debe repetir en la región Lambayeque, con la finalidad de mejorar las seguridades jurídicas en las zonas urbanas marginales y garantizar estar dentro de una vivienda digna.

Lo que se busca es terminar con la cultura de la informalidad que ha permanecido durante muchos años, esta situación se puede revertir si se dictan ordenanzas, pero para que esta situación se aplique debe conferírsele a las municipalidades facultades en formas explícita.

Cabe mencionar en esta parte, que el problema no solo se presenta en nuestro país, sino también en todo América latina, y cada jurisdicción municipal ha abordado el tema de forma singular, tal es el caso de la

Ordenanza Metropolitana N° 3737–El Consejo Metropolitano de Quito - Ecuador, de fecha 10 de julio de 2008 (*Anexo 4*), que reconoce a las viviendas construidas sin licencia municipal, siempre y cuando tengan las condiciones mínimas de seguridad y habitabilidad.

Estas son formas como los municipios actúan con la finalidad de limitar la construcción informal, la cual no solo perjudica el ámbito urbanístico, sino que también, pone en riesgo a la integridad de las personas y del bien común.

1.4 Procedimiento del trámite de la regularización de fábrica.

Según la Ley N° 27157 y su reglamento D.S. N° 008-2000-MTC, publicado el 17 de febrero de 2000; el objeto del trámite de la regularización de las construcciones, es facilitar la inscripción registral de las edificaciones ejecutadas antes del 21 de julio de 1999; las cuales no han obtenido la licencia de construcción, conformidad de obra, o que carezcan de declaratoria de fábrica. Por tanto, se pretende regularizar las construcciones informales no legalizadas, siempre que acaten las normas municipales o urbanísticas mínimas indicadas.

El trámite de regularización se ha procurado siempre hacerlo como una norma general, originando que una parte de los pobladores que están en la informalidad, no se den por enterados. Es importante que a los Municipios Distritales y Provinciales, los cuales están más cerca de la población, en base a la Ley Orgánica de las Municipalidades – Ley N° 27972, se les confiera derechos, para que por medio de sus ordenanzas puedan salvaguardar la integridad de sus pobladores.

Si se considerara este criterio, se centralizaría el accionar de esta problemática, en las municipalidades, y por ende, modificaría la situación de informalidad de los barrios urbano marginales de la región Lambayeque, sería mucho más productivo que sacar decretos legislativos que son publicados en el diario oficial “El Peruano”, el cual no está al alcance del poblador de los asentamientos humanos; solo se enteran de estas normas los agentes jurídicos.

Las municipalidades debieran tener la iniciativa de hacer un saneamiento físico legal no solo de los suelos, sino también de las edificaciones, no limitando el tiempo de construcción, sino percibiendo la necesidad de identificar los predios que por su estructura de construcción son un peligro latente para la población.

Y, de otra parte, las municipalidades podrían reorganizar su catastro urbano. En la tesis sustentada por la Dra. Jesica Guevara (2016), en la que propone la promulgación de un decreto legislativo, el cual es reiterativo con los últimos publicados porque se está haciendo una observación nacional no focalizada, y de otra parte se observa que no tiene un carácter técnico por referirse a viviendas de 300m², esta invocación no se ajusta a la necesidad de vivienda, ni a la realidad de la región Lambayeque.

Entiéndase que, el expediente de regularización para efectos de nuestra investigación se refiere exclusivamente a las construcciones de casas-habitación, tal como está prevista en la Ley N° 27157. En la Ley invocada, no prevé los supuestos de ampliación, remodelación, o reparación de fábrica, en tanto si permite regularizar construcciones nuevas.

En esta problemática de las construcciones informales, debe entenderse que no todas incurren en defectos de construcción, sino que son informales por no haber procedido de acuerdo con lo emanado por la institución edil.

Existen muchas viviendas informales que han sido construidas por maestros de obra, y que sí observan los lineamientos estructurales y arquitectónicos que debe tener mínimamente una construcción; sin embargo, se considera empírico por no tener planos que sustenten la distribución y los ductos necesarios para garantizar la respiración y la expulsión de desechos que pueda generar la edificación.

Esta situación, no es ajena a la zona urbana, donde también podemos observar en muchos casos que la informalidad en la construcción se ha hecho

presente, no habiendo sido notificados por la municipalidad. Si en la zona urbana se presentan estas anomalías en la construcción, como edificios de más de seis pisos que carecen de un asesor, es responsabilidad también del representante municipal de la jurisdicción, la omisión de fiscalización debe ser sancionada, porque se está poniendo en peligro la integridad del ser humano, cosa que no es concebible que ocurra en las zonas urbanas.

En las zonas urbano-marginales, por el propio contexto, la informalidad sobresale y es reiterativa. Lo que se propone, es tener políticas directas y acciones conjuntas que contribuyan significativamente a dar respuesta a este problema jurídico - social.

El reglamento de la Ley de regularización de edificaciones – Ley N° 27157, a previsto que el verificador responsable es la persona facultada para preparar el expediente de regularización, y quien deberá constatar el cumplimiento de los parámetros, normas y características legalmente establecidas de las construcciones; pero esto no se cumple en el contexto real, los propietarios se acercan al municipio para regularizar su propiedad, entiéndase edificación, y recién allí son informados sobre el procedimiento administrativo que deben de cumplir, como es el levantamiento de las áreas perimetrales, vía un pago de inspección ocular.

En las municipalidades provinciales de la región Lambayeque existen verificadores con conocimientos urbanísticos; mientras que, en otros casos, el que hace las veces de verificador es un empleado empírico que desconoce los lineamientos observables, lo cual deviene en imprecisiones, que luego se convierten en errores en la descripción del área construida.

El reglamento nos habla de que tiene que haber un informe técnico, en el que se debe tomar en cuenta el aspecto perimetral como los aspectos de los parámetros de estructura y de arquitectura, así también como las instalaciones sanitarias y eléctricas. El levantar esa información in situ es el primer paso para proceder a la regularización. La pregunta es ¿Qué ocurre si en esta

inspección ocular no se cumplen los parámetros y exigencias técnicas mínimas de la construcción? Esa debe ser subsanada en la medida de lo posible, de lo contrario, no se podrá otorgar la declaratoria de fábrica.

Nuevamente hacemos la invocación que, una forma de terminar con la construcción informal es que las municipalidades a nivel nacional, en el marco de las acciones delegadas, tengan competencia explícita sobre el control urbano, cosa que no se observa en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley N° 27972.

CAPÍTULO II SEGURIDAD JURÍDICA

2.1. Definición.

Según Pérez, A. (2000), en su obra *Seguridad Jurídica*, la define como:

Un valor estrechamente ligado a los Estados de derecho que se concretan en exigencias objetivas de corrección estructural (formulación adecuada de las normas en el ordenamiento jurídico) y corrección funcional (cumplimiento del derecho por sus destinatarios y especialmente por los órganos de su aplicación). Junto con esa dimensión objetiva, la seguridad jurídica se presenta, en su acepción subjetiva, encarnada por la certeza del derecho, como la proyección en las situaciones personales de las garantías estructurales y funcionales (p. 483).

La Seguridad Jurídica es la exigencia de que los sistemas jurídicos contengan los instrumentos y mecanismos necesarios para que los sujetos obtengan una cierta garantía sobre cómo van a ser las normas jurídicas que rigen sus conductas, y cuáles serán las que se apliquen cada una de las mismas. (Escudero, 2000, p. 502)

De las definiciones presentadas podemos deducir que, la seguridad jurídica es la certeza que tienen los individuos, de que el su Gobierno velará por el cumplimiento de las normas estipuladas en su ordenamiento jurídico, referentes a lo prohibido y lo permitido, en todos los aspectos de la vida nacional; garantizando el respeto de sus derechos individuales y colectivos, señalados en la Constitución Política del Perú.

En otras palabras, es la garantía que tiene una persona, de que una misma situación, generada en igualdad de circunstancias, siempre tendrá las mismas consecuencias.

2.2. Afectación de la seguridad jurídica debido a la informalidad.

Como se gesta la informalidad de la construcción en América latina, no se debe ignorar que la legalidad e ilegalidad son dos caras del mismo proceso social de producción del espacio urbano. La ilegalidad urbana tiene que ser comprendida no solamente en términos de la dinámica entre sistemas políticos y mercados de tierras, sino también en función de la naturaleza del orden jurídico en vigor, sobre todo en lo que se refiere a la definición de los derechos de propiedad urbana.

Por eso, no es posible hablar de derecho urbanístico en América Latina actual sin hablar de ilegalidad urbana. La proliferación de las formas de ilegalidad en las ciudades, especialmente en el contexto cada vez más significativo de la economía informal, es una de las mayores consecuencias del proceso de exclusión y segregación socio-espacial que ha caracterizado el crecimiento urbano intensivo en los países en desarrollo.

Este fenómeno se vuelve aún más importante en lo que se refiere a los procesos socioeconómicos de la producción de la vivienda. Un número cada vez mayor de personas han tenido que incumplir la ley para tener un lugar en las ciudades, viviendo sin la seguridad de la tenencia, en condiciones precarias, insalubres y peligrosas. Diversos datos han revelado que consideradas estas formas de acceso al suelo urbano y de producción de la vivienda, entre el 40% y el 70% de la población urbana en las grandes ciudades de los países en desarrollo están viviendo ilegalmente, de lo que se puede concluir que ésta es la forma dominante de producir la ciudad latinoamericana contemporánea, y no más una excepción a la regla.

Por regla general, en los asentamientos informales se incumplen condiciones:

- Jurídicas, relacionadas con la propiedad. En esas normas se incluye el derecho del propietario a tener un documento público que lo acredita ante la

sociedad como propietario del bien. Los habitantes de los asentamientos carecen de este título, lo que significa que la venta o traslado de tenencia del bien que se adquiere está por fuera del marco legal.

- Urbanísticas, relacionadas con el planeamiento urbano. Normas que sirven para garantizar que todos los ciudadanos tengan unos estándares mínimos de calidad de vida en la ciudad, y que garantizan el acceso de todos los habitantes a los servicios, al espacio público y a los equipamientos, determinando unas condiciones habitacionales adecuadas de tamaño, materiales, estructura portante, acceso a saneamiento y agua potable, entre otros. (Camargo, 2005, p.62)

De lo antes descrito, entendemos que, las condiciones jurídicas pretenden legitimar la titularidad de un bien al propietario, mediante un documento legal, como es el título de propiedad (suelo) y la declaratoria de fábrica (infraestructura). Mientras que, las condiciones urbanísticas, persiguen que los ciudadanos tengan acceso a los servicios básicos, áreas públicas y equipamientos (mobiliario fijo), que garanticen el goce de los niveles mínimos de calidad de vida. Siendo que, en nuestra realidad, estas condiciones son vulneradas y no alcanzan a los pobladores de los asentamientos humanos y pueblos jóvenes informales.

Smolka (2007), manifiesta que la informalidad surge del funcionamiento de un mercado formal regulador, en el que las condiciones de la oferta de suelo, precios y financiamiento, hace imposible su acceso a una cantidad importante de la población urbana, que sólo pueden acceder a una vivienda en el mercado informal.

Un estado de procurará por diversos medios derrotar a la informalidad, de lo contrario crecimiento como país será cada vez más heterogéneo, lo cual no contribuye a tener calidad de vida, muy por el contrario el desposeído informal, no podrá acceder a los beneficios de estar inserto en el mercado

formal, de modo tal se cumpla los preceptos constitucionales de igualdad ante la ley y el derecho a la oportunidad.

2.3 Normatividad urbanística.

En el marco de la construcción se han delegado algunas funciones a las municipalidades como es el caso de la licencia de habilitación, de la licencia de construcción, licencia de remodelación y licencia de demolición. Lo extraño de la normatividad por decirlo menos, es que las municipalidades confieren estos permisos, sin embargo, también debieran tener facultades para que de oficio los propietarios de construcciones informales procedan, a obtener la declaratoria de fábrica.

Esta decisión política traería consigo el beneficio masivo a los propietarios de las zonas urbano-marginales y con ello se protegería la seguridad urbana, en tanto por encontrarnos en una zona de lluvias periódicas fuertes, y fenómenos como el niño costero, las construcciones se ven afectadas ostensiblemente, y mucho más aun, las construcciones informales que por el afán de vivienda han construido utilizando una mezcla inadecuada, proporcionalmente entre cemento y arena, o por no tener las columnas necesarias para la construcción de segundos pisos o mayor altura de edificación; por no contemplar las normas técnicas en las escaleras o por su afán de independización del inmueble, sacan en medio de la vereda una escalera caracol.

Este folclore urbanístico debe tener su fin, no podemos seguir viviendo en esas condiciones, estamos cerca del bicentenario de ser una república independiente; sin embargo, aún se mantiene el caos y la informalidad a lo largo y ancho del territorio nacional.

Esto se debe a que los legisladores promulgan leyes sin tener en cuenta el contexto real, y solo se quedan en la norma, como muy bien lo explica el jurista Lambayecano Dr. Silva Vallejo, cuando desarrolla su teoría

pluridimensional del derecho, y nos dice; *que el Derecho no es solo norma, ni solo contexto sino que es algo más*. Para legislar se debe tener una visión integral y holística, que permita que el espíritu de la Ley, se integre en el quehacer cotidiano de la gente, sino ocurrirá que los decretos legislativos se dan y pocos se pueden acoger, por el aspecto procedimental, por ser oneroso, o por falta de difusión.

En esta investigación rescatamos la perspectiva propuesta por la Dra. Guevara Anaya, en la que plantea que las municipalidades deben trabajar en forma mancomunada mediante convenios interinstitucionales, entre los colegios profesionales, de arquitectos e ingenieros, de modo tal que exista una dirección política firme de terminar con el problema de la informalidad en la construcción, como lo han hecho otros países, como es el caso de nuestra hermana República de Colombia, que para limitar la construcción informal, ha procedido a penalizarla, y de esta forma la construcción informal es casi nula.

El derecho urbanístico puede conceptualizarse como la parte del derecho que se circunscribe dentro del ordenamiento del suelo y de los espacios habitables, en las cuales debe ponderarse el bienestar del ser humano, respetando la cuadrícula y la retícula de ser el caso, con la finalidad de no estropear el aspecto urbanístico de una ciudad. (Meirelles, 2003, p.45)

Se entiende por espacios habitables todas las áreas en que el hombre ejerce colectivamente cualquiera de las cuatro funciones sociales: vivienda, trabajo, circulación, recreación.

Derecho Urbanístico consiste en el conjunto de normas que tiene por objetivo organizar los espacios habitables, para propiciar mejores condiciones de vida al hombre en la vida comunidad "y" Derecho Urbanístico como ciencia es la rama del derecho público que tiene por objeto exponer, interpretar y sistematizar las normas y principios de los espacios habitables. (Silva, 2008, p.51)

A lo que decimos que, el Derecho Urbanístico es la disciplina autónoma del Derecho que trata de la ocupación, uso y transformación del suelo, englobando más que el territorio de las ciudades, el territorio urbano propiamente dicho. Tiene por objeto un conjunto de normas específicas, orientadas a la realización y aplicación de principios orientadores propios y principios constitucionales. Asimismo, tiene precisamente la función de hacer más efectiva la política urbana, elegida por la Constitución como el instrumento para "ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y garantizar el bienestar de sus habitantes". Identificar los principios del derecho urbanístico es una forma de colaborar en esta tarea.

Dentro de los principales aspectos que forman parte del contenido esencial de esta disciplina, se encuentran la planificación del desarrollo urbano de las ciudades, la regulación de los estatus jurídicos del suelo y las limitaciones al derecho de propiedad predial. Pese a ello, tradicionalmente en nuestro país no se ha prestado hasta la fecha la suficiente atención a la importancia que tiene el derecho urbanístico como instrumento regulador para un progreso ordenado de nuestras ciudades y demás áreas urbanas.

Según Meirelles (2003) los objetivos del derecho Urbanístico son:

- Disciplinar el ordenamiento urbano;
- Disciplinar el uso y ocupación del suelo urbano;
- Crear y disciplinar áreas de interés especial;
- Coordinar la ordenación urbanística de la actividad edilicia;
- Coordinar la utilización de instrumentos de intervención urbanística.

2.3 Aplicación de la Ley N° 30494 y Decreto Ley N° 1287, que modifican la Ley N° 29090 – Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

En cualquier sistema de normas que se busca establecer o interpretar es decisivo el papel de los principios jurídicos, sea para dar coherencia a las

relaciones que se establecen entre esas normas, sea principalmente para interpretarlas de manera afín con los objetivos que de ellas se esperan.

La Ley N° 30494 publicada el 2 de agosto de 2016 y el Decreto Ley N° 1287 publicado el 29 de diciembre de 2016, son las últimas modificatorias dictadas a la Ley N° 29090; estas normas tienen como objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos y agilizar los trámites para la obtención de las licencias de edificación, conformidad de la obra, declaratoria de fábrica; estableciendo el rol y las responsabilidades de los actores implicados.

