

UNIVERSIDAD RICARDO PALMA

ESCUELA DE POSGRADO

**MAESTRIA EN ARQUITECTURA CON MENCIÓN EN
GESTIÓN EMPRESARIAL**



**Tesis Para optar el Grado Académico de Maestro en Arquitectura con
Mención en Gestión Empresarial**

La regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares en el
distrito de Magdalena del Mar 2019: estudio de casos

Autor: Bach. Carrión Ansuini, Victor Antonio

Asesor: Mg. Arq. Agüero Fernández, Max

Lima – Perú

2019

Página del Jurado

Presidente

Secretario

vocal

PRESENTACIÓN

Señores miembros del jurado:

Escuela de Post Grado de la Universidad Ricardo Palma

Conforme a lo regulado por el reglamento de grados y títulos para optar el grado de Magister en Arquitectura con Mención en Gestión Empresarial, pongo a vuestra disposición la presente tesis titulada: La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en el Distrito de Magdalena del Mar 2019, la cual se basa en un enfoque Cualitativo, de tipo Estudio de Casos, cuyo objetivo describir e interpretar la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares, de manera que se identifique los componentes como: Los parametros Urbanísticos y Edificatorios, La Estructura Normativa y Los Principios Normativos, que en su conjunto consolidan la estructura del conocimiento referente a la regulación normativa. El proyecto de investigación consta de seis capítulos, en el Capítulo II, el marco teórico desarrolla temas referidos al marco histórico, las investigaciones relacionadas internacionales y nacionales, la estructura teórica y científica que fundamenta la investigación, el marco normativo, las definiciones de términos, cuenta con un desarrollo de subtemas y/o las dimensiones de la variable, así también el constructo del conocimiento, se establecerán los lineamientos teóricos – conceptuales de las categorías que derivan en las subcategorías que se comparará con la realidad del estudio, otorgándole validación y fiabilidad científica. En el Capítulo III, se presenta la metodología de estudio. En el Capítulo IV, se refiere a los resultados y análisis de resultados de la investigación. En el Capítulo V, se refiere a las conclusiones y recomendaciones frente a lo que se encuentra en la investigación. El Capítulo VI, refiere a los aportes de la investigación, con lo cual presenta las ventajas al conocimiento de la legislación urbanística, en materia de vivienda multifamiliar, estableciéndose como un mecanismo didáctico para conocer el proceso de gestión normativa de los proyectos inmobiliarios. Finalmente se presenta toda la referencia bibliográfica y Anexos que corresponden a toda la información respecto al caso principalmente la matriz metodológica, las guías de entrevista y observación como la bitácora o análisis documental cuyos análisis de resultados fueron organizados, analizados, sistematizados y consolidados con el uso del software NVivo 12.

Esperando haber cumplido con los requisitos de aprobación.

Víctor Antonio Carrión Ansuini

Lima, 19 de agosto del 2019

DEDICATORIA

A mi esposa Mónica, mi gran Amor
Por permitirme ir a la búsqueda de atrapar mis sueños
sin dormir

A mi hija Daniela, mi real inspiración
Por permitirme comprender la naturaleza de la Vida y
el rol que debemos cumplir en la Tierra

AGRADECIMIENTOS

A la sabiduría de Dios,
en permitirme dar cuenta lo que tengo que hacer,
para contribuir a que su legajo perdure

A mis padres, Daniel y Gladys,
por sentarme las bases para hacer lo correcto

A mi Asesores Mg. Max Agüero Fernández y Dr. Oscar Rafael Guillen Valle PhD.,
por transmitirme con claridad la naturaleza de la investigación

A mis hermanos, amigos, compañeros y alumnos,
por contribuir de alguna forma a que entienda mejor
porque es importante culminar este tema

INDICE DE CONTENIDOS

Página del Jurado	2
PRESENTACIÓN	3
DEDICATORIA	4
AGRADECIMIENTOS	5
INDICE DE CONTENIDOS	6
Índice de Tablas y Figuras	9
Índice de Tablas	9
Índice de Figuras	9
Resumen	11
Sumário	12
INTRODUCCION	13
CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	18
1.1 Descripción del Problema	19
1.2 Formulación y delimitación del problema de investigación	21
1.2.1 Formulación del Problema	27
1.2.2 Problemas específicos	27
1.2.3 Delimitación del problema	28
1.3 Justificación	28
1.4 Relevancia	31
1.5. Contribución	32
1.6. Objetivos	33
1.6.1. Objetivo general	33
1.6.2. Objetivos específicos	33
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO	35

2.1. Marco Histórico	36
2.2 Investigaciones relacionadas al tema	45
2.2.1. Investigaciones relacionadas con el tema a nivel internacional	45
2.2.2. Investigaciones relacionadas con el tema a nivel nacional	62
2.3. Estructura teórica y científica que sustenta el estudio	72
2.3.1. Los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares	72
2.3.2. La estructura normativa - ad hoc	75
2.3.3. Los principios normativos	76
2.3.4. Teoría de Investigación científica	81
2.4. Marco normativo	83
2.4.1. NORMAS DE ALCANCE NACIONAL	83
2.4.2. NORMAS DE ALCANCE PROVINCIAL	86
2.4.3. NORMAS DE ALCANCE DISTRITAL	87
2.5. Evaluación del parámetro de altura (técnico –normativo–urbanístico)	90
2.6. Definición de términos básicos	110
2.7. Hipótesis	115
2.8. Variables de estudio de la investigación	116
2.9. Operacionalización de variables	118
CAPITULO III: METOLOGIA DEL ESTUDIO	119
3.1. Metodología	120
3.1.1. Tipo de estudio	121
3.1.2. Diseño	121
3.2. Escenario de Estudio	122
3.2.1. Localización	123
3.4. Plan de Análisis o trayectoria metodológica	126
3.5 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos	129
3.6. Mapeamiento	129
3.7. Rigor Científico	130

3.8. procesamiento	131
CAPITULO IV: RESULTADOS Y ANALISIS DE RESULTADOS	138
4.1. Descripción de resultados	139
4.1.1. Entrevista	140
CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	175
CAPITULO VI: APORTES DE LA INVESTIGACION	180
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	183
ANEXOS	190
ANEXO A: DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	191
ANEXO B: AUTORIZACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA REALIZAR LA INVESTIGACIÓN	193
ANEXO C. MATRIZ METODOLÓGICA	195
ANEXO D. VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTOS	197
ANEXO E. INSTRUMENTOS DE LA ENTREVISTA	201
ANEXO F. RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS	208
ANEXO G	263
ANEXO H. ARTICULO CIENTIFICO	285

Índice de Tablas y Figuras

Índice de Tablas

Tabla 1 Cuadro Normativo Parámetros Urbanísticos y Edificatorios 2017	65
Tabla 2 Para Conjuntos Residenciales.....	78
Tabla 3 Esquema metodológica del desarrollo del análisis en relación a la altura máxima normativa	91
Tabla 4 Anexo N° 2 Cuadro N° 1: Zonificación Residencial.....	97
Tabla 5 Caracterización de las Áreas de Estructuración Urbana de Lima Metropolitana	98
Tabla 6 Operacionalización de variables.....	118
Tabla 7 Características del paradigma cualitativo - interpretativo y sus dimensiones interpretativo según las siguientes dimensiones:.....	121
Tabla 8 Codificación de los perfiles de profesionales.....	126