La Ley N° 30494, es la que modifica la mayor parte de los artículos concernientes a la regularización de la declaratoria de fábrica; entre los cambios más destacados están las modalidades para el procedimiento de obtención de licencias:

- **Modalidad A**, para la aprobación automática con firma de profesionales;
- **Modalidad B**, para la aprobación de proyecto con evaluación de la municipalidad o los revisores urbanos;
- **Modalidad C y D**, para aprobar proyectos con evaluación de la comisión técnica o por los revisores urbanos.

El artículo 3° de la Ley N° 30494, nos da una definición actualizada del término **Edificación**, siendo el: *“Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.”* Asimismo, considera como obras de edificación la remodelación, ampliación, refacción, acondicionamiento, edificación nueva.

En la norma se indica que las habilitaciones urbanas y edificaciones ejecutadas sin licencia o carezcan de conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de

las habilitaciones urbanas y de edificaciones, tienen hasta el 26 de setiembre de 2017 para ser regularizadas. Vencido el plazo, todas las construcciones que no cumplen con las normas urbanísticas, o que no hayan regularizado, serán materia de demolición; asimismo, los municipios podrán establecer programas de regularización mediante incentivos a los pobladores, con el fin de formalizar las construcciones existentes y actualizar el registro predial.

El Colegio de Ingenieros del Perú (CIP) cuestionó que en la Ley N° 30494 se incluya la figura de los “revisores urbanos” autónomos, en vez de las “comisiones técnicas”; la referida autonomía fue calificada como un exceso dado que los “revisores urbanos” no serán fiscalizados al momento de presentar el informe a la municipalidad, por lo que podrían incumplir normas o parámetros, con lo que no existiría garantía de seguridad y calidad de las futuras construcciones. Lo anterior no solo pone en riesgo constante la integridad de las familias que ocupen dichos inmuebles, sino también sus patrimonios, el crecimiento ordenado y la conservación del patrimonio cultural, “ya que la licencia municipal de obra deberá ser entregada en forma inmediata y obligatoria”.

Analizando lo sostenido por el CIP y la Ley en mención, diremos que es preocupante que la fiscalización no sea realizada por profesionales; si bien se pretende agilizar los trámites para obtener la licencia de obra y regularizar la declaratoria de la edificación, este procedimiento no debería poner en riesgo la seguridad de las construcciones que a futuro se ejecuten, ni a las personas que las habiten. Entendiéndose, que las demoras en la aprobación de proyectos de construcción presentados por las constructoras, inmobiliarias o personas en general, se deben a que los proyectos presentan deficiencias e incumplen las normas técnicas vigentes, por lo que al ser observados y deben ser subsanados.

CAPÍTULO III

REGULARIZACIÓN DE LA DECLARATORIA DE FÁBRICA COMO GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA

Los factores macroeconómicos y globales son parte del nexo causal que promueve la informalidad, pero mucho se puede hacer en los niveles nacionales y municipales para invertir el proceso de asentamientos informales. La promoción de políticas urbanas de uso de la tierra y vivienda inclusivas puede aumentar el acceso legal a barrios con suministro de servicios públicos. Esto implica redefinir los derechos de propiedad de tierra; integrar el derecho urbano y la gestión pública; aumentar la participación popular en el proceso de toma de decisiones, facilitar el acceso al sistema judicial y, por encima de todo, crear las bases de un proceso de gobernanza de tierra para apoyar la democratización del acceso a la tierra y a la vivienda.

Es en este contexto socio-jurídico amplio y complejo de gobernanza que la regularización de la tierra debe ser discutida. Además de subrayar la necesidad de políticas preventivas, también es fundamental reconocer la necesidad del tratamiento adecuado de los asentamientos consolidados existentes, que involucra a millones de personas.

Como son pocas las autoridades ejecutivas que comprenden plenamente la naturaleza y la dinámica de los procesos de asentamientos informales, las políticas de regularización mal diseñadas normalmente refuerzan la informalidad urbana. Estas políticas tienden a ser perjudiciales para los intereses de los pobres que residen en las ciudades y pueden resultar en ventajas para otros grupos socioeconómicos privilegiados.

Debido a la escala, a los costos sociales de la informalidad, a los derechos de tierra y la construcción informal, no regularizar asentamientos informales es políticamente insostenible.

Las políticas de regularización deben basarse en una estructura consistente, que trate de la seguridad jurídica, de los derechos legales de los propietarios y de la provisión de servicios y de infraestructura urbana.

3.1 Desafíos de la regularización

Las políticas de regularización tratan de realidades socioeconómicas y urbanas ambientales complejas e implican varios aspectos de la legislación, de registro, financieros, urbanos y medioambientales. Ellas aseguran que los residentes de asentamientos informales consolidados puedan permanecer en la tierra que ocupan, con viviendas dignas que cumplan con los requisitos básicos para su sobrevivencia, con acceso a mejores condiciones de vida y no sean expulsados o trasladados. Por lo tanto, las políticas de regularización también promueven la justicia social y compensar las desigualdades históricas.

Plantear en forma masiva, la regularización implica necesariamente un costo que será asumido por el infractor, quien muchas veces no cuenta con los recursos económicos, ni cumple con los requisitos técnicos, en tanto se debe levantar los planos que nunca se hicieron. En nuestro caso específico, el gobierno central mediante una partida especial, debe asignar a los gobiernos locales los recursos financieros para que se pueda asumir la regularización en forma responsable por parte de los municipios.

En caso de realizar una campaña masiva de regularización, se debe de remarcar que sería una política del gobierno municipal de carácter excepcional, debido a que podría entenderse que se estaría premiando a la informalidad.

Este enfoque no excluye, ya que no todas las situaciones pueden o deben regularizarse. Las preocupaciones medioambientales y de salud pública, y la necesidad de espacios públicos son razones legítimas para justificar algunos casos.

Un desafío adicional es definir el nivel de consolidación que justificaría la regularización de un asentamiento para mantener a los residentes en el lugar. Factores como el número de moradores y construcciones, el grado de desarrollo general, el nivel de los servicios existentes y, en particular, la duración, la ocupación son los principales criterios a ser utilizados. Inefablemente, factores políticos también tienen su papel preponderante.

Entre los factores políticos tenemos las promesas de campaña, en la cual los postulantes ofrecen, lo que de antemano, saben que no van a cumplir, manteniendo durante este proceso la ilusión de la población, quienes aseguran que no serán erradicados por la informalidad de sus construcciones; en algunos casos, esperan que algún político apoye la acción ilegal de los ocupantes precarios del suelo, alentando la informalidad.

3.2 Porque es importante la regularización de la construcción

Los enfoques de regularización de la construcción varían mucho, ya que reflejan las características específicas de los diferentes asentamientos informales. Sin embargo, los siguientes argumentos se utilizan constantemente para promover la transformación de las comunidades informales existentes en asentamientos consolidados:

- La cantidad insuficiente de terrenos urbanizados inviabiliza la reubicación en gran escala, en el caso que sea necesario, por no contar con el terreno habilitado para construcción si se trata de una ladera o al borde de un río.
- Los costos sociales enormes derivados del desarraigo de las comunidades que no desean ser trasladadas, debido a que, durante el tiempo de su estadía en un solo lugar, han formado a lo largo de los años, redes laborales, familiares y se identifican con su comunidad.
- Las autoridades públicas tienen la obligación legal de promover el acceso a la vivienda adecuada a los pobres de la ciudad.

3.3 Crecimiento de las zonas urbano marginales de la región Lambayeque

En la década de los 80' producto de la violencia terrorista sufrida en las zonas andinas de nuestra región y en regiones aledañas, llegaron pobladores huyendo de las huestes terroristas para asentarse en las afueras de las zonas urbanas, creándose una serie de asentamientos humanos, los cuales no contaban con los servicios básicos,

sin embargo, por la posición lograda COFOPRI les otorga titularidad de los terrenos que ocupan, creándose así las UPIS (Unidad Poblacional), de esa forma emergen las nuevas poblaciones con casas prefabricadas y en algunos casos entre maderas y cartones. Con el autogolpe de Estado de 1992 muchos migraron al extranjero, generando la entrega de remesas para sus familiares que iniciaron la construcción informal de lo que hoy conocemos como pueblos jóvenes, emergentes en el cordón de la ciudad de la región Lambayeque.

Mientras a nivel nacional la población se multiplico por 3.4 veces, en Chiclayo se multiplico 12,8 veces entre 1940 y 1993, cifra que supera el crecimiento explosivo de la población limeña. (Sibille Sánchez 1995, p.65)

La ciudad de Chiclayo ha tenido un crecimiento urbano y demográfico acelerado, llegando a duplicar su población y su territorio urbano cada 10 años. Siendo que, entre los años 1972 y 1993, ésta se incrementó en 134% la población y un 135% las zonas urbanas, sin considerar las zonas agrícolas que rodean la ciudad. Lo antes descrito, es consecuencia en gran parte, por la migración, el escaso control del desarrollo urbano y de los traficantes de terrenos, y por comercio lucrativo del suelo por parte de las empresas constructoras.

En general, la mayor parte de los distritos de la región han duplicado su población en el período 1981-2009, pero es importante mencionar a los distritos de José Leonardo Ortiz y Lambayeque que han pasado de 71,767 y 29,656 habitantes a 167,758 y 66,000 habitantes, considerándose un crecimiento poblacional para el año 2024 que los llevaría a los 213,062 y 85,603 habitantes respectivamente.

Además, se calculó que en Lambayeque, el valor promedio del suelo con servicios en 1995 en una zona popular ascendía a US\$ 24,2 el metro cuadrado, lo que equivale a algo más de 26 salarios mínimos para un lote de dimensiones pequeñas.

A continuación se adjunta un cuadro considerado dentro del Plan de Desarrollo Urbano 2011-2016 de la Municipalidad Provincial de Chiclayo, en la cual se indica

el crecimiento de la población de la Provincia de Chiclayo, desde el año 1981 y proyectada al año 2024:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN METROPOLITANA SEGÚN DISTRITO

Distrito	Evolución población de la Provincia de Chiclayo													
	Población 1981		Población 1993		Población 2007		Población 2009(**)		Población 2014(**)		Población 2019(**)		Población 2024(**)	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
1. Chiclayo	213.366	56.0	239.887	43.6	260.948	37.4	264.618	36.9	272.140	35.7	279.662	34.6	287.184	33.7
2. José Leonardo Ortiz	71.767	19.0	119.433	21.7	161.717	23.2	167.758	23.4	182.859	23.6	197.961	24.5	213.062	25.0
3. La Victoria.	0.000	0.0	60.249	11.0	77.699	11.1	80.191	11.2	86.423	11.4	92.655	11.5	98.887	11.6
4. Pimentel	10.648	3.0	18.524	3.4	32.346	4.6	34.320	4.8	39.256	5.2	44.193	5.5	49.129	5.8
5. Monsefú	22.319	6.0	27.986	5.1	30.123	4.3	30.428	4.2	31.191	4.5	31.954	4.0	32.718	3.8
6. Pomalca(*)	0.000	0.0	0.000	0.0	23.092	3.3	23.493	3.3	24.496	3.2	25.498	3.2	26.501	3.1
7. Reque	7.057	2.0	9.483	1.7	12.606	1.8	13.052	1.8	14.167	1.8	15.283	1.9	16.398	1.9
8. Santa Rosa	5.262	1.0	8.641	1.6	10.965	1.6	11.297	1.6	12.127	1.5	12.956	1.6	13.786	1.6
9. Eten	9.851	3.0	11.195	2.0	10.673	1.5	10.598	1.5	10.412	1.3	10.226	1.3	10.039	1.2
10. Eten Puerto	2.162	1.0	2.472	0.4	2.238	0.3	2.205	0.3	2.121	0.3	2.037	0.3	1.954	0.2
11. Lambayeque	29.656	8.0	45.090	8.2	63.376	9.1	66.000	9.2	72.534	9.5	79.069	9.8	85.603	10.0
12. San José	5.592	1.0	7.219	1.3	12.078	1.7	12.772	1.8	14.507	1.9	16.243	2.0	17.978	2.1
Total	377.680	100.0	550.179	100.0	697.861	100.0	716.732	100.0	762.233	100.0	807.737	100.0	853.239	100.0

Fuente: INEI- Censos Nacionales 1981, 1993 y 2007

Elaboración: Equipo del plan urbano

(*) Distritos Creados en 1998- Para el caso de la Población del año de 1993 se han tomado los valores aproximados del INEI

(**) Proyección

En la Provincia de Ferreñafe, según los últimos censos realizados, nos muestran que si bien, en términos absolutos, existe mayor población urbana que rural, en términos porcentuales la tendencia urbanizadora ha sufrido una disminución en los últimos años de 56.8% a 53.7%; considerando que las condiciones y parámetros para establecer esta característica se basan en cuestiones técnicas en relación a la proporción de servicios básicos, cantidad de viviendas y su proximidad, número de instituciones públicas y privadas y otras afines.

El acceso a servicios básicos, no es diferente a la realidad que se observa a nivel Regional y Nacional, donde las viviendas de la zona urbana siempre tienen mayor acceso a estos servicios que aquellas que se ubican en la zona rural. De acuerdo a los datos del Censo del año 2007, en la Provincia de Ferreñafe, las viviendas ubicadas en la zona rural son las que tienen menor acceso a los servicios básicos: servicio higiénico, agua potable, alumbrado eléctrico. De las viviendas ubicadas en la zona urbana de la Provincia, solo el 5% no posee servicios higiénicos conectados a una red pública, caso contrario lo encontramos en la zona rural donde sólo el 0.71% de las viviendas poseen servicio higiénico conectado a una red.

Analizando la situación de pobreza de la Provincia de Ferreñafe, encontramos que, el 55% de sus habitantes son pobres y el 19% son extremadamente pobres; asimismo, los distritos con mayor índice de pobreza son Cañaris con 91.7% e Incahuasi con 88.1%; demostrando que, en comparación con las provincias de Lambayeque y Chiclayo, existe precariedad en la construcción de viviendas debido a su condición de pobreza que alcanza al 74% de la población.

Entonces, ¿Cómo sería posible que las personas de limitados recursos económicos puedan acceder a una vivienda? La respuesta factible a esta situación, es que ocuparán un terreno sin urbanizar e intentarán habilitarlo gradualmente. Finalmente, ante la política estatal de promover viviendas para los sectores altos y medios, dejando de lado los sectores populares, la autoconstrucción de vivienda es la forma de acceso a ella. El 72% de la población constituyen los habitantes de los asentamientos humanos, los cuales se han edificado sobre terrenos que presentan distintas características según el período de su ocupación, datos según COFOPRI.

La escasez de vivienda, debido a la migración del campo a la ciudad, originó esta problemática, que con el pasar de los años ha ido agravándose; en la región Lambayeque, principalmente en Chiclayo, en sus distritos como la Victoria y José Leonardo Ortiz, desde el año 1960 hasta mediados del año 2010 donde se inicia el crédito formal, la inclinación era establecerse en pequeños terrenos de baja calidad constructiva ubicados en tierras eriazas y en zonas cercanas al casco urbano.

En el año 2007, Chiclayo alcanzó el mayor boom inmobiliario; debido a que se facilitó el acceso a múltiples créditos hipotecarios a secciones de la población que cuentan con bajos ingresos, rebajando el precio de la vivienda popular (el fondo Mi Vivienda, ofrecen el bono del buen pagador, se otorgan créditos hipotecarios), todas estas acciones son promovidas por empresas constructoras del sector privado, quienes edifican las construcciones.

Dicha situación difiere en los distritos de Chiclayo en que la condición de vida de sus habitantes es muy deprimente, teniendo en cuenta lo siguiente:

El mayor índice de Necesidades Básicas Insatisfechas se presenta en Santa Rosa con 68.1% y el menor en Chiclayo y Puerto Eten con 18.5% y 17.5%. En cuanto a los hogares sin sistema de eliminación de excretas, es el Distrito de Pomalca (27,2%) el de los niveles más alto, seguido de Santa Rosa y San José con 24.4% y 21.4%; la menor incidencia es en Chiclayo (3%) y La Victoria (1.9 %). Para el grado de hacinamiento, los distrito de José Leonardo Ortiz y Santa Rosa son los mayores con 16.9% y 16.4%, y la menor incidencia es Puerto Eten y Pomalca con 0.8% y 5.8%. Para las viviendas con características físicas inadecuadas el distrito más afectado es Pimentel con 5.8% y distritos con menor incidencia son La Victoria y Pomalca con 0.3%.

Los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes, se ubican en terrenos que presentan dificultades para construir sobre ellos, en tanto se encuentran en arenales, pampas, laderas de cerros y ribera de los ríos, esas son las ubicaciones más frecuentes. Las características topográficas de estos asentamientos, especialmente las de los más recientes, elevan los costos de habilitación y de consolidación de la vivienda.

En vista de que para edificar en estas zonas es necesario invertir en muros de contención que varían de 2 a 5 metros de altura, se hace más difícil y costoso el traslado de los materiales, con lo que el precio de la construcción se incrementa hasta en un 25%; sin embargo, la población con su esfuerzo, van transformando estas condiciones hasta convertirlas en espacios habitables.