Índice de Figuras

Figura 1 Plano de Ubicación y Localización.....	26
Figura 2 Vista en 3D Fachada Principal.....	27
Figura 3 Estructura conceptual de la investigación	38
Figura 4 Municipios que cuentan con Planes de Acondicionamiento Territorial y Plan Urbano – 2011	39
Figura 5 Lima Provincia, No cuenta con un Plan de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (actualizado a la necesidad de la ciudad de Lima) Fuente: INEI – RENAM 2008.....	40
Figura 6 Comparación sistemas normativos España/Perú.....	68
Figura 7 Esquema de Desconcentración Plan de Desarrollo Urbano Lima y Callao 1990-2010	94
Figura 8 Sistema Vial Metropolitano ORD. 345-2002-MML.....	94
Figura 9 Delimitación de las Grandes Areas Urbanas.....	95
Figura 10 Plano de Zonificación de Lima Metropolitana y el Callao	95
Figura 11 Áreas de Tratamiento Normativo	96
Figura 12 Reajuste Integral de Zonificación Ordenanza 950-2006-MML.....	101
Figura 13 Mapa del Perú	123

Figura 14 Mapa de la Provincia de Lima Metropolitana.....	124
Figura 15 Mapa del distrito de Magdalena del Mar	124
Figura 16 Mapa de la ubicación del estudio de caso	125
Figura 17 Plano de ubicación del estudio de casos: lote de 02 frentes.....	125
Figura 18 Modelo de mapeo sobre el proceso metodológico de estudio de caso.....	129
Figura 19 Triangulación de entrevistas, observación y análisis documental	130
Figura 20 Pantalla principal del NVivo 12	133
Figura 21 Pantallazo de casos del proyecto	134
Figura 22 Esquema del proceso general de análisis con NIVO 12	135
Figura 23 Mapa conceptual de la investigación - NVivo 12	136
Figura 24 Mapa del proceso del proyecto cualitativo.....	137
Figura 25 Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación	139
Figura 26 Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación	140
Figura 27 Triangulación de observaciones a profesionales, en la investigación.....	158
Figura 28 Triangulación de revisión de evidencias documentales o bitácora a profesionales, en la investigación.....	163
Figura 29 Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación	165

Resumen

La presente investigación describe la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares aplicadas en el distrito de Magdalena del Mar, lo que permitió tener una mirada actual de cómo se estuvo estructurando la legislación urbanística para el interior del distrito, que en los últimos años la administración edil, en periodos anteriores decidió realizar gestión con una visión a partir de generar una dinámica inmobiliaria, económica y pro inversionista, cuyo resultado se evidenció en el aumento del valor del lote por m², vinculado principalmente a la “altura máxima” y consecuentemente a la generación de la “plusvalía inmobiliaria”. Resulto importante abordar el tema, ya que no existieron investigaciones similares en nuestro medio, y, por tanto, esclareció diversos paradigmas respecto a los principios de orden y desorden, al crecimiento, desarrollo y la transformación urbana en el tiempo, presentada en la población, en profesionales de diversas especialidades en la materia, periodistas, autoridades, funcionarios y otros; que al relacionarlas al “derecho urbanístico” como fuente para el constructo del marco teórico, especialidad no desarrollada de manera integral, contribuyó con resultados positivos a la deducción de la gestión planteada. El desarrollo de la investigación se ejecutó bajo el enfoque cualitativo cuya tipología estudio de casos, permitió desengranar por categorías y subcategorías, y, con la triangulación mediante los métodos como el análisis, inducción y hermenéutica, haciendo uso de los instrumentos como las guías de entrevista, observación y ficha de análisis documental o bitácora, fuentes de evidencias que genero una interpretación rápida de su aplicación y comprensión. La unidad de análisis estuvo compuesta por profesionales arquitectos y abogados vinculados en el quehacer proyectual, funcionarios, evaluadores, como gestores de proyectos y calificadores de las comisiones técnicas, lo que profundizó más aun la verosimilitud de sus resultados. Estos fueron analizados utilizando el software NVivo versión 12., que condujo a las conclusiones contrastando las teorías insertas en el marco teórico de la investigación.

Palabras clave: regulación normativa, legislación urbanística, plusvalía inmobiliaria, derecho urbanístico.

Sumário

A presente investigação descreve o regulamento Ad Hoc normativo em edifícios multifamiliares aplicado no distrito de Magdalena del Mar, que permitiu uma visão atual de como a legislação urbana foi estruturada para o interior do distrito, que nos últimos anos a administração municipal Em períodos anteriores, ele decidiu realizar uma gestão com uma visão baseada na geração de uma dinâmica imobiliária, econômica e pró-investidor, cujo resultado foi evidenciado no aumento do valor do lote por m², atrelado principalmente à “altura máxima” e conseqüentemente à geração da “mais-valia imobiliária”. É importante abordar a questão, uma vez que não houve investigações semelhantes em nosso ambiente e, portanto, esclarecemos vários paradigmas sobre os princípios de ordem e desordem, crescimento, desenvolvimento e transformação urbana ao longo do tempo, apresentados na população, em profissionais de diversas especialidades no campo, jornalistas, autoridades, funcionários e outros; que, relacionando-os ao “direito urbano” como fonte para a construção do arcabouço teórico, especialidade ainda não totalmente desenvolvida, contribuiu com resultados positivos para a dedução da gestão proposta. O desenvolvimento da pesquisa foi realizado sob a abordagem qualitativa, cujos estudos de caso de tipologia permitiram se separar por categorias e subcategorias e, com triangulação por métodos como análise, indução e hermenêutica, utilizando instrumentos como guias de entrevista, observação e registro de análise documental ou blog, fontes de evidência que geraram uma interpretação rápida de sua aplicação e entendimento. A unidade de análise foi composta por arquitetos e advogados profissionais vinculados no trabalho do projeto, funcionários, avaliadores, como gerentes de projeto e qualificadores das comissões técnicas, o que aprofundou ainda mais a probabilidade de seus resultados. Estes foram analisados usando o software NVivo versão 12, o que levou a conclusões que contrastam as teorias inseridas no referencial teórico da pesquisa.

Palavras-chave: regulamentação regulatória, legislação de planejamento urbano, mais-valia imobiliária, lei urbana.

INTRODUCCION

La presente investigación plantea su enfoque en la descripción e interpretación de cómo la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares se presenta en espacios urbanos con frente a ZRP en el distrito de Magdalena del Mar 2019, para ello, nos enfocamos a desarrollarlo mediante el Estudio de Casos, por que como estrategia metodológica de investigación científica cualitativa, nos permite medir, registrando la conducta de las personas involucradas en el fenómeno estudiado, cuyas características como el valor, el beneficio y la utilidad práctica, logrando el rigor con componentes de fiabilidad y validez científica, que a través de la triangulación mediante los métodos como el análisis, inducción y hermenéutica, respecto a la estructura de las categorías y subcategorías, nos permite verificar si los datos obtenidos, mediante las diversas fuentes de información, guardan relación entre sí y convergen los efectos explorados en el objeto de estudio.

En tal sentido, se desarrolla en un punto del distrito, específicamente en la regulación normativa recaída para el proyecto multifamiliar en el inmueble cuyo lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; cuenta con un área de terreno de 628.78 m², conforme se expresa en el plano de ubicación que forma parte de la presente investigación donde se pudo evidenciar la existencia de edificaciones de 03, 06 y 08 pisos de altura en el entorno existente al parque, al igual que la evidencia de un proyecto aprobado con licencia de 10 pisos más azotea (en ejecución), y proyectos anteproyectos aprobados de 09 pisos, al amparo de las normas nacionales.

Para corroborar ello, se realiza (6) entrevistas entre arquitectos y abogados: los primeros, que forman parte de la gerencia de proyectos, proyectista, delegados y coordinadores del CAP- Regional Lima del Colegio de Arquitectos del Perú, de las comisiones técnicas distrital y provincial y funcionarios municipales a cargo de la presidencia de las comisiones técnicas de los diferentes ámbitos, mientras que los segundos corresponden a abogados y arquitectos del sector privado y funcionario municipal, con el fin de obtener los datos que permitan lograr los objetivos específicos de la presente investigación.

El problema general que se plantea es ¿De qué manera se presenta la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar: Estudio

de Casos en el lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N°130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723?.