El siguiente cuadro nos muestra que del universo de 282 tipologías de habilitaciones urbanas, el 41.5% corresponde a las áreas urbanizadas consolidadas y el 58.5% son asentamientos humanos generados a través de procesos espontáneos con características urbanas deficientes:

RESUMEN DE TIPOLOGÍAS URBANAS		
CHICLAYO 2016		
TIPOLOGIA	NUMERO	TOTAL
ANEXO, FUNDO	07	2.48%
ASENTAMIENTO HUMANO	09	3.19%
ASOC. PRO VIVIENDA	02	0.71%
CERCADO	01	0.35%
CONJUNTO HABITACIONAL	13	4.61%
LOTIZACIÓN	8	2.84%
LUGAR	65	23.05%
PUEBLO JOVEN	61	21.63%
UPIS	23	8.16%
URBANIZACIÓN	93	32.98%
TOTAL	282	100%

Fuente: Catastro – Gerencia de Urbanismo.

Las características cualitativas que se desprenden de esta situación no son difíciles de imaginar. El proceso de acceso al suelo, pese a ubicarse en zonas de nulo o mínimo valor, es caro porque las familias deben asumir un "costo de invasión"; invadir tierras con los riesgos de represión que esto implica, asumir la precariedad y esperar, en la incertidumbre, que las instancias públicas las reconozcan para, a partir de allí, iniciar la consolidación de la vivienda.

Esta tarea demanda, hasta conseguir un hábitat de calidad, un promedio de veinte años. Desde el momento en que la primera estera se planta en un arenal o cerro, pueden pasar 20 años hasta que ese poblador pueda tener una casa de ladrillos y techo de concreto. Y lo mismo ocurre con el barrio: desde la pampa pura y dura,

hasta el barrio con casas de más de un piso, agua, desagüe, luz y pistas puede pasar 20 o 30 años.

El poblador primero planta su estera tipo iglú, luego levanta una habitación, con los meses le añade otras más grandes, después puede hacer el local comunal, la escuela, la posta; se organizan para conseguir agua y desagüe, y después, las pistas. Así se va formando el barrio. "La casa es la ilusión de todos los migrantes. La herencia que dejan a sus hijos. Por eso una invasión trae aparejada invasiones posteriores. ¿Por qué? Porque los hijos del invasor primigenio empiezan a tener familia y quieren casa. O también el hijo o la hija soltera quieren tener un terreno. Por eso las grandes ciudades ha crecido horizontalmente".

3.4 El problema de la autoconstrucción

Desde el punto de vista jurídico, los asentamientos informales tienen problemas básicos de ilegalidad. Sin embargo, esto es generalmente minimizado por aquellos que consideran el ordenamiento jurídico como ilegítimo y utilizan, en cambio, la noción de "pluralismo jurídico" para explicar el desarrollo fundición informal.

Este punto de vista sostiene que el mismo ordenamiento jurídico puede acomodar derechos generados a través de procesos jurídicos formales y normas consuetudinarias informales, a ejemplo de algunas prácticas sociales (relaciones conyugales, por ejemplo) que, al mismo tiempo, cumplen las leyes y normas formales y consuetudinarias.

Es evidente, también, que las normas informales no surgen espontáneamente; que reflejan procesos y prácticas tradicionales, tales como los relativos a los derechos de construcción, licencias, derechos de paso, venta, herencia y registro, y están constantemente y se adaptan para atender a las necesidades específicas de los grupos sociales afectados. La distribución de derechos y justicia en asentamientos informales es generalmente altamente regulada, pero informalmente. En muchos asentamientos consolidados, el uso y la urbanización informales están estrictamente

regulados por las prácticas establecidas y muchas transacciones se autorizan (con tasas cobradas) por poderes informales, incluso un proceso de registro informal.

Sin embargo, los sistemas jurídicos favorecen, sin duda, los grupos socioeconómicos que pueden encontrar más fácilmente los instrumentos y mecanismos que necesitan para defender eficazmente sus intereses y derechos a la tierra. Muy constantemente, la "Otra forma de legalidad" de los asentamientos informales significa el reconocimiento de los derechos de segunda generación para los ciudadanos de segunda clase.

Los residentes de los asentamientos informales no sólo no tienen derechos de la tierra, sino que también, no tienen recursos financieros u otros tipos de recursos: alfabetización, educación, información, redes de influencia y acceso a los abogados, que a menudo son necesarios, para acceder a los sistemas administrativos y judiciales. Los residentes de los asentamientos informales son especialmente vulnerables en diversas materias.

Reconocer los aspectos ilegales de los asentamientos informales no significa de manera alguna que las personas que viven en asentamientos informales no tengan derechos o deben ser reprimidos o expulsados.

Estos derechos son importantes, y, por lo tanto, las dimensiones jurídicas del fenómeno de los asentamientos informales no pueden ser ignoradas, subestimadas o desconsideradas por las autoridades ejecutivas. Debe entenderse el hecho de que el asentamiento informal es el resultado del ordenamiento jurídico vigente que muchas veces promueve esta condición; un estado jurídico que excluye a un gran número de personas.

En vez de oponerse a la legitimidad, el desafío es construir un ordenamiento jurídico legal e inclusivo que respete los procesos informales de justicia distributiva existente en el cotidiano de los asentamientos informales.

Desde una perspectiva más amplia, los asentamientos informales han sido fundamentalmente perjudiciales a las ciudades, a la población urbana en general y

para los propios habitantes de los asentamientos informales. Las implicaciones del fenómeno son graves y se manifiestan diversos modos: jurídico, social, ambiental, político y económicamente.

La informalidad en la construcción significa principalmente la falta de seguridad jurídica, que expone los habitantes del predio informal al riesgo permanente de desalojo por las autoridades públicas, por no adecuarse la vivienda a los parámetros técnicos aceptados, por el ente regulador.

A continuación expondremos los costos de la informalidad en la construcción:

El Costo social

Las comunidades de asentamientos informales desde hace mucho tiempo se excluyen del acceso normal a los beneficios del desarrollo urbano, incluido el acceso a los servicios públicos, infraestructuras, espacios públicos e instalaciones colectivas.

El estigma cultural vinculado a las comunidades informales también significa que los residentes a menudo se excluyen del mercado de trabajo formal y sus comunidades literalmente dejadas fuera de los muros de las áreas adyacentes. Además, los residentes de asentamientos informales muchas veces son identificados por las autoridades y la opinión pública como marginales y, por lo tanto, son objetos de políticas represivas, como la demolición de los predios en caso extremo.

Costo político

El mantenimiento de situaciones jurídicas no son plenamente reconocidas y en que las personas no tienen derechos claramente definidos sujeta desde hace tiempo residentes de asentamientos informales manipulación política por partes de todos los lados del espectro político.

En este sentido, que formas de clientelismo político tradicionales donde políticos hacen promesas electorales para resolver los problemas que afectan a los asentamientos informales a perpetuar la informalidad. Los pobres de la sociedad la

ciudad son a menudo marginados y excluidos, de los procesos políticos de diferentes maneras y el hecho de vivir en asentamientos informales los hace aún más vulnerables.

El costo económico

El costo económico tal vez sea la dimensión menos discutida de los asentamientos informales y sus costos sociales son sorprendentemente altos.

Aunque muchos creen que la informalidad sea una opción barata para obtener acceso a terrenos urbanos y vivienda, los asentamientos informales generan ciudades intrínsecamente ineficientes y de gestión urbana cara.

Los costos de los programas de regularización son hasta tres veces mayores que los de incorporaciones urbanas nuevas.

3.5 Procedimiento de desalojo por construcción informal

En las ciudades, la falta de una vivienda digna a las poblaciones pobres está asociada al modelo de urbanización y desarrollo de las ciudades, desordenado y excluyente.

Los trabajadores fueron asentándose en las periferias, pues los bajos sueldos recibidos no eran suficientes para adquirir un terreno o alquilar una casa en las áreas centrales de las ciudades. En las periferias, el Estado se desobligaba de la colocación de infraestructura básica, contribuyendo a la consolidación de asentamientos informales clandestinos y precarios.

Los modelos de desarrollo culturalmente orientados han fallado en la resolución de este problema porque los gobiernos no han dirigido sus atenciones a las necesidades y demandas de los residentes informales. Estas demandas están relacionadas con la provisión de servicios básicos y el miedo a los desalojos forzados. Las desventajas de los procesos de formación de asentamientos informales

son innumerables: inseguridad en la tenencia, construcción de viviendas precarias, déficit de servicios básicos y de infraestructura, amenazas de desalojos.

Todas estas características violan el derecho a una vivienda adecuada, por la falta de cumplimiento de sus requisitos mínimos. La falta de títulos de propiedad y de seguridad en la tenencia, además de representar una posibilidad de desalojo, interfiere en la provisión de servicios para los asentamientos informales.

La seguridad de la tenencia, por tratarse del elemento central del derecho humano a la vivienda, debe ser asegurada con igualdad y sin discriminación, alcanzando a todos los individuos y familias, independientemente de la edad, situación económica, grupo u otra afiliación o estatus. Para garantizar la seguridad de la tenencia, como forma de asegurar el derecho a la vivienda, es necesario que los países reconozcan legalmente la diversidad de las formas de uso y ocupación del suelo presentes en las áreas urbanas y rurales.

Esto significa que las legislaciones nacionales y locales deben prever instrumentos jurídicos que reconozcan el derecho de las personas de permanecer en el sitio donde residen con seguridad y protección contra desalojos y desastres naturales, sin que importe el tipo de tenencia ejercida.

En la Constitución Política del Perú, expresamente, no está normada la protección contra los desalojos, pero sí se establece en el Art. 1º que “la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado”. En consecuencia el Estado está obligado a proteger a las personas que se encuentren afectadas por carecer de un lugar donde vivir, debiendo establecer los mecanismos para prevenir los desalojos.

Existe jurisprudencia sobre desalojo, en casos por ocupación precaria:

“En el caso de no acreditar propiedad de la fábrica por parte del propietario demandante no procede la demanda. (Exp. N° 2004-03622-0-0901-JR-CI-02 2, Juzgado Civil del Cono Norte, sentencia de fecha 04 de abril de 2006).

En el caso de que el poseedor acredite ser integrante de un asentamiento humano demostrando su calidad de poseedor inmediato, carece de fundamento la demanda de desalojo por ocupación precaria. (Exp. N° 2005-02911-0-0901-JR-CI-03 - Tercer juzgado Civil del Cono Norte, sentencia de fecha 02 de mayo de 2006).

En el caso de no acreditar el demandante su derecho de propiedad respecto a las edificaciones existentes en el predio materia de litis, es improcedente la demanda. (Exp. N° 2005-02921-0-0901-JR-04, 4to Juzgado civil de Lima del Cono Norte, sentencia de fecha 19 de julio de 2006)''.

Que estando a lo estipulado, mediante los Art. 46° y 49° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establecen la capacidad sancionadora de los gobiernos locales, cuyas normas son de carácter obligatorio, quienes pueden ordenar o mandar a ejecutar la clausura transitorio o definitiva de edificaciones que constituyan peligro e infrinjan las normas reglamentarias de seguridad de defensa civil, y según lo dispuesto por el Art. 93° de la citada ley, las municipalidades provinciales y distritales dentro del ámbito de su jurisdicción están facultados para:

1. Ordenar la demolición de edificios construidos en contravención del Reglamento Nacional de Construcciones, de los planos aprobados por cuyo mérito se expidió licencia o de las ordenanzas vigentes al tiempo de su edificación.
2. Ordenar la demolición de obras que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción.
3. Declarar la inhabitabilidad de inmuebles y disponer su desocupación en el caso de estar habitados.
4. Hacer cumplir, bajo apercibimiento de demolición y multa, la obligación de conservar el alineamiento y retiro establecidos y la de no sobrepasar la altura máxima permitida en cada caso.
5. Hacer cumplir la obligación de cercar propiedades, bajo apremio de hacerlo en forma directa y exigir coactivamente el pago correspondiente, más la multa y los intereses de ley.
6. Disponer la pintura periódica de las fachadas, y el uso o no uso de determinados colores.
7. Revocar licencias urbanísticas de construcción y funcionamiento.

Asimismo, también se puede invocar al Art. 96° de la referida Ley, en cuanto señala las causas de necesidad pública: La demolición por peligro inminente y La reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes.

Expuesto lo que antecede, queda expreso que los municipios provinciales y distritales pueden vía la ejecución coactiva ejercer el control urbanístico; sin embargo, pocos casos se registran que los municipios adopten masivamente la demolición de predio irregularmente construidos, por el costo social y porque se debe garantizar, de ser el caso, la reubicación en otro lugar.

3.6 Derecho comparado

Los programas exclusivamente de regulación o mejoramiento urbano han comenzado a ejecutarse, en algunos casos, varios años antes de la legalización y muchos de ellos no han sido aún formalizados; poseen, especialmente en países donde aún no hay catastros actualizados, serios problemas dominiales. (Clichevsky, 2004, p.17)

En el derecho comparado encontramos algunas experiencias importantes, que a continuación señalaremos.

Brasil

Aunque es de interés para todos los habitantes urbanos tener los asentamientos consolidados debidamente regularizados, el desafío para las autoridades políticas de Brasil, ha sido el de conciliar los intereses individuales y los derechos de los habitantes de asentamientos informales con los intereses públicos y las obligaciones de todos.

El enfoque integrado de la regularización socio espacial intenta garantizar la seguridad de la posesión individual, manteniendo las comunidades en sus lugares originales, con el objetivo de garantizar que los principales beneficiados sean los pobres urbanos.

Naturalmente, el pleno reconocimiento de la seguridad de la posesión legal sigue siendo una meta, pues garantiza que los residentes no serán expulsados o presionados por entidades públicas o privados. La mejora no sigue necesaria o fácilmente la legalización y viceversa.

Proporcionar la seguridad de la posesión, sin considerar otras cuestiones, a veces crea nuevos problemas urbanos, medioambientales y financieros. Por ejemplo, legalizar algunos lotes dificulta la ampliación de calles u otras inversiones de infraestructura y aumenta el costo de la expropiación necesaria relacionada con la mejora.

Ecuador

En la Constitución del Ecuador del 2008 se establece como competencia de los municipios o Distritos Metropolitanos la regulación del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como ejercer el control sobre éste, prohibiéndose las prácticas especulativas. Del mismo modo con respecto a la construcción informal materia integral del predio informal asentado en los lugares urbano marginales.

El Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), describe los Instrumentos de Planificación Territorial que son la base para ejercer el control, definiendo que la municipalidad de manera obligatoria realizará los controles, pudiendo contratar la asistencia de servicios de revisión, monitoreo, inspección y fiscalización (Ord. 255 art. 99). El cual persigue: realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación, verificar que todas estén de acuerdo a la normativa vigente y la aprobación realizada por la municipalidad, arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados, a su estado anterior.

Desde el (2010) entra en vigencia la Institucionalización de las políticas de regularización, con la Resolución A0010 bajo la denominación Creación Unidad Especial “Regula Tu Barrio”

Para la regularización de un barrio, el Concejo Municipal emite una ordenanza de declaración de Urbanización de Interés Social en la que constan las obras que deberán ejecutarse y el plazo para hacerlo, para cuyo cumplimiento se hipotecan todos los terrenos, excepto si alguno se propusiera vender para invertir en dichas obras, y queda la directiva como el intermediario y responsable de la ejecución de las obras. Asimismo, se establece el plazo de un año para que la directiva entregue las escrituras individuales a los procesionarios, y se proceda con el saneamiento urbanístico de las construcciones de cada participante.

En dichas ordenanzas en que estos barrios pasan a formar parte de la ciudad formal, consta también que el municipio llevara a cabo un control del cumplimiento de dichas disposiciones, con las respectivas sanciones en caso de no llegarse a cumplir, pudiendo incluso, dejar sin validez la ordenanza emitida.

México

Toda construcción, ya sea pública o privada, se rige por leyes de índole local y, ocasionalmente, por disposiciones federales, de acuerdo al tipo de obra del que se trate. La obra pública es la que tiene que ver con la construcción de carreteras, puentes, autopistas, edificios públicos y hospitales, entre otros.

La obra privada se enfoca en edificaciones comerciales, industriales, de oficinas y viviendas. Para poder iniciar cualquier tipo de obra sobre suelo urbano en México, tanto habitantes como desarrolladores inmobiliarios deben informar a la instancia de gobierno correspondiente sobre el tipo de edificación que se desea realizar, mediante una “manifestación de construcción”, antes llamada “licencia de construcción”.