La investigación se justifica en la medida que la identificación de la regulación ad hoc normativa, que en palabras de Francois Ascher, (2004) al referirse “El neourbanismo fomenta la negociación y el compromiso frente a la aplicación de la regla mayoritaria, el contrato frente a la ley, la solución ad hoc frente a la norma” (pág.40), y aplicarse en las edificaciones multifamiliares, permita la descripción e interpretación correcta de los parámetros urbanísticos y edificatorios planteados por el gobierno local, al analizar la estructura normativa y esclarecer los principios normativos por el cual fueron generadas las normas urbanísticas, de tal manera, que se fundamente con el constructo del marco teórico sustente la legitimidad del derecho a edificar, generando la estabilidad jurídica sobre la actuación del caso, evitando el desconocimiento, abuso de autoridad y las consecuencias que conlleva por las responsabilidades merituadas a todos los actores participantes en la gestión de aprobación de la licencia de edificación.

El método empleado en la presente investigación, se encuentra bajo un enfoque Cualitativo de tipo estudio de casos, sin embargo, debemos afirmar que las limitaciones del trabajo estará en la imposibilidad de acceder a alguna entrevista de algún arquitecto funcionario, que por razones personales no desee realizarla, y la poca información al respecto de tratar un tema de esta naturaleza en nuestro medio, ya que solo lo tratan de manera genérica o como determinación de las reacciones del vecindario del entorno, negativas o positivas, sobre la visión tradicional urbana o la mirada refrescante a futuro en mira del aumento del valor del suelo.

La presente investigación tiene como objetivo general describir e interpretar de qué manera se presenta la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar en el año 2019, y lo resaltante de la investigación radica en como los resultados reflejan la verdad y transparencia de su accionar, éstos se utilizan para mirar el futuro de cómo repercute en la relación de tensión entre lo público – privado.

La primera parte, previa de la investigación, consiste en la recolección de datos vinculados a todas las evidencias posibles de lo actuado por la empresa Edificaciones JK SAC, propietaria y promotora del proyecto de inversión inmobiliario, frente a los ámbitos

de aplicación en los gobiernos locales, diversas consultas absueltas por el MVCS, recursos y demás información relevante, con la finalidad de dar marcha al proceso de investigación, contrastándola con las fuentes del conocimiento y las conclusiones, lo que se adjunta como caso práctico.

En el Capítulo I, se refiere al **planteamiento del problema** de investigación, en él, se describe el problema, se realiza la formulación del problema, su importancia y justificación del estudio, así como, la delimitación y los objetivos general y específicos planteados.

En el Capítulo II, el **marco teórico** desarrolla temas referido al marco histórico, las investigaciones relacionadas internacionales y nacionales, la estructura teórica y científica que fundamenta la investigación, el marco normativo, las definiciones de términos, cuenta con un desarrollo de subtemas y/o las dimensiones de la variable, así también el constructo del conocimiento, se establecerán los lineamientos teóricos – conceptuales de las categorías que derivan en las subcategorías que se comparará con la realidad del estudio, otorgándole validación y fiabilidad científica.

En el Capítulo III, se presenta la **metodología de estudio**, diseño, como procedimientos a seguir para la selección de la muestra, así como, técnicas de recolección de datos y la descripción del procedimiento de análisis. La metodología de estudio el método empleado en la presente investigación, se encontrará bajo un enfoque Cualitativo.

En el Capítulo IV, se refiere a los **resultados y análisis de resultados** de la investigación, corresponde a la descripción de resultados, las entrevistas, observación, análisis e interpretación, como su relación en la triangulación mediante los métodos como el análisis, inducción y hermenéutica, hace uso de los instrumentos como las guías de entrevista, observación y ficha de análisis documental o bitácora, fuentes de evidencias que genero una interpretación rápida de su aplicación y comprensión, es decir, si la normativa ad hoc resulta aplicable y vigente, generando el derecho a edificar, identificando las fuentes del conocimiento bibliográficas, contrastando la realidad con la teoría, conforme se recorre el avance de la investigación.

En el Capítulo V, se refiere a las **conclusiones y recomendaciones** frente a lo que se encuentra en la investigación, como la identificación de los instrumentos de la planificación encontrada, respecto a los planes urbanos provincial y distrital no guarda relación con la realidad, incumpliendo la visión de políticas nacionales en materia de vivienda, deficiencias en la gestión pública para enfrentar los nuevos retos del urbanismo, desconocimiento e ineficiencia en los procesos y procedimientos regulatorios específicos y especiales, determinación de las competencias para legislar del gobierno local distrital contempladas en la Constitución, entre otras, de otro lado, los anexos específicos complementaran la información planteada para que la investigación sea completa. En cuanto a las **recomendaciones** del autor para cada objetivo planteado en la investigación, con la finalidad de constituir un aporte, por el valor, beneficio y utilidad práctica para la sociedad en general, en mira a identificar los defectos y debilidades de la gestión municipal y como enfrentar una propuesta de solución a futuro.

El Capítulo VI, refiere a los **aportes de la investigación**, con lo cual presenta las ventajas al conocimiento de la legislación urbanística, en materia de vivienda multifamiliar, estableciéndose como un mecanismo didáctico para conocer el proceso de gestión normativa de los proyectos inmobiliarios, y principalmente presenta las principales características de su uso en la identificación de la fuente de creación y producción de los parámetros urbanísticos y edificatorios, de la estructura normativa y los principios normativos

CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

1.1 Descripción del Problema

Las Edificaciones constituyen los componentes Físicos- Espaciales de la Ciudad, en ellas se alberga las principales actividades de ser humano, denominándose el ESPACIO CONSTRUIDO sobre el suelo urbano, y ya que sobre este, se concibe la propiedad, la que genera la extensión del derecho de propiedad predial, estableciéndose su régimen y como consecuencia el derecho de propiedad inmobiliaria, donde el propietario no cuenta con libre albedrío, para decidir el tipo de edificación, uso, altura, y otras características particulares sobre el tipo de suelo que se encuentra, el mismo que está sujeto a ciertas normas, planes urbanos, y demás, que responde a deberes y derechos de los propietarios del suelo, constituye el Equipamiento Urbano, conjuntamente con la población coexisten en un lugar denominado ESPACIO PUBLICO, producto de esta fusión de los dos principales espacios se produjo paulatinamente la Ciudad, en donde se genera la evolución del ser humano con pilares como la integración, justicia y equidad social así se concibe en nuestra Carta Magna, para efectos de buscar coherencia y minimizar la tensión entre el sector público y el sector privado se evidencian las políticas urbanas de intervención, manifestándose en la Legislación Urbanística, que derivan en normas urbanas, que constituyen un límite que se fija a la propiedad privada.

Así lo regulado por Norma Urbana cobra un rol importante porque establece la conducta y el comportamiento de las personas en el espacio construido para un fin y dentro de un contexto que constituye la naturaleza de la legislación por la que fue creada conforme la distribución del poder del Estado, logrando el desarrollo en diversos aspectos, como el económico, social, cultural, entre otros, permitiendo de esa manera ejercer Deberes y Derechos a los ciudadanos.

Las principales actividades fisiológicas de la población que se consolida en la Ciudad se alberga en La Vivienda, que es el núcleo en donde se desarrolla la familia, base de la construcción de la sociedad, sin ella, no es posible habitar; En la última mitad del siglo pasado, en las ciudades como Lima, se crearon y proliferaron nuevas urbanizaciones generando un crecimiento horizontal, La Ciudad, paso de un modelo de desarrollo Monocéntrico a un “modelo Policéntrico” (Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 – 2010), generándose mediante las nuevas habilitaciones

urbanas tipologías de vivienda unifamiliar de 01 0 02 pisos (de manera dispersa y casi aislada las unidades vecinales, los conjuntos residenciales, o agrupaciones de vivienda entre 03 a 10 pisos), sobre la manzana de 20 a 30 lotes en promedio, la dimensión del lote y las secciones de las vías diseñadas en ese contexto urbano de crecimiento poblacional y conglomerado urbano en el tiempo, que según la Unión Interamericana para la Vivienda - UNIAPRAVI (2011), señala:

“La ciudad de Lima, cuenta con 49 municipios que la conforman de los cuales, apenas el 4.1% de las municipalidades o gobiernos locales tienen planes de acondicionamiento territorial; y el 30.6% de todas las municipalidades de Lima Metropolitana tiene un plan de desarrollo Urbano.” (pág. 19).