Para una obra privada, es el municipio el que debe autorizar la manifestación de construcción y, en el caso de la Ciudad de México, corresponde a las delegaciones otorgar la misma, de acuerdo con el Programa General de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Las construcciones en la Ciudad de México no tendrían ningún problema en cuanto a su proceso se refiere si se cumpliera a cabalidad con el Reglamento antes mencionado, de acuerdo con el

Director del Instituto para la Seguridad de las Construcciones en el Distrito Federal (ISCDF)

Todos ellos reconocen que tanto la discrecionalidad en la aplicación de la ley, la falta de eficiencia en los mecanismos de control, como el desfase del Programa General de Desarrollo Urbano, ocasionan corrupción e impunidad en las autorizaciones de construcción. Ello tiene por consecuencia una falta de movilidad y servicios, así como riesgos para las personas que habitan en inmuebles cercanos, entre otras afectaciones; de ahí la inconformidad y las denuncias constantes de la población por violaciones al uso de suelo.

A lo largo de su historia, la Ciudad de México se ha visto afectada por la falta de previsión, el desconocimiento de las normas de construcción y urbanismo existentes, y la ignorancia de los planes de crecimiento que fueron elaborados con anterioridad y no fueron acatados. Un ejemplo de ello son los asentamientos irregulares, en que la población percibe las anomalías, pero nadie procede legalmente. Este tipo de construcciones no son denunciadas, y terminan por regularizarse con todo y entrega de escrituras. En estos casos prevalecen los intereses políticos.

Venezuela

En el año 1990 fue creado el Instituto de Vivienda y Hábitat (INVIHAMI), instituto autónomo adscrito a la Gobernación del estado Bolivariano de Miranda, el cual se planteaba dotar a toda persona que habita el estado de una vivienda adecuada, segura, cómoda e higiénica, con servicios básicos esenciales que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. Por vivienda adecuada y segura, también entendemos certeza y seguridad jurídica en la propiedad de la vivienda y en la tenencia de la tierra, tal como se expresa en la Constitución venezolana y demás leyes que regulan la materia. Esto significa ser propietario de la vivienda y no ser sujeto de desalojo de forma tal que no sean sus derechos vulnerados por terceros.

Según la Ley del Instituto de Vivienda y Hábitat del Estado Miranda (INVIHAMI), “...el término “Vivienda” incluye tanto las edificaciones como la dotación de servicios urbanísticos, sus áreas públicas y demás infraestructuras; así como su correspondiente articulación dentro de la estructura urbana o rural donde se localice”

Podemos decir que a diario asisten al Instituto un gran número de personas solicitando el documento de propiedad de viviendas que han sido construidas o promovidas por el propio Instituto y que hasta la fecha no se han regularizado. La informalidad en ese sentido es notable lo cual se expresa en la diversidad de documentos que poseen, los cuales además casi nunca tienen el nivel y rango jurídico que garantice la propiedad de la vivienda y mucho menos del terreno sobre el cual esta ha sido construida.

Quizá el caso más paradigmático es Venezuela, donde se han mejorado los barrios desde hace décadas, pero siguen aun sin la legalización dominial. De cualquier forma no podrán ser regularizados desde el punto de vista urbano ambiental, según la legislación vigente; deberá cambiarse la misma o hacer excepciones como ha ocurrido con la mayoría de los casos exclusivos de legalización. Por otro lado, la regularización urbana es más un mejoramiento que una regularización, pues los patrones municipales no pueden ser sostenidos en estos asentamiento. (Clichevsky, 2004, p.18)

III. MATERIALES Y MÉTODOS

La investigación tiene un enfoque dogmático de interpretación; de tipo empírico jurídico social; el nivel de investigación es descriptivo y explicativo; de diseño no experimental, porque observa los fenómenos tal y como se dan en su contexto natural, para después analizarlos; y también diseño transversal, porque se realizará en un solo momento determinado. El método de investigación es deductivo, inductivo, analítico y sintético.

La población ha estado constituida por todos los predios que carecen de declaratoria de fábrica, ubicados en las zonas urbanas marginales de la región Lambayeque; la muestra no probabilística (60) Predios ubicados en los asentamientos humanos de los distritos de La Victoria y José Leonardo Ortiz, provincia de Lambayeque zonas de Miraflores, Mocce, y en la provincia de Ferreñafe las zonas de Alto Perú, Gonzáles Prada, Indoamérica.

Las variables de la presente investigación son: Declaratoria de Fábrica y Seguridad Jurídica; para el primer caso se conceptualizan como el Procedimiento de regularización de la construcción o auto construcción a petición de parte; y la seguridad jurídica se conceptualiza como la garantía de vivienda digna, que cumpla con los lineamientos urbanísticos.

La operacionalización de las dos variables de estudio, de una parte tenemos la variable Declaratoria de Fábrica, siendo sus dimensiones:

- a) Construcción informal, siendo su indicador el porcentaje de propietarios que construyen de acuerdo a los reglamentos de construcción, con guía de ingeniero o profesional de la construcción; la otra dimensión.
- b) Regularización de la declaratoria de fábrica, con su indicador el porcentaje de propietarios que a petición de parte solicitan la regularización de la declaratoria de fábrica.

De otra parte, la segunda variable concerniente a la Seguridad Jurídica; con sus dimensiones:

- a) Informalidad de la construcción, que afecta la seguridad jurídica de las construcciones, teniendo como indicador el porcentaje de propietarios; y la dimensión.
- b) Formalidad registral, que contribuye al ordenamiento urbanístico, teniendo como indicador el porcentaje de viviendas integradas al casco urbano de la ciudad.

Las técnicas utilizadas para recabar información han sido material bibliográfico (textos y revistas jurídicas) nacional y extranjero, referido a las áreas de Derecho Administrativo y Derecho Urbanístico, asimismo se ha realizado una encuesta a los representantes de Asesoría Legal de las Municipalidades insertas en la investigación, las cuales son: Municipalidad Provincial de Lambayeque, Municipalidad Provincial de Chiclayo, Municipalidad Provincial de Ferreñafe, Municipalidad Distrital de José Leonardo Ortiz, Municipalidad Distrital de La Victoria.

IV. RESULTADOS

Este apartado presenta los resultados del proceso de investigación a través de sus dos momentos tanto en aspecto cuantitativo y cualitativo.

Para iniciar el diagnóstico se aplica un cuestionario a los asesores legales de los municipios materia de la investigación que tiene por objetivo determinar y explicar los factores que limitan la regularización de la declaratoria de fábrica de las edificaciones realizadas en los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque, como podemos apreciar que una de las limitaciones es no contar con licencia de construcción y de otra parte que la construcción no es dirigida por profesional, sino por un empírico lo que constituye informalidad en la construcción.

Pregunta 1

En su jurisdicción, ¿Qué porcentaje de las viviendas construidas en las zonas urbanas marginales tienen licencia de construcción?

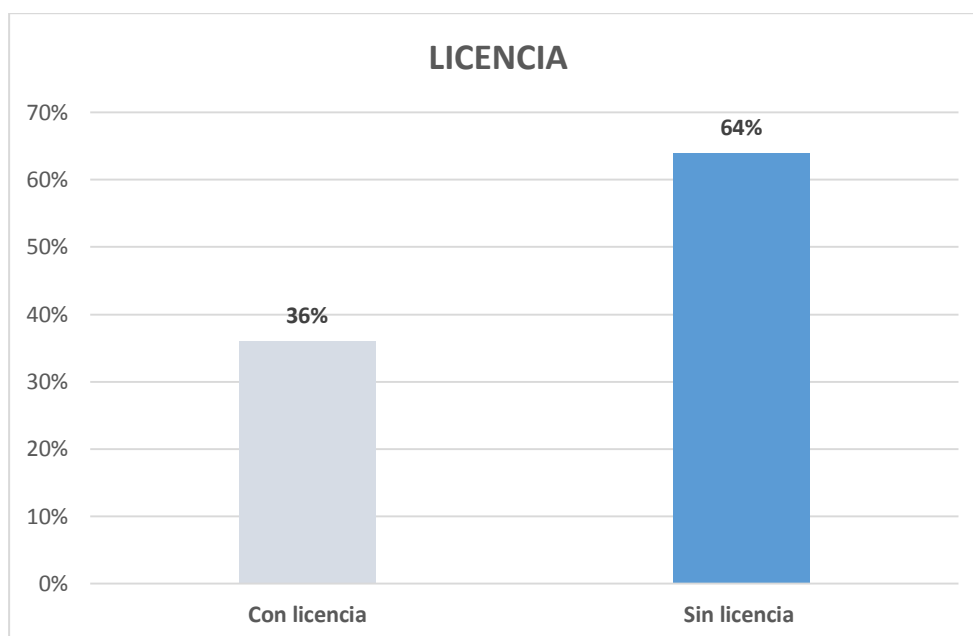


Figura 1. En su jurisdicción, ¿Qué porcentaje de las viviendas construidas en las zonas urbanas marginales tienen licencia de construcción?

Estos resultados muestran la realidad latente en la región Lambayeque habiéndose tomado como referencia 3 municipalidades provinciales y 2 distritales, entrevistando a los asesores legales de las municipalidades en referencia, obteniendo como resultados la cifra de 64% es muy alta; y también es una muestra de la incapacidad de fiscalización de los municipios, los cuales deben hacer uso de sus acciones coactivas a fin de detener las construcciones que no cumplan con las normas técnicas de la construcción, porque una vez ya edificadas la problemática se hace mayor.

Pregunta 2

¿A su entender considera oneroso el procedimiento de la Declaratoria de fábrica?

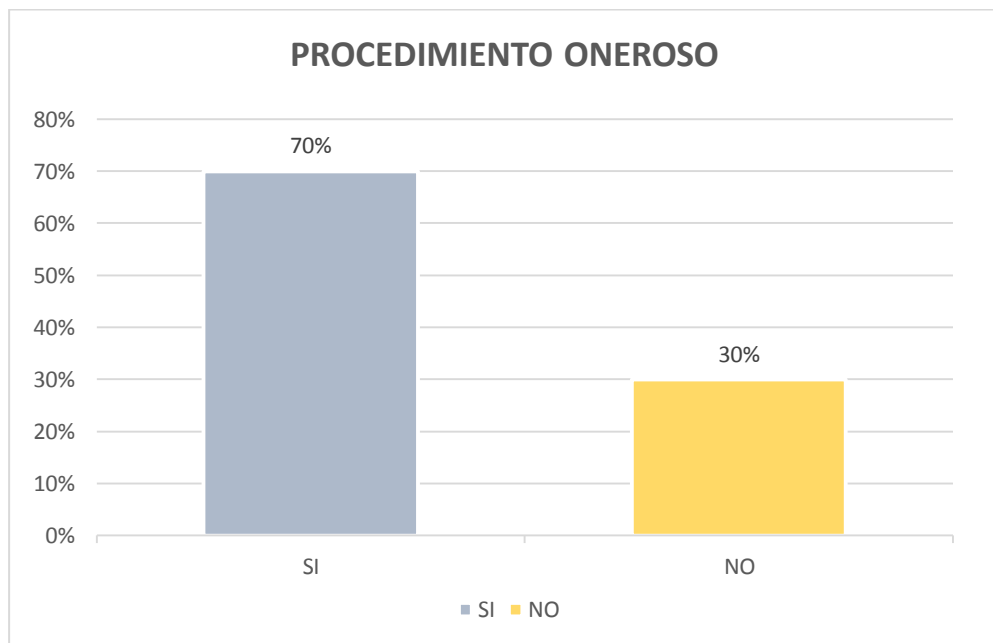


Figura 2. ¿A su entender considera oneroso el procedimiento de la Declaratoria de fábrica?

En cuanto a los resultados tenemos que, el 30% no considera oneroso el procedimiento de Declaratoria de Fábrica; mientras que, el 70% si lo considera, porque se solicita vía regularización los planos de estructura, arquitectura, sanitarios, y eléctricos los cuales serán firmados por un representante de los colegios profesionales pertinentes, constituyendo gastos que la mayor parte de la población residente de las zonas urbanas marginales no puede asumir.

Pregunta 3

¿A su entender qué es lo que limita el acceso a la regularización de la declaratoria de fábrica de los propietarios?

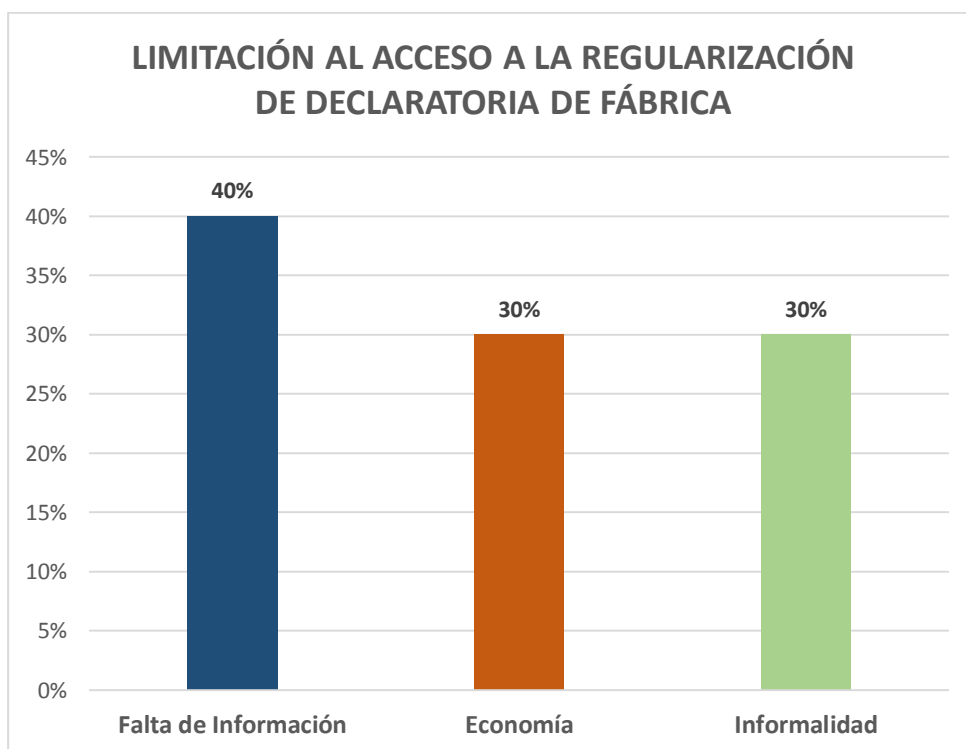


Figura 3. ¿A su entender qué es lo que limita el acceso a la regularización de la declaratoria de fábrica de los propietarios?

En base a la encuesta se comprueba que la falta de información y la informalidad es el límite para no preocuparse en la regularización de la declaratoria de fábrica, en zonas que se encuentra en el cordón de la ciudad se conjuga la falta de economía, la informalidad y la falta de información. Entendemos que el escaso nivel educativo de los pobladores que habitan en las zonas urbanas marginales de la región Lambayeque muchos de ellos quechua hablante migrantes de las zonas altas de Cañaris e Incahuasi no le prestan el interés necesario a la regularización de sus viviendas.

Pregunta 4

¿Considera que la falta de regularización de Declaratoria de fábrica pone en riesgo a los pobladores por construcciones inadecuadas?

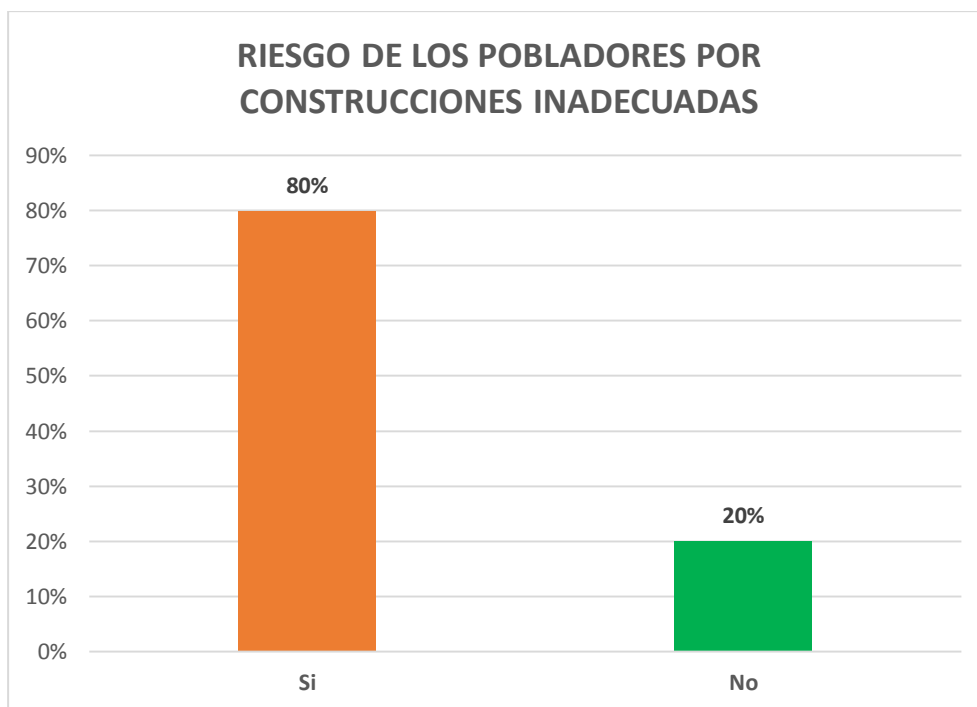


Figura 4. ¿Considera que la falta de regularización de Declaratoria de fábrica pone en riesgo a los pobladores por construcciones inadecuadas?