Desde la primera planificación que tuvo Lima, hasta la actualidad, la legislación urbana ha sufrido muchos cambios, estos no han estado a la velocidad de las necesidades, requerimientos y exigencias de la población, como se evidencia en el reporte de UNIAPRAVI, que desde el 2011, ese 30.6% de las municipalidades distritales, como la provincial, no cuenta con el plan urbano actualizado u homologado con las políticas nacionales establecidas en el reglamento de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible. sin embargo, en los últimos años se presentan cambios en la legislación urbana dando lugar a la aparición para luego la abundancia de intervenciones de producción masiva de edificaciones multifamiliares las que se ha intensificado el uso del suelo y como consecuencia la Ciudad crece verticalmente de una manera exponencial, con cambios abruptos, hasta llegar inclusive visualizarse como desordenada y difusa, bajo una política de desarrollo económico, a base de una economía neoliberal, de ahí que se sientan las bases para la creación y generación de las normas especiales, denominadas normas ad hoc, en materia urbanística.

En la zona denominada Magdalena Nueva (Determinada desde la Av. Brasil hacia la Av. Salaverry límite con el distrito de San Isidro), en los últimos años se ha venido incrementando la altura de las edificaciones como consecuencia de la aplicación de la normatividad distrital, provincial y nacional, aumentándose los parámetros, generándose ordenanzas distritales para ese fin, agudizando con ello el problema del incremento de las edificaciones multifamiliares en altura, generando ocasionalmente conflictos entre los vecinos del distrito.

1.2 Formulación y delimitación del problema de investigación

A inicios del siglo XXI en el Perú, principalmente en Lima- Ciudad Capital, se generó una metamorfosis producida por los efectos cíclicos en la evolución de la producción de vivienda masiva relacionadas al Boom Inmobiliario, renaciendo nuevamente la centralidad producida por la densificación y aglomeración de la vivienda masiva.

Los Gobiernos: Central y Local (Nacional / Provincial / Distrital), pusieron en marcha la implementación de la nueva legislación, en materia Urbanística, Administrativa, y Edificatoria, es decir, Leyes y Decretos Supremos, que regulaba el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, el Plan Urbano, el Reajuste Integral de Zonificación, la Zonificación y sus implicancias en las edificaciones, La regulación de los Procedimientos para el otorgamiento de las Licencias de Edificación – Ley 29090, y el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado por decreto supremo 011-2006-Vivienda, como Ordenanzas y Decretos de Alcaldía que regulan los Parámetros Urbanísticos conforme a su ámbito de aplicación, propuesta que se sostiene bajo los conceptos de: Inversión, Tiempo y Burocracia, a efectos de cimentar una nueva Política Económica de Estado (Neoliberal), cuya finalidad fue de dotar oportunidad de la vivienda propia, mejor calidad y condición de vida a la población.

Sin embargo, el incremento acelerado de la población, los sobre costos producto del crecimiento horizontal, deficiencias en la movilidad urbana, aumento del valor del suelo urbano, generaron los cambios que produce la dinámica urbana y paralelamente a ello, la deficiente planificación urbana que se generó a finales del siglo XX no iba de la mano con la nueva Visión de Ciudad que debería enfrentar el mundo globalizado que llegaba.