Cuando se realiza la interrogante cuanto puede afectar la seguridad integral del poblador de tener una vivienda que no cumpla con los requisitos básicos de la construcción, como aleros, o construcciones que no tienen zapatas adecuadas para los pisos que tiene, el 80% consideran que están en riesgo mientras que un 20% considera que no siempre la construcción informal tiene problemas estructurales. La necesidad de vivienda es deficitaria en la región por lo que los pobladores por el anhelo de la casa propia no miden riesgos que pueden lamentar a mediano o largo plazo.

Pregunta 5

¿Cuál es la limitación que tiene su Municipio para detectar los predios que no cuentan con declaratoria de fábrica?

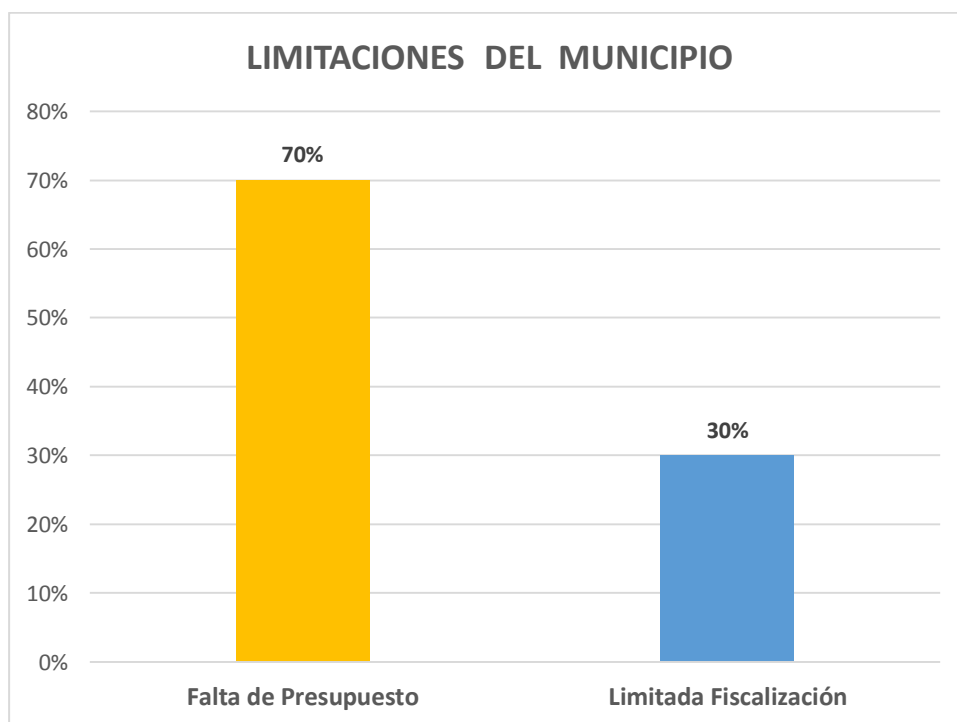


Figura 5. ¿Cuál es la limitación que tiene su Municipio para detectar los predios que no cuentan con declaratoria de fábrica?

Las municipalidades con sus escasos recursos en la atención básica de la limpieza pública, no logran tener un catastro al día, y en muchos casos se desconoce la condición de las viviendas como es el caso del Distrito de Leonardo Ortiz, que no tienen ningún registro de las viviendas en riesgo, esto se debe a que en el presupuesto no se considera una fiscalización sobre obras privadas, sino que esperan que el poder llegue a declarar de buena fe. El 70% indica por falta de presupuesto y 30% manifiesta que existe limitada fiscalización.

Pregunta 6

¿Qué acciones ha realizado su municipio para contribuir a revertir el alto déficit de falta de regularización?

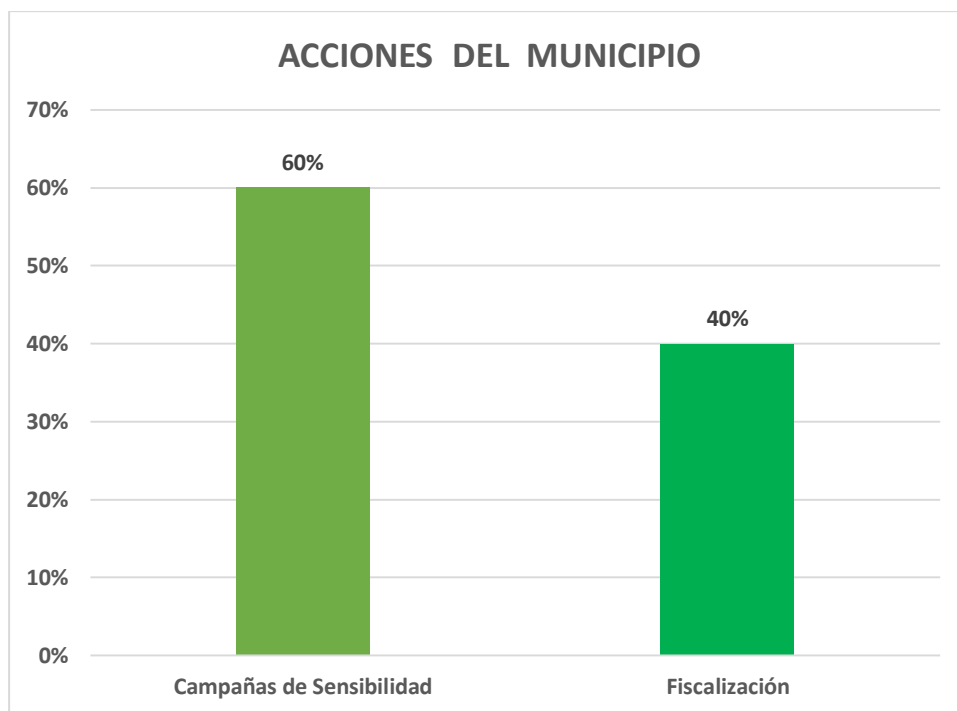


Figura 6. ¿Qué acciones ha realizado su municipio para contribuir a revertir el alto déficit de falta de regularización?

Las acciones adoptadas por los municipios son limitadas y solo se ejercen en forma temporal, asimismo limitada fiscalización porque tampoco cuentan con presupuesto para contratar en forma permanente especialistas en las construcciones como ingenieros y arquitectos los que tienen solo se dedican a la supervisión de obras públicas y al seguimiento de expedientes de licencia de construcción. 60% realizaron campañas de sensibilización al menos una al año y el 40% fiscalizaciones sorpresivas que se presentan esporádicamente.

Pregunta 7

¿Quiénes son los encargados de edificar las viviendas en los asentamientos y pueblos jóvenes de su jurisdicción? En porcentajes.

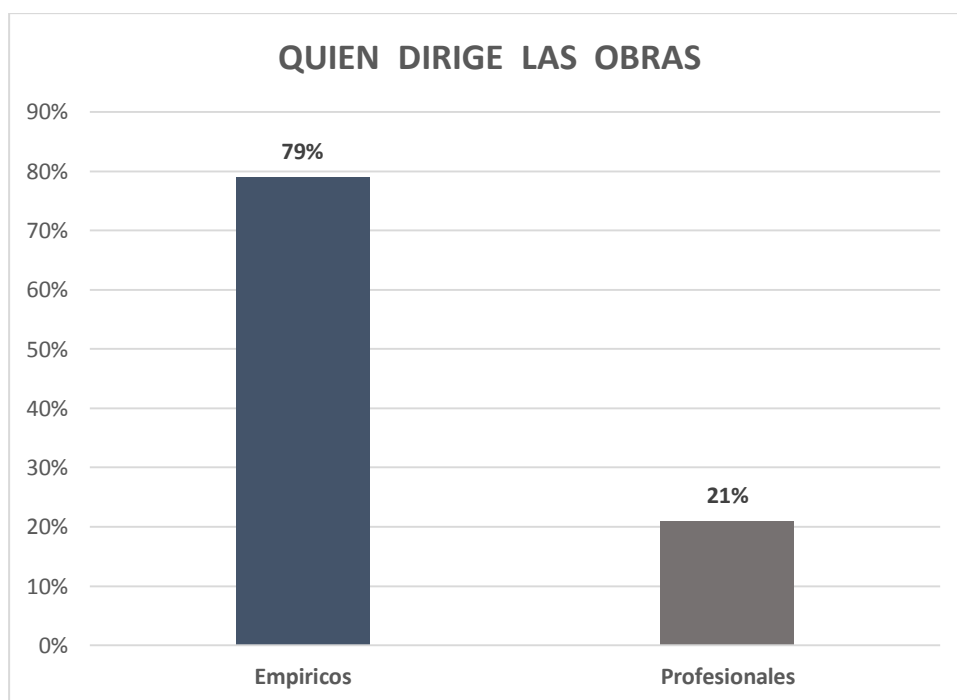


Figura 7. ¿Quiénes son los encargados de edificar las viviendas en los asentamientos y pueblos jóvenes de su jurisdicción?

La grafica nos muestra las cifras de la realidad de la construcción en la región Lambayeque, lamentablemente es preocupante que una Región de la costa el 79% de la construcción sea realizada por empíricos (maestros de obra, albañiles) que no tienen ningún responsabilidad, y en muchos caso no existen planos, sino que se hacen similar a la casa de al lado, pese a que las facultades de ingeniería y arquitectura de la región salen muchos profesionales estos no logran ser contratados por las familias que se han acostumbrado a no tener ninguna guía.

Análisis cualitativo de las preguntas a los asesores legales de las municipalidades que participaron de la investigación.

Pregunta 8

¿Cree Ud. que las normas legales dictadas por el Gobierno, han cumplido con el objetivo de regularizar las construcciones informales?

En base a las entrevistas realizadas a los asesores legales de las municipalidades insertas en la presente investigación, tenemos que existe un desconocimiento generalizado por parte de los pobladores con respecto a las legislaciones dictadas para la regularización de la declaratoria de fábrica en las zonas urbano marginales, y solo lo realizan cuando es imperativo la venta del inmueble o la traslación del inmueble a petición de parte.

La municipalidad de Chiclayo refiere que los únicos interesados en realizar la declaratoria de fábrica son las empresas constructoras que han edificado en terrenos de cultivo mediante el cambio de uso. A esto podemos señalar que las legislaciones anteriores han sido insuficientes para cumplir con la regularización de las construcciones informales.

A lo que agregamos que, la Ley N° 30494 tampoco ha logrado cumplir su propósito, porque existía como fecha límite el 26 de septiembre del 2017, en el caso de no haber regularizado las propiedades que carecen de declaratoria de fábrica y de tener fallas estructurales insalvables, deberán ser demolidas por la acción coactiva de cada municipio.

Pregunta 9

¿En su opinión cuánto contribuirá que el municipio dicte una Ordenanza en el sentido de procurar la formalización mediante al regularización de la declaratoria de fábrica?

Todos los entrevistados, refieren que están totalmente de acuerdo de que existan políticas locales por parte de los municipios para que la declaratoria de fábrica en los asentamientos humanos y pueblos jóvenes, se ejecute de oficio, con la participación de profesionales pertenecientes a los Colegios de Arquitectos e Ingenieros, para que de una buena vez se realice un trazo de regularización global de las construcciones informales, no para alentar la informalidad, sino para lograr seguridad jurídica y que los propietarios tenga una vivienda digna.

V. DISCUSIÓN

Según los resultados de la investigación entre las principales limitaciones para la formalización de las declaraciones de fábrica de las construcciones realizadas en los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque, encontramos que la primera limitación para no regularizar es el no contar con la licencia de construcción, debido a que la mayoría de sus edificaciones son realizadas en forma empírica (maestros de obra, albañiles, etc.); es decir, no cuentan con la participación de un profesional de construcción (arquitectos e ingenieros); a esto se suma, como segunda limitación, la precariedad económica de los pobladores propietarios de las construcciones ubicadas en las zonas urbano marginales; y como tercera limitación hallamos que existe una falta de difusión de las normas nacionales dictadas con el fin de solucionar la problemática respecto a la regularización de la declaratoria de fábrica; ya que, los pobladores de dichas zonas debido a su escaso nivel educativo o falta de interés desconocen su existencia, y solo pretenden satisfacer su necesidad de vivienda.

Con respecto a la precariedad económica diremos, que en la provincia de Ferreñafe alcanzan un 74% de pobreza, teniendo en cuenta que en el distrito de Cañaris es considerado el séptimo distrito más pobre del Perú, en donde solo él 0.71% de las viviendas poseen servicio higiénico conectado a una red.

Los diversos esfuerzos contemplados por el gobierno central en lograr la regularización de las viviendas provenientes de autoconstrucción, no han logrado su objetivo, solo logran regularizar las empresas constructoras asentadas en la ciudad pero no los propietarios de viviendas que se encuentran en el cordón de la ciudad, por es importante conceptualizar que la dación de una norma se debe tener en cuenta el contexto y algo más como lo señala el jurista Silva Vallejo cuando desarrolla su teoría pluridimensional del derecho.

Es fundamental lograr la regularización de la vivienda como una garantía de seguridad jurídica, para el propietario del bien, como para lograr el desarrollo armónico de la ciudad, por medio de la declaratoria de fábrica, lo que beneficiara a

los municipios en tanto les permitirá ampliar su base catastral y por ende obtener mayores recursos en lo concierne al impuesto predial y arbitrios municipales.

Para lo cual se hace necesario que en el marco de las ley orgánica de municipalidades tengan competencia explicita sobre el control urbano, teniendo en cuenta que están facultados para dar licencias de construcción, ampliación, remodelación y demolición, pero sin embargo pare efectos de la regularización de la declaratoria de fábrica se debe dar cumplimiento a leyes nacionales que limitan, la regularización por lo oneroso de los costos que debe asumir el infractor y por el trámite burocrático que no es expedito, teniendo como limitación que el técnico que realiza la inspección ocular, carece de las competencias necesarias, solo cuentan con profesionales las capitales de provincias mas no los distritos de la región.

La autoconstrucción nace como una necesidad insatisfecha, de tener una vivienda digna, sin embargo en la mayoría de las zonas urbanas marginales del país, específicamente de la región Lambayeque, este afán se puede convertir en una trampa mortal por no haber observado las normas técnicas emanada por los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros, si tenemos en cuenta que estamos geográficamente en una zona latamente vulnerable a los fenómenos naturales como son los sismos o los fenómenos como el niño costero.

En base lo señalado se hace necesario que la ley orgánica de municipalidades Ley 27972 en su artículo 79, numeral 3.6.2 se consigan como función específica de las municipalidades distritales la de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de las habilitaciones urbanas.

Debiendo corresponder igualmente la fiscalización de Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica. A lo que se debe agregar en forma explícita la función que la declaratoria de fábrica sea asumida por la municipalidad bajo responsabilidad, de modo tal, que no sea necesaria una norma de carácter nacional, sino un Ordenanza Municipal como ya lo vienen realizando en otros países como el caso de Ecuador que por medio de una Ordenanza a partir del año 2010 han mejorado su sistema de vivienda logrando regularizar y hacer la modificaciones necesarias con apoyo del municipio. Tenemos el caso de la

Municipalidad de Trujillo que ha realizado una interpretación de la norma y en el marco de sus facultades de la ley orgánica ha emprendido una campaña para lograr en forma piloto la regularización de edificación de dos sectores de la ciudad.

El lograr que los propietarios cuente con su declaración de fábrica, dinamizara el mercado de la construcción pudiendo realizar las traslaciones de su propiedades contando con la garantía jurídica de tener viviendas íntegramente saneadas, por parte del suelo se ha logrado por medio de Cofopri, y por parte de la construcción con el otorgamiento de la declaratoria de fábrica, esta decisión política debe darse en el marco de la democratización y la igualdad de oportunidades.

En tanto hasta hoy las normas nacionales ponen límites en el caso de no regularizarse deberán ser demolidas situación muy compleja, porque se trata de una cuestión social, situación que sería imposible de cumplir para la región Lambayeque en tanto el 70% de la construcción realizada en las zonas urbano marginales y pueblos jóvenes han sido realizada mediante la autoconstrucción.

VI. CONCLUSIONES

- Una de las limitaciones que impiden la regularización de la construcción informal en la región Lambayeque es la carencia de la licencia de construcción, por ser producto de la autoconstrucción. También es una limitación, el índice de pobreza, de la región impide a iniciar un procedimiento de regularización porque deben realizar un levantamiento de planos que no se realizaron en su oportunidad y realizar los pagos de las multas municipales y los gastos administrativos. Entre otra limitación encontrada tenemos la escasa publicación sobre las normas nacionales de regularización de la declaratoria de fábrica, el propietario solo recurre a eso en el caso de la traslación de su propiedad.
- Las condiciones urbanísticas, persiguen que los ciudadanos tengan acceso a los servicios básicos, áreas públicas y equipamientos, que garanticen el goce de los niveles mínimos de calidad de vida. Siendo que, en nuestra realidad, estas condiciones son vulneradas y no alcanzan a los pobladores de los asentamientos humanos y pueblos jóvenes informales. Por lo que se hace necesario que exista delegación de funciones para revertir la situación de precariedad de la vivienda al no contar con la declaratoria de fábrica.

VII. RECOMENDACIONES

1. Explicitar en la Ley Orgánica de municipalidades, el otorgamiento de la función de regularizar la declaratoria de fábrica de los asentamientos humanos y pueblos jóvenes de su jurisdicción, en donde se deben de poner plazos, con la finalidad de no seguir favoreciendo a la informalidad en la construcción que contraviene el ordenamiento de la seguridad urbanística.
2. Las municipalidades deberán asumir esta tarea de regularización de la construcción mediante Ordenanzas Municipales de cumplimiento obligatorio, para ello se podría formalizar convenios con los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros, de modo tal que se cumpla con garantizar la seguridad jurídica de las edificaciones.
3. Otorgar la seguridad jurídica de las edificaciones de su propiedad con la finalidad que puedan disponer para su ampliación o traslación de su predio inscrito en registros públicos, por encontrarse saneado a nivel de suelo y de construcción. Mediante la regularización de la construcción en las zonas urbanas marginales y pueblos jóvenes estamos democratizando el país y haciendo accesible la garantía de una vivienda digna.

VIII. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Camargo A. (2005). *Perfil de informalidad urbana: principales características de los asentamientos de origen informal*. Papeles de Coyuntura Universidad Piloto de Colombia. ISSN: 1900-0324. Recuperado de: <http://www.papelesdecoyuntura.com/PDF/Papeles%20de%20Coyuntura%20N-15.pdf>

Cámara Peruana de la Construcción – CAPECO. (2013). Informe de Desarrollo Urbanístico.

Clichevsky, N. (2004). *“Regularización” del hábitat informal: un instrumento de política social?* Buenos Aires, Argentina. Recuperado de: http://web.uaemex.mx/pwww/rii/docs/ponencias/VIII_Seminario_RII_Ponencias/Desigualdades_socioterritoriales/Nora_CLICHEVSKY.pdf

Comisión de Formalización de la Propiedad Informal. Recuperado de: <http://www.cofopri.gob.pe>.

Constitución Política del Perú. (1993)

Desalojos en América Latina – Los casos de Argentina, Colombia, Brasil y Perú. (2006) Centro de Derecho a la Vivienda y contra los Desalojos (COHRE) - Secretaría Internacional. Recuperado de: <http://www.acnur.org/fileadmin/scripts/doc.php?file=fileadmin/Documentos/Publicaciones/2008/6567>

Decreto Supremo N° 008-2000-MTC- Reglamento de la Ley N° 27157.

Escudero, R. (2000). *Positivismismo y moral interna del derecho*. Madrid: Editorial Centro de estudios políticos y constitucionales.

Fernandes E. y Alfonsin B. (2016) *A construção do direito urbanístico na América Latina*. Edic. Estudios Territoriales.

Gonzales G. (2011) *Derecho Urbanístico*. Tomo II 6ta. Ed. Lima: Jurista Editores.

Guevara, J. (2016). *Regularización de la declaratoria de Fábrica en asentamientos humanos y pueblos jóvenes. Una mirada a la realidad de Lima Metropolitana* (Tesis de maestría). Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Lima.

Ley del Instituto de Vivienda y Hábitat del Estado Miranda (INVIHAMI). Gaceta Oficial del Estado Miranda. N° 0076. Los Teques.

Ley N° 27157 - Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común.

Ley N° 29090 – Ley de regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones y sus modificatorias Ley N° 29300, Ley N° 29476, Ley N° 29566, Ley N° 29898, Ley N° 30056, Ley N° 30230, Decreto Ley N° 1225, Ley 30494 y Decreto Ley N° 1287.

Ley N° 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades.

Meirelles, H. (2003) *Direito Municipal Brasileiro*. São Paulo: Malheiros.

Mejorada, M. (2014). *¡Atenta Superficie!* Derecho & Sociedad. 25 Asociación Civil.
Recuperado de:
<http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoysociedad/article/viewFile/17052/17349>

Messineo, F. (1954) *Manual de derecho civil y comercial*. Traducción de: SANTIAGO SENTIS MELENDO. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa –América.

Ministerio de Justicia y Derechos Humanos. (2015). *Decreto Legislativo N° 295. CÓDIGO CIVIL*. (Décimo Sexta Edición). Recuperado de: <http://spij.minjus.gob.pe/notificacion/guias/CODIGO-CIVIL.pdf>

Ordenanza Municipal N° 23–2015–Municipalidad Provincial de Trujillo, de fecha 02 de noviembre de 2015.

Ordenanza N° 3737–El Consejo Metropolitano de Quito - Ecuador, de fecha 10 de julio de 2008.

Pérez, A. (2000). *Seguridad jurídica: Una garantía del Derecho y la Justicia*. Boletín de la Facultad de Derecho, núm. 15. Recuperado de: <http://e-spacio.uned.es/fez/eserv/bibliuned:BFD-2000-15-48A09575/PDF>

Plan de desarrollo concertado de la Provincia de Ferreñafe al 2021. Municipalidad Provincial de Ferreñafe. Recuperado <http://www.muniferrenafe.gob.pe/anuncios/pdc2012/pdc2012.pdf>

Plan de Desarrollo Urbano. (2011-2016). Municipalidad Provincial de Chiclayo. Recuperado de: http://eudora.vivienda.gob.pe/OBSERVATORIO/PDU_MUNICIPALIDAD/CHICLAYO/PDU_CHICLAYO_2011_2021.pdf

Pronunciamiento del Colegio de Ingenieros del Perú. Diario Uno de fecha 04 de agosto de 2016. Recuperado de: <http://diariouno.pe/2016/08/04/preocupacion-por-nueva-ley/>

Sibille O. (1994). *Morfología urbano del núcleo central de Chiclayo*. Espacio y Desarrollo, núm. 6. Lima. Recuperado de: <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/espacioydesarrollo/article/view/7918>

Silva J. (2014) *Filosofía del derecho* Edit. Ediciones Legales. 3ra Edic. Lima.

Silva, José Alfonso. (2008) *Derecho Urbanístico* 5. Ed. São Paulo: Malheiros.

Smolka, M. y Larangeira, A. (2007). *¿Cediendo terreno? Informalidad y políticas urbanas en América Latina*. Lincoln Insitute of Land Policy.

IX. ANEXOS

A.1. Ficha de entrevista realizada a los Asesores Legales de las Municipalidades Provinciales y Distritales investigadas:

Ficha de entrevista

Entrevista al Jefe de la Oficina de Asesoría Legal

PREGUNTAS	NO	SÍ
1. En su jurisdicción, ¿Qué porcentaje de las viviendas construidas en las zonas urbanas marginales tienen licencia de construcción?		
2. ¿A su entender considera oneroso el procedimiento de la Declaratoria de fábrica?		
3. ¿A su entender qué es lo que limita el acceso a la regularización de la declaratoria de fábrica de los propietarios? a) Falta de información b)Economía c)Informalidad	SI	NO
4. ¿Considera que la falta de regularización de Declaratoria de fábrica pone en riesgo a los pobladores por construcciones inadecuadas?		
5. ¿Cuál es la limitación que tiene su Municipio para detectar los predios que no cuentan con declaratoria de fábrica? a) Falta de presupuesto b) Limitada fiscalización	SI	NO
6. ¿Qué acciones ha realizado su municipio para contribuir a revertir el alto déficit de falta de regularización? a) Campañas de sensibilidad b) Fiscalización		
7. ¿Quiénes son los encargados de edificar las viviendas en los asentamientos y pueblos jóvenes de su jurisdicción? En porcentajes.	Empíricos	Profesionales
8. ¿Cree Ud. que las normas legales dictadas por el Gobierno, han cumplido con el objetivo de regularizar las construcciones informales?		
9. ¿En su opinión cuánto contribuirá que el municipio dicte una Ordenanza en el sentido de procurar la formalización mediante al regularización de la declaratoria de fábrica?		

A.2. Solicitudes presentadas a las Municipalidades Provinciales y Distritales insertas en la investigación, para realizar las entrevistas.

SOLICITA: ENTREVISTA CON ASESOR LEGAL
DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE LAMBAYEQUE. -----

SEÑOR ALCALDE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE

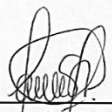
Yo, Luz Pamela SALDAÑA VARGAS, estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, identificada con DNI N° 46245622; con Código Universitario N° 2131818667; ante Ud. me presento y expongo lo siguiente:

Que, actualmente me encuentro desarrollando mi tesis la cual se titula "*Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque*", motivo por el cual recurro a su despacho, a fin de solicitarle respetuosamente a Ud., se digne disponer por quien corresponda, se me brinde las facilidades para realizar una entrevista al Asesor Legal de la Municipalidad que dirige, a fin de recabar la información necesaria para culminar mi investigación.

POR LO EXPUESTO:

Solicito a Ud. Señor Alcalde, acceder a mi pedido.

Chiclayo, 20 de setiembre de 2017.



Luz Pamela Saldaña Vargas
DNI N° 46245622

MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE LAMBAYEQUE
Luz Pamela Saldaña Vargas

*NUMERO DE CONTACTO: 952519151

SOLICITA: ENTREVISTA CON ASESOR LEGAL
DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE CHICLAYO.-----

SEÑOR ALCALDE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE CHICLAYO

Yo, Luz Pamela SALDAÑA VARGAS, estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, identificada con DNI N° 46245622; con Código Universitario N° 2131818667; ante Ud. me presento y expongo lo siguiente:

Que, actualmente me encuentro desarrollando mi tesis la cual se titula "*Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque*", motivo por el cual recurro a su despacho, a fin de solicitarle respetuosamente a Ud., se digne disponer por quien corresponda, se me brinde las facilidades para realizar una entrevista al Asesor Legal de la Municipalidad que dirige, a fin de recabar la información necesaria para culminar mi investigación.

POR LO EXPUESTO:

Solicito a Ud. Señor Alcalde, acceder a mi pedido.

Chiclayo, 20 de setiembre de 2017.



Luz Pamela Saldaña Vargas
DNI N° 46245622



*NUMERO DE CONTACTO: 952519151

SOLICITA: ENTREVISTA CON ASESOR LEGAL
DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LA VICTORIA.-----

SEÑOR ALCALDE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA

Yo, Luz Pamela SALDAÑA VARGAS, estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, identificada con DNI N° 46245622; con Código Universitario N° 2131818667; ante Ud. me presento y expongo lo siguiente:

Que, actualmente me encuentro desarrollando mi tesis la cual se titula "Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque", motivo por el cual recurro a su despacho, a fin de solicitarle respetuosamente a Ud., se digne disponer por quien corresponda, se me brinde las facilidades para realizar una entrevista al Asesor Legal de la Municipalidad que dirige, a fin de recabar la información necesaria para culminar mi investigación.

POR LO EXPUESTO:

Solicito a Ud. Señor Alcalde, acceder a mi pedido.

Chiclayo, 20 de setiembre de 2017.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE LA VICTORIA - CHICLAYO


Dr. César Augusto Pisco y Cíaz
CAL 20975
ASESOR LEGAL



Luz Pamela Saldaña Vargas
DNI N° 46245622

*NUMERO DE CONTACTO: 952519151

**SOLICITA: ENTREVISTA CON ASESOR LEGAL
DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE FERREÑAFE.-----**

SEÑOR ALCALDE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE FERREÑAFE


Yo, Luz Pamela SALDAÑA VARGAS, estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, identificada con DNI N° 46245622; con Código Universitario N° 2131818667; ante Ud. me presento y expongo lo siguiente:

Que, actualmente me encuentro desarrollando mi tesis la cual se titula "*Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque*", motivo por el cual recurro a su despacho, a fin de solicitarle respetuosamente a Ud., se digne disponer por quien corresponda, se me brinde las facilidades para realizar una entrevista al Asesor Legal de la Municipalidad que dirige, a fin de recabar la información necesaria para culminar mi investigación.

POR LO EXPUESTO:

Solicito a Ud. Señor Alcalde, acceder a mi pedido.

Chiclayo, 20 de setiembre de 2017.



Luz Pamela Saldaña Vargas
DNI N° 46245622

*NUMERO DE CONTACTO: 952519151

SOLICITA: ENTREVISTA CON ASESOR LEGAL
DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL
DE JOSÉ LEONARDO ORTIZ.-----

SEÑOR ALCALDE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JOSÉ LEONARDO ORTIZ

Yo, Luz Pamela SALDAÑA VARGAS, estudiante de la carrera profesional de Derecho de la Universidad Señor de Sipán, identificada con DNI N° 46245622; con Código Universitario N° 2131818667; ante Ud. me presento y expongo lo siguiente:

Que, actualmente me encuentro desarrollando mi tesis la cual se titula "*Declaratoria de Fábrica en Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de la Región Lambayeque*", motivo por el cual recurro a su despacho, a fin de solicitarle respetuosamente a Ud., se digne disponer por quien corresponda, se me brinde las facilidades para realizar una entrevista al Asesor Legal de la Municipalidad que dirige, a fin de recabar la información necesaria para culminar mi investigación.

POR LO EXPUESTO:

Solicito a Ud. Señor Alcalde, acceder a mi pedido.




Chiclayo, 20 de setiembre de 2017.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Luz Pamela Saldaña Vargas".

Luz Pamela Saldaña Vargas
DNI N° 46245622

*NUMERO DE CONTACTO: 952519151

A.3. Ordenanza Municipal N° 23-2015-MPT, del 02 de noviembre del 2015.



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

ORDENANZA MUNICIPAL N° 23 -2015 -MPT

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE TRUJILLO,

POR CUANTO:

El Concejo de la Municipalidad Provincial de Trujillo, en sesión Extraordinaria de fecha 02 de noviembre del 2015, y;

VISTO: El Oficio N° 2626-2015-MPT/GDU-SGE, de fecha 16 de julio del 2015, que remite el Proyecto de Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones, y;

CONSIDERANDO:


Que, el Artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por Ley N° 27680, Ley de Reforma Constitucional, concordante con el Artículo II del Título Preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Esta autonomía de las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el numeral 8 del artículo 9° de la Ley Orgánica de Municipalidades - Ley N° 27972, establece que al Concejo Municipal le corresponde aprobar, modificar, derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos. Además el artículo 40° de la misma, señala que las ordenanzas de las Municipalidades Provinciales y Distritales, en materia de su competencia, son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las que la Municipalidad tiene competencia normativa;

Que, de acuerdo al ítem 1.2 del numeral 1 del Artículo 79° de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, son funciones exclusivas de las Municipalidades Provinciales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de Áreas Urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos, de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial. Asimismo, el Artículo 79°, numeral 3) ítem 3.6 y 3.6.2, establece como funciones exclusivas de las Municipalidades, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias y realizar la fiscalización de las construcciones, remodelaciones o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica;

Que, la Ley N° 29090, "Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones" tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública. Estableciendo el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la Ley. Asimismo, en su artículo 34°, señala que las Municipalidades para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, podrán reducir, exonerar, o fraccionar los pagos de derechos establecidos en la ley;

Que, con Oficio N° 2626-2015-MPT/GDU-SGE, la Subgerencia de Edificaciones adjunta informe técnico que manifiesta que dentro de la jurisdicción del distrito de Trujillo, existe un alto porcentaje de edificaciones sin regularizar, porque han construido sin licencia o no han podido acogerse a la Ley, y en otros casos no pudieron subsanar las observaciones dentro de los plazos estipulados en el respectivo procedimiento iniciado en su oportunidad. Asimismo, la gran mayoría de administrados que se acogieron a las ordenanzas de amnistía emitidas en años anteriores y que debido al incumplimiento de dicha normativa, no pudieron concretar dichos trámites quedando en la informalidad;





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

Que, a la fecha no existe normatividad vigente que permita a los administrados iniciar el trámite de Regularización de Edificaciones, por lo que es necesario implementar medidas para lograr dicha regularización, de acuerdo al grado de consolidación de los sectores y su realidad existente, con el fin de contribuir con la formalidad que dé lugar al saneamiento de las edificaciones construidas irregularmente;

Que, mediante Informe Legal N° 1712-2015-MPT/GAJ, de fecha 31 de agosto del 2015, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye que se debe remitir el proyecto de ordenanza municipal que regula el procedimiento de regularización de licencia de edificaciones a la Comisión de Regidores pertinente;

Que, mediante Dictamen N° 09-2015-MPT-COEFUS, de fecha 09 de octubre del 2015, la Comisión Ordinaria de Regidores de Organización del Espacio Físico y Uso del Suelo recomienda la aprobación por el Concejo Municipal de la Ordenanza Municipal que Regula el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones, y;

Que, mediante Informe Legal N° 221-2015-MPT/GAJ, de fecha 26 de octubre del 2015, la Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el nuevo Proyecto de Ordenanza Municipal que regula el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones, remitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano, adiciona precisiones que no fueron incluidas en el texto original aprobado por el Concejo Municipal, sin embargo no modifica la esencia del mismo, por lo que recomienda remitir los actuados a Sesión de Concejo, a fin de que se ratifique la aprobación del Proyecto de Ordenanza;

Estando a los fundamentos antes expuestos, y a las facultades conferidas por la Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal, por **MAYORÍA**, aprobó lo siguiente:

ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE LICENCIA DE EDIFICACIONES

ARTÍCULO 1°.- OBJETO DE LA ORDENANZA.

Aprobar el Procedimiento de Regularización de Licencia de Edificaciones del distrito de Trujillo, a fin de formalizar obras de edificaciones existentes de uso vivienda (unifamiliares y multifamiliares), usos mixtos, comercio, servicios públicos complementarios (educación y salud en todos sus niveles) y zonas de usos especiales (O.U), de obras completas, ampliación, remodelación o modificación y demolición, realizadas sin licencia, siempre que cumplan con las disposiciones señaladas en la Ley N° 29090 y el Decreto Supremo N° 08-2013-VIVIENDA, y con las condiciones y requisitos establecidos en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 2°.- ALCANCES Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La presente Ordenanza será de aplicación en la jurisdicción del distrito de Trujillo, no será aplicable para zonas monumentales o arqueológicas declaradas por el Ministerio de Cultura, tampoco para predios localizados en áreas reservadas para uso público, vía pública, prolongación vial y que formen parte de la trama vial, o en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil, así como aquellas edificaciones levantadas en contravención a la normatividad vigente (Parámetros Urbanísticos) y que atenten contra el medio ambiente.

Podrán acogerse a la presente Ordenanza los propietarios (personas naturales y jurídicas), los usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de edificación de uso vivienda (unifamiliares y multifamiliares), usos mixtos, comercio, servicios públicos complementarios (educación y salud en todos sus niveles) y zonas de usos especiales (O.U), ubicados en el distrito de Trujillo que hayan ejecutado obras de construcción, (nueva, ampliación, modificación, remodelación y demolición) sin Licencia de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Fábrica del periodo del 21 de julio de 1999 al 31 de diciembre del 2014 en terrenos urbanos o que cuenten con Resolución de Habilitación Urbana aprobada y que presenten su expediente de Regularización de Licencia de Edificación dentro del plazo de vigencia señalado en el artículo octavo de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 3°.- ÓRGANO COMPETENTE.

El órgano competente para conocer el procedimiento normado en la presente Ordenanza es la Subgerencia de Edificaciones, dependiente de la Gerencia de Desarrollo Urbano, en virtud de las competencias delegadas, quien se encargará de resolver en primera Instancia, y la Gerencia Municipal en segunda y última instancia.





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUILLO

ARTÍCULO 4º.- REQUISITOS.

- 1.- Formulario Único de Edificaciones - FUE (original y copia), por triplicado, debidamente suscrito por el solicitante y por los profesionales responsables, indicando fecha de culminación de obra. Asimismo, se deberá detallar en el ítem 8 del FUE (observaciones) el detalle de los valores unitarios vigentes: Anexo A y B del FUE de existir condominios.
- 2.- Una copia Literal de Dominio del inmueble objeto del trámite, expedida por el Registro de Predios (SUNARP) con una antigüedad no mayor a 30 días naturales (donde conste el área, linderos y medidas perimétricas del terreno y rubro de cargas y gravámenes).
- 3.- Documentación fehaciente que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en caso que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- 4.- Testimonio de escritura pública y/o copia literal de Constitución de la empresa y vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas, esta última con una antigüedad no mayor a 15 días naturales, en caso que el solicitante sea una persona jurídica.
- 5.- Declaración Jurada de Habilidad de los Profesionales que suscriben la documentación técnica.
- 6.- Planos de localización y ubicación en escala 1/500 y 1/5000 firmados y sellados por el propietario y profesional, según formato establecido.
- 7.- Plano de Arquitectura - (plantas, cortes y elevaciones) - en escala 1/50, firmados y sellados por el propietario y profesional, según formato establecido.
- 8.- Memoria Descriptiva.
- 9.- Carta de seguridad y responsabilidad de Obra, según formato, y firmada por un ingeniero civil colegiado.
- 10.- Declaración Jurada de Autovalúo. En el cual deberá haber declarado ante la Municipalidad las áreas construidas existentes, debiendo adjuntar los formatos de Hoja Resumen (HR) y Predio Urbano (PU) actualizados.
- 11.- Declaración Jurada que indique la fecha de construcción del inmueble.
- 12.- Pago de derecho establecido en el TUPA vigente.
- 13.- Pago de multa correspondiente al 10% del valor de la obra.
- 14.- Presupuesto de Obra calculado en base a cuadro de valores unitarios oficiales de edificación (actualizado a la fecha de regularización).

De ser el caso:

- 15.- Resolución de Habilitación Urbana aprobada, en el caso de construcciones ubicadas en terrenos no urbanos.
- 16.- En caso de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones a regularizar, deberá presentarse además: Copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación del inmueble, con sus respectivos planos, en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; o copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Construcción de la edificación existente que no es materia de regularización. Y presentar Copia Literal de Dominio; de declaratoria de fábrica (incluye independización, reglamento interno y planos) expedida por el Registro de Predios (SUNARP) con una antigüedad no mayor de 30 días naturales o Certificado de Finalización de Obra o Licencia de Construcción de la Edificación existente en caso de no estar inscrita.
- 17.- En los casos que el predio se encuentre dentro del Régimen de Propiedad Común y Exclusiva, deberá adjuntar el Reglamento Interno de Propiedad Horizontal y la Autorización de la Junta de Propietarios, debidamente inscritos. Los predios que no cuenten con Reglamento Interno y su respectiva Junta de Propietarios inscritos, deberán presentar el consentimiento expreso con carácter de Declaración Jurada con un Quórum mínimo del 50% + 1 de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman la edificación. La propiedad debe encontrarse libre de cualquier proceso judicial de copropiedad.
- 18.- En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentra inscrita en el registro de predios, presentará además documento que acredite que sobre él no recaen cargas o gravámenes o la autorización del titular de la carga.

ARTÍCULO 5º.- PROCEDIMIENTO:

El procedimiento administrativo para la obtención de la Licencia de Edificación en vías de Regularización establecido en la presente norma, podrá ser promovido por las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o todos



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

aquellos titulares que cuenten con derecho a habilitar y/o edificar, siguiendo el siguiente procedimiento:

- a) La presentación de los requisitos establecidos en el artículo anterior se efectuará en Mesa de Partes ubicada en la Av. España N° 742, donde se verificará que la documentación presentada se encuentra completa de acuerdo a la presente ordenanza.
- b) De encontrarse conforme los documentos presentados, se procederá a liquidar los derechos de trámite, debiendo el administrado proceder a su abono para el respectivo ingreso oficial a través de Mesa de Partes.
- c) La Subgerencia de Edificaciones procederá a realizar la verificación técnica administrativa e inspección ocular del predio, si el resultado es "NO CONFORME", se emitirá el acto administrativo correspondiente, el cual será notificado al administrado, si las observaciones son subsanables se otorgará al administrado un plazo de 15 días útiles para que subsane, el cual podrá ser ampliado solo por causas debidamente justificadas y con el visto bueno de la Gerencia de Desarrollo Urbano. En caso de no levantar las observaciones dentro del plazo establecido, se procederá a emitir la respectiva Resolución de improcedencia o abandono, la cual será notificada al administrado, con lo que concluirá el procedimiento, sin devolución de derechos y/o pagos realizados. Contra dicha resolución se formularan los recursos impugnativos previstos en la Ley 27444 los cuales serán interpuestos dentro de los plazos establecidos en la precitada ley, siendo que el recurso de reconsideración será resuelto por la Gerencia de Desarrollo Urbano, y la apelación será elevada a Gerencia Municipal la que asumirá competencia resolutoria.
- d) Si el resultado de la Verificación Técnica Administrativa es "CONFORME", la Subgerencia de Edificaciones comunicará al administrado dicha conformidad a fin de que se proceda con la cancelación de la Liquidación y Multas por derechos a regularización que corresponda y proceder a emitirse la Resolución de Licencia de Edificación en vía de Regularización correspondiente.



ARTÍCULO 6°.- TOLERANCIAS PERMITIDAS.-

Solo se aplicará tolerancias para regularización de edificaciones de hasta 05 pisos para viviendas unifamiliares, multifamiliares, uso mixto (vivienda con comercio), de acuerdo a su zonificación y donde la actividad comercial sea destinada a venta al por menor de bienes de consumo diario tales como bodegas, siempre que cumplan con las siguientes condiciones:

- Dentro de la propiedad y en área de retiro municipal las **ampliaciones** de edificaciones cuyos pisos inferiores de la edificación tengan licencia o declaratoria de edificación (siempre y cuando no esté considerado como carga registral) podrán regularizar pisos superiores respetando el **alineamiento del piso o nivel inferior**.
- En área de estructuración urbana III (planos aprobados según Ordenanza N° 05-1995-MPT y sus posibles modificatorias), donde por consolidación de 70% del perfil urbano ya se encuentre establecido con **volado**, se permitirá la regularización de **volado** de 0.50 mt como máximo sobre el límite de propiedad.
- En caso de viviendas unifamiliares y multifamiliares, se permitirá una tolerancia de acuerdo al cuadro 1 y 2 para **pozos de iluminación y ventilación**, pudiendo aplicar sobre estas dimensiones (cuadro 1 y 2) lo establecido en el D.S. N° 005-2014-VIVIENDA, Norma Técnica A.010, Capítulo III, artículo 19°, segundo párrafo del inciso c, que dice: "cuando la dimensión del pozo perpendicular a los vanos a los que sirve, es mayor en más de 10% al mínimo establecido (cuadro 1 y 2), la dimensión perpendicular del pozo se podrá reducir en un porcentaje proporcional hasta un mínimo de 1.80 m., de acuerdo al cuadro 1 y 2 contenidos en el Anexo "A" de la presente Ordenanza, esta dimensión será medida entre las caras de los paramentos que definen el pozo de iluminación y ventilación.
- Para viviendas unifamiliares se exigirá el **porcentaje de área libre** necesaria para tener una buena iluminación y ventilación, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos en el D.S. N° 005-2014-VIVIENDA.
- Para el cálculo de **densidad** se permitirá una tolerancia de 20% sobre lo normado por el Reglamento de Desarrollo Urbano.
- Se permitirá la ocupación de 50% de **retiro municipal**, incluido escaleras de acceso a otras unidades inmobiliarias, siempre y cuando exista retiro municipal según estructuración



MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

- urbana y el grado de consolidación de este retiro sea del 50% (GRÁFICO N° 1 y 2) para aplicación (Anexo "A" que forma parte de la presente Ordenanza).
- El número de plazas de estacionamiento se evaluará tomando en cuenta el Reglamento de Desarrollo Urbano de la Provincia de Trujillo.
 - En el resto de Parámetros Edificatorios y Urbanísticos, y en lo que corresponda se aplicará la Normativa Vigente y las Leyes que correspondan.

ARTÍCULO 7°.- IMPEDIMENTOS.

No se encuentran comprendidas bajo los alcances de esta Ordenanza las edificaciones calificadas como Patrimonio Histórico y predios localizados en áreas reservadas para uso público, vía pública, prolongación vial y que forme parte de la trama vial o en zonas de riesgo calificadas por Defensa Civil y demás no señaladas en el artículo 2° de la presente Ordenanza, así como aquellas edificaciones levantadas en contravención a la normatividad (Parámetros Urbanísticos), y/o que atenten contra el medio ambiente, con excepción de aquellas que se encuentren comprendidas en el artículo 6° de la presente Ordenanza

ARTÍCULO 8°.- VIGENCIA DEL PLAZO PARA ACOGERSE.

El plazo para acogerse al beneficio de regularización de licencia de edificación de la presente Ordenanza, se iniciará a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial hasta el 31 de diciembre del 2015.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA DISPOSICIÓN FINAL.- Podrán acogerse a la presente Ordenanza los administrados que se encuentren inmersos en procesos sancionadores en trámite, siempre que hayan construido hasta el 31 de diciembre del 2014. Si no se concluye satisfactoriamente el proceso de regularización de licencia de edificación, demolición, edificación, ampliación y remodelación con la licencia respectiva, se dispondrá, de ser el caso, el inicio del procedimiento administrativo sancionador.

SEGUNDA DISPOSICIÓN FINAL.- Suspéndanse temporalmente los procesos de ejecución coactiva en giro, iniciados contra los propietarios que presenten su expediente de regularización de licencia de edificación, obtenida la licencia se archivará el expediente, previo pago de gastos y costas. Si no se concluye satisfactoriamente el proceso de regularización de licencia de obras de demolición, edificación, ampliación y remodelación con la licencia respectiva, el procedimiento de ejecución coactiva continuará su trámite correspondiente. Aquellos administrados sometidos a procedimiento sancionador que hayan cancelado sus multas aplicadas mediante resolución administrativa por la comisión de infracciones referentes al inmueble objeto de regularización, por haber ejecutado edificaciones nuevas, ampliaciones, remodelaciones o modificaciones y/o demoliciones, no se les exigirá el cumplimiento del requisito n° 13 del artículo N° 4 de la presente ordenanza.

TERCERA DISPOSICIÓN FINAL.- La presente Ordenanza Municipal será publicada en el Diario Oficial y su Anexo A "Cuadros y Gráficos de Condiciones Urbanísticas" en el Portal Institucional de la Municipalidad Provincial de Trujillo, entrando en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

POR TANTO REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en la ciudad de Trujillo a los dos días del mes de noviembre del dos mil quince.

PUBLICADO EN EL DIARIO **LA REPUBLICA**
EDICIÓN DE FECHA. **03-11-15**



ELIDIO ESPINOZA QUISPE
ALCALDE

ANEXO A

Cuadros y Gráficos de Condiciones Urbanísticas

CUADRO 1

AMBIENTES (DORMITORIOS, ESTUDIOS, SALAS, COMEDORES)

NRO DE PISOS	DIMENSIONES MINIMAS	
	LADO 1	LADO 2
1 y 2	1.8	1.8
3	2.3	2.3
4	3.1	3.1
5	3.8	3.8

CUADRO 2

AMBIENTES DE SERVICIO, COCINAS Y PATIOS DE SERVICIO TECHADOS

NRO DE PISOS	DIMENSIONES MINIMAS	
	LADO 1	LADO 2
1 y 2	1.8	1.8
3	1.8	1.8
4	2.3	2.3
5	2.9	2.9





MUNICIPALIDAD PROVINCIAL
DE TRUJILLO

GRAFICO N° 01

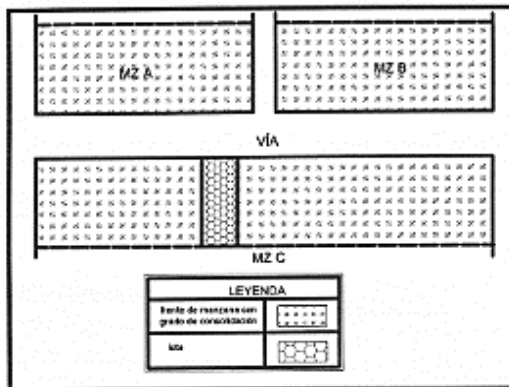
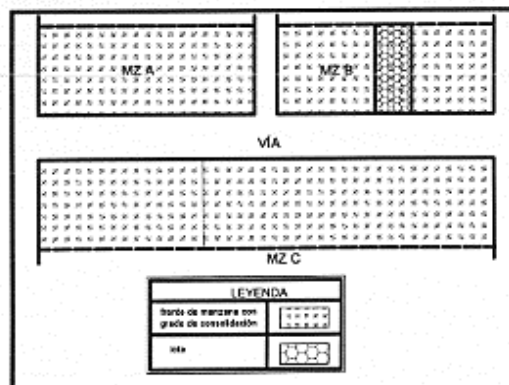


GRAFICO N° 02



A.4. Ordenanza N° 3737 – El Consejo Metropolitano de Quito - Ecuador, de fecha 10 de julio de 2008.



ORDENANZA N° 3737

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

CONSIDERANDO:

Que el Ecuador es signatario de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948 que en su artículo 25 declara que : "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica, y los servicios sociales necesarios..."

Que es necesario regularizar la situación jurídica y técnica de las construcciones o modificaciones que han sido realizadas sin autorización municipal en los barrios populares del Distrito Metropolitano de Quito;

Que la ordenanza que contiene el Plan de General de Desarrollo Territorial en su punto 3.1.2 contiene la política de regularización integral de la tenencia y propiedad de barrios, predios y edificaciones en el Distrito a través de procedimientos especiales, transparentes y ágiles que permita a los habitantes que viven en asentamientos conformados espontáneamente integrarse a la ciudad a través del acceso a la tierra, a la vivienda, a los servicios públicos y a un ambiente sano con seguridad, que a su vez permita a la municipalidad actualizar el catastro.

En ejercicio de las facultades previstas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal en el numeral 7 del artículo 15; numerales 1 y 49, inciso primero del artículo 64, artículos 126, 127 y 128; numeral 1 del Art. 2 y numerales 1 y 2 del artículo 8 de la Ley Orgánica de Régimen para el Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE

LA ORDENANZA QUE REGULA EL RECONOCIMIENTO DE CONSTRUCCIONES EDIFICADAS SIN PERMISOS MUNICIPALES EN LOS BARRIOS POPULARES DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.



3737

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- DEL RECONOCIMIENTO DE LAS CONSTRUCCIONES EDIFICADAS EN BARRIOS POPULARES SIN PERMISOS MUNICIPALES.- El reconocimiento de la construcción de que trata esta ordenanza será opcional y se realizará conforme las normas y procedimientos siguientes; se aplicará a las edificaciones que se encuentren ubicadas en barrios populares y en cabeceras parroquiales rurales, que han sido construidas sin haber obtenido autorizaciones municipales, terminadas hasta el 21 de febrero de 2008, y que cumplan con las condiciones de seguridad y habitabilidad.

Se entiende por condiciones mínimas de habitabilidad de las edificaciones, las que cuentan con sistema de agua y evacuación de aguas servidas y red de energía eléctrica y se han realizado los trabajos mínimos de construcción para ser habitadas, es decir, estructura, mampostería, ventanas y puertas exteriores y al menos una unidad sanitaria; por tanto, no será necesario que se hayan realizado trabajos de acabados, como carpintería interior, pisos, pintura, enlucido de paredes y cielo raso, así como cerramientos exteriores.

No podrán acogerse a las disposiciones de esta ordenanza, edificaciones en proceso de construcción o no concluidas.

Art. 2.- DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN.- Esta licencia confiere a las construcciones acogidas a esta Ordenanza, la formalidad administrativa de reconocimiento de las áreas construidas sin autorización municipal.

El trámite de reconocimiento de las construcciones referidas en esta ordenanza concluirá con la obtención de la licencia que será otorgada por la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Esta ordenanza no implica devolución del Fondo de Garantía, de trámites o procesos administrativos anteriores, ni eliminación de las sanciones o multas de que hayan sido objeto.

Habilitantes a la licencia de reconocimiento serán, obligatoriamente, a más de los requisitos establecidos con anterioridad, los croquis esquemáticos y una memoria fotográfica que deberán ser realizados por la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Art. 3.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SON OBJETO DE RECONOCIMIENTO.- Son objeto de reconocimiento las construcciones destinadas a vivienda y usos compatibles



3737

ubicadas en barrios populares o en cabeceras parroquiales rurales, que incumplen la normativa vigente, que estén en predios individualizados, o que se encuentren declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, que estén totalmente edificadas, en condiciones de habitabilidad y que se hallan en los siguientes casos:

a. Construcciones que cumplen con la zonificación vigente.- Las construcciones implantadas en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, que cumpliendo con la zonificación vigente, no cuenten con planos aprobados o registro de planos arquitectónicos y permiso o licencia de construcción; o que habiéndolos obtenido, han construido adiciones o modificaciones a lo autorizado, pero siguen respetando la zonificación correspondiente.

b. Construcciones que no cumplen con la zonificación vigente.- Las construcciones que no cumplen con la zonificación vigente, implantadas en suelo urbano o urbanizable, en los siguientes casos:

- b1. Las que se han edificado con altura superior a la establecida por la reglamentación vigente para el sector, de conformidad con las Ordenanzas Metropolitanas.
- b2. Las que han ocupado los retiros frontales reglamentarios, o que han sido cambiados a esa forma de ocupación por afectaciones viales realizadas por la municipalidad.
- b3. Las que han ocupado retiros posteriores o laterales superiores a 3.50 m sobre el nivel natural de terreno.
- b4. Las que teniendo la forma de ocupación aislada han variado parcial o totalmente, a la forma de ocupación pareada.
- b5. Las que teniendo la forma de ocupación aislada o pareada, han adoptado parcial o totalmente, la forma de ocupación adosada continua o sobre línea de fábrica.
- b6. Las edificaciones que han incrementado el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS-PB) y su equivalente en otros pisos.
- b7. Las edificaciones implantadas en áreas de rellenos de quebrada que han sido adjudicadas por el Municipio Metropolitano de Quito, previo informe técnico favorable de la Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable.

En todos estos casos, las construcciones serán reconocidas con los coeficientes de ocupación de suelo resultantes del área realmente edificada y calificada, y con el número de estacionamientos técnicamente factibles.

Art. 4.- DE LAS CONSTRUCCIONES QUE NO ACCEDEN AL RECONOCIMIENTO. - No son objeto de reconocimiento mediante las normas y procedimientos establecidos en la presente ordenanza, las siguientes edificaciones:



3737

- a. Construcciones no concluidas, en los términos del segundo inciso del Art. 1 de esta ordenanza, o en proceso de edificación.
- b. Construcciones ubicadas dentro de suelo urbano o urbanizable cuyo uso principal esté prohibido, de acuerdo al cuadro No. 8: Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan de Uso y Ocupación del Suelo vigente para el Distrito Metropolitano de Quito;
- c. Construcciones implantadas en bordes y áreas de relleno de quebrada, no adjudicadas;
- d. Construcciones en áreas de protección de ríos y quebradas y áreas de protección especial, de acuerdo a los cuadros de la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente;
- e. Construcciones implantadas en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o espacio público;
- f. Construcciones implantadas en asentamientos no legalizados por el Municipio Metropolitano de Quito;
- g. Construcciones ubicadas en zonas de protección ecológica o de recursos naturales cuyo uso esté prohibido, según el cuadro No. 8 de compatibilidad de usos del suelo del PUOS vigente para el DMQ;
- h. Construcciones que se encuentren implantadas sobre áreas con afectaciones viales y derechos de vía, determinadas en los cuadros 1 y 2 de la Ordenanza Metropolitana de Régimen del Suelo vigente en el DMQ. No se podrán reconocer las edificaciones en retiros frontales en vías colectoras y arteriales, ubicadas en zonas de uso múltiple donde exista retiro frontal de acuerdo al PUOS vigente en el DMQ;
- i. Construcciones que se encuentren ubicadas dentro de los conos de aproximación de los aeropuertos, que han incumplido la altura de edificación de la zonificación vigente;
- j. Construcciones que presentan evidente vulnerabilidad e inseguridad estructural;
- k. Construcciones que se encuentren con procesos administrativos iniciados por terceros perjudicados, que no desistan de su reclamo;
- l. Construcciones que estén en el área de influencia de los lahares de mayor peligro del volcán Cotopaxi, de acuerdo al plano del año 2004 del Instituto Geofísico de la Escuela Politécnica Nacional;
- m. Edificaciones registradas en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del DMQ;



3737

CAPÍTULO II

PROCESO ADMINISTRATIVO DE RECONOCIMIENTO

Art. 5.- PROCEDIMIENTO DE CALIFICACIÓN.-

Calificación de Organizaciones Barriales.- Para la calificación de las construcciones de un sector, la organización Barrial interesada presentará en la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, los siguientes requisitos iniciales:

- a.- Solicitud de reconocimiento del barrio a ser intervenido;
- b.- Copia certificada del acta de socios o moradores que consienten en que el Municipio intervenga el sector;
- c.- Estar en el listado de barrios populares definido por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos.

Calificación de propietarios de edificaciones.- Para la calificación de las construcciones de viviendas, el propietario presentará en la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, los siguientes requisitos iniciales:

- a. Formulario gratuito de solicitud debidamente firmado por los propietarios;
- b. Copia de la carta de pago del impuesto predial del año en curso;
- c. Certificado de gravámenes actualizado;
- d. Si fuera el caso, una copia del informe, los planos aprobados y el permiso de construcción de las edificaciones legalizadas en fechas anteriores a la emisión de la presente Ordenanza;
- e. Copia de cédula de ciudadanía del propietario del inmueble; y,
- f. En caso de que exista la posibilidad de conflicto de linderos o construcción en inmueble ajeno, se adjuntará la copia simple de la escritura del inmueble a reconocer.

El formulario será suscrito por los propietarios de la construcción, quienes deberán declarar que la información contenida en el mismo y sus anexos, que ha sido puesta en conocimiento de la autoridad municipal es verídica. Adicionalmente declararán que los materiales empleados y el tipo de construcción garantizan la estabilidad y seguridad para los residentes, y asumen los riesgos.



ORDENANZA Nº

3737

Una vez cumplidos los anteriores requisitos, la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, emitirá el informe de calificación, el mismo que puede ser favorable o desfavorable, en función de lo establecido en los artículos 3 y 4 de la presente ordenanza.

El informe favorable contendrá la determinación del valor de la licencia a cancelar, conforme al Art. 10 de la presente Ordenanza, y permitirá acceder a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción.

El informe desfavorable deberá ser fundamentado y notificado a los propietarios.

Art. 6.- REQUISITOS ESPECÍFICOS PARA ACCEDER AL RECONOCIMIENTO.-

Para obtener la Licencia de Reconocimiento de la Construcción, deberán presentarse los siguientes requisitos definitivos:

CLASE	DESCRIPCIÓN	REQUISITOS
I	<i>Para edificaciones cuya propiedad conste en derechos y acciones</i>	<i>1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa. 3. Consentimiento del 100% de los propietarios de derechos y acciones, elevado a escritura pública.</i>
II	<i>Para edificaciones de cualquier superficie que vayan a ser declaradas o reformadas bajo el régimen de propiedad horizontal</i>	<i>1. Informe favorable de calificación. 2. Copia del comprobante de pago de la tasa. 3. Consentimiento del 100% de los copropietarios, elevado a escritura pública.</i>

Art. 7.- PROCESO DE INSPECCIÓN Y LEVANTAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.- Una vez recibida la documentación exigida y cancelada la tasa respectiva, la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, en conjunto con las directivas de los barrios y sus



3737

moradores, procederá a efectuar inspecciones al barrio con el fin de realizar el levantamiento de la información necesaria para la elaboración de un esquema de la edificación que consistirá en dibujo de plantas con dimensiones, o un dibujo a escala con medidas y cuadro de áreas presentado como mínimo en formato A3.

Art. 8.- OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE RECONOCIMIENTO.- Una vez que la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos realice los esquemas de la edificación, otorgará la Licencia de Reconocimiento de la Construcción sin ninguna otra exigencia adicional.

La Licencia de Reconocimiento no tiene plazo de caducidad y será el documento obligatorio para realizar nuevas habilitaciones de la construcción, y para declarar o reformar el régimen de Propiedad Horizontal; estos procedimientos se sujetarán a lo establecido en la Ordenanza de Régimen de Suelo y demás normativa conexas ordinarias.

Art. 9.- CATASTRO MUNICIPAL.- Una vez otorgada la Licencia de Reconocimiento, la Municipalidad, sin perjuicio del proceso institucional de oficio, procederá a ingresar, actualizar o ratificar el catastro de las construcciones sin otro requisito o inspección adicional, para lo cual la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos remitirá a la respectiva Unidad de Avalúos y Catastros, una copia de la Licencia de Reconocimiento y copia certificada del croquis esquemático, que constituirán los documentos habilitantes.

CAPÍTULO III COSTOS E INSTRUMENTACIÓN

Art. 10.- VALOR DE LA LICENCIA.- El valor de la tasa para la obtención de la Licencia de Reconocimiento de la Construcción será el siguiente :

- a.- 10 USD por piso o planta, cualquiera sea la superficie en inmuebles a ser reconocidos, que tengan hasta dos pisos de altura.
- b.- 15 USD por piso o planta, cualquiera sea la superficie en inmuebles a reconocer, que tengan desde 3 pisos hasta lo que permita la zonificación.
- c.- 40 USD por piso o planta excedente que haya sido construido por sobre la altura permitida por la zonificación.
- d.- Se aplicará el 50% de descuento de lo establecido para las personas propietarios de la tercera edad y personas con capacidades diferentes.

Art. 11.- INSTRUMENTACIÓN Y EJECUCIÓN.- El Proceso de Reconocimiento de las Construcciones objeto de esta ordenanza en el Distrito Metropolitano de Quito, será ejecutado por la Unidad de Suelo y Vivienda de la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, unidad administrativa exclusiva para realizar esta actividad.

82



ORDENANZA N°

3737

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Las construcciones que estando en proceso de edificación o que se hubiesen terminado luego del 21 de febrero de 2008, no cuenten con la respectiva licencia de construcción, se someterán a lo contemplado en los Art. 472 y 473 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás normas aplicables.

SEGUNDA.- La Administración General, La Dirección Metropolitana Financiera y la Dirección de Recursos Humanos, dispondrán inmediatamente los fondos, recursos humanos, técnicos y condiciones necesarias para la difusión, instrumentación y ejecución oportuna y eficiente de la presente Ordenanza, trabajo que lo realizará en coordinación con las Dirección de Planificación y Servicios Públicos.

TERCERA.- Durante el período de vigencia de esta ordenanza, las Comisarías Zonales Metropolitanas suspenderán provisionalmente los procesos que se siguen a las construcciones que puedan acogerse a esta ordenanza, contempladas en el Art. 3, siempre que el interesado presente ante la autoridad municipal respectiva, el informe de calificación favorable contemplado en el Art. 5 de esta Ordenanza.

Así mismo, las autoridades municipales suspenderán en forma definitiva los procesos administrativos sin resolución, una vez que se presente por parte de los usuarios la Licencia de Reconocimiento de la Construcción de que trata esta ordenanza.

Si se negare el reconocimiento de una construcción, las Comisarías continuarán con el juzgamiento de las construcciones.

No serán suspendidos los procesos que implican denuncia de terceros perjudicados por una construcción sin permisos.

Estas disposiciones son aplicables también a trámites que se encuentren en segunda instancia en sede Administrativa.

CUARTA.- Las Administraciones Zonales tramitarán las solicitudes de declaratoria de propiedad horizontal, en base a la Licencia de Reconocimiento de la Construcción de que trata esta ordenanza.

QUINTA.- Se concede acción popular para denunciar o hacer conocer a la Municipalidad sobre trámites relacionados con construcciones que se sujeten a esta Ordenanza, cuyo reconocimiento represente peligro para los habitantes de una edificación o sus colindantes, o afectación para el vecino por la legalización de una construcción que se ha adosado sin permiso.



3737

Estas denuncias serán resueltas por los Comisarios de las respectivas Administraciones Zonales, con sujeción a lo que establece la presente ordenanza.

SEXTA.- Se encarga a las Direcciones Metropolitanas de Planificación Territorial y Servicios Públicos, Informática, y Catastros la implementación, elaboración de formularios y los aplicativos informáticos para la aplicación de la presente ordenanza.

SÉPTIMA.- La Municipalidad adoptará los mecanismos de organización adecuados para la implementación y ejecución de la presente ordenanza, pudiendo solicitar apoyo de Universidades, Gremios, Colegios Profesionales, etc.

OCTAVA.- Los propietarios de las construcciones que habiendo obtenido la Licencia de Reconocimiento de la Construcción, realicen luego modificaciones, alteraciones o adiciones a sus edificaciones sin haber obtenido el permiso municipal respectivo, serán sancionados conforme a la normativa urbana vigente.

NOVENA.- La Municipalidad no cobrará ningún otro valor adicional que el establecido en el Art. 10 de esta Ordenanza, por concepto del reconocimiento de la vivienda en barrios populares.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- La Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, a través de la Unidad de Suelo y Vivienda y en colaboración con los dirigentes barriales, dispondrá mediante resolución el listado de los barrios populares que pueden acogerse a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Los recursos obtenidos por este concepto financiarán a este mismo proceso, para asegurar el despacho oportuno de estos trámites.

TERCERA.- Se dispone a la Asesoría de Comunicación y Diálogo Social la correcta difusión de la presente ordenanza.

CUARTA.- La Unidad de Suelo y Vivienda Dirección Metropolitana de Planificación Territorial y Servicios Públicos, fortalecerá el proceso de legalización de asentamientos.

DISPOSICIÓN FINAL

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial.

8
7

[Firma manuscrita]



ORDENANZA N°

3737

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, el 3 de julio del 2008.

Andrés Vallejo Arcos
**PRIMER VICEPRESIDENTE DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARÍA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO
DE QUITO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Metropolitano de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en sesiones de 22 de mayo y 3 de julio del 2008.- Lo certifico.- Quito, 10 de julio del 2008.

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito, 10 de julio del 2008.

EJECÚTESE

Paco Moncayo Gallegos
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada por Paco Moncayo Gallegos, Alcalde Metropolitano, el 10 de julio del 2008.- Quito, 10 de julio del 2008.

Dra. María Belén Rocha Díaz
**SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO
METROPOLITANO DE QUITO**

R.B

A.5. Fotografías de viviendas pertenecientes a los Asentamientos Humanos y Pueblos Jóvenes de las Provincias y Distritos de la Región Lambayeque.