En la Ciudad capital, como en las principales ciudades del territorio nacional a partir de la entrada en vigencia de la Constitución Política del Perú del 1993, se buscaba transformar y redistribuir el poder del Estado, con el afán de generar un giro en el país que había pasado por el fin del terror y de una economía estancada a un cambio de rumbo, se empezaron a plantear proyectos de inversión privados de naturaleza Inmobiliaria, principalmente en el Sector Vivienda, cuyos formatos contenía, por

un lado, para la vivienda en la periferia: la reducción de Área Mínima del Lote, Costos de Licencias, así como también, Área Mínima de Vivienda y sus ambientes, Área Libre y requerimientos de Estacionamientos; Por otro lado, para la vivienda del casco central de la ciudad: la densificación urbana, acumulación de los antiguos lotes, crecimiento en altura, máximo número de pisos, reducción del área libre, aumento del número de estacionamientos por vivienda, reducción de procedimientos y costos de licencias, aumento de la población y como consecuencia disminución de la relación Hombre vs. M² de área verde, reducción de costos de fabricación, Aumento del Valor del Suelo vinculado directamente a la Altura máxima de Edificación (la mayor cantidad de número de pisos en m²) y Valor de Realización del Producto, entre otros, los cuales debilitan el principio supremo de primacía de lo Común sobre lo Particular, principio fundamental que construye una sociedad en Democracia.

En tal sentido, precisamente la legislación urbanística, a partir del año 2,003, en los diferentes ámbitos: Nacional, Provincial y Distrital tomaron partido en la prosecución y regulación sobre la materia generando aparentemente controversias y conflicto entre ellas, todo un proceso finalmente de aparente desregulación normativa, ante la opinión pública.

En Lima, principalmente en el Área Central Metropolitana (Magdalena del Mar, perteneciente a dicha área), se presentaron diferentes casos que por su magnitud y complejidad tomaron la atención de diversas instituciones y la población de sus alrededores, que es posteriormente el motivo de identificar como se generaron estos cambios en la Ciudad, medio ambiente y finalmente en la población.

La actitud de los promotores de poner extrema atención a la gestión de la producción de las unidades inmobiliarias priorizando y enfatizando la gestión de ventas para la determinación de las características del producto, se debe a que están más interesados en “vender” creando productos para satisfacción veloz del mercado y “cuidar” muy de cerca los costos y gastos en los que van a incurrir para la producción de unidades inmobiliarias y su puesta en El Mercado, dejando de lado o minimizando en realidad los impactos por estas nuevas edificaciones masivas (antes edificaciones de vivienda unifamiliar de 01 o 02 pisos en promedio, sobre

un tamaño de lote y manzana diseñada para tal fin, para pasar a edificaciones de viviendas multifamiliares de 10, 18, 20 y 22 pisos a más, sobre el mismo lote (en muchos casos lotes acumulados) y en las mismas manzanas, es decir, la normatividad urbana cobra un rol importante en la generación de producción inmobiliaria y la aplicación normativa urbanística, en ese sentido, se traduce: la Renta del Suelo, en producir cuanta más cantidad de m² de edificación edilicia en altura sobre el lote, creando, generando, alcanzando y profundizando su accionar en las denominadas “Normas Ad Hoc”, que en palabras de Francois Ascher, (2004), señala:

“El neourbanismo fomenta la negociación y el compromiso frente a la aplicación de la regla mayoritaria, el contrato frente a la ley, la solución ad hoc frente a la norma”.

En tal sentido, este tipo de regulación se crea para promocionar, fomentar e incentivar al sector inmobiliario, promoviendo y resolviendo la demanda de mayor vivienda, lo que significa que, una vez otorgadas las Licencias de Edificación, para luego construir y realizar las transacciones de las ventas garantizadas, con esto el gobierno local recibe la responsabilidad respecto a los impactos en la Ciudad y sus pobladores. Dicho de otra manera, los gobiernos locales reciben el producto final (edificación vertical) con sus consecuencias, sumado a la poca o deficiente, y en otros casos, nula planificación urbana se genera paulatinamente un impacto, por tanto, es muy común encontrar proyectos realizados y ejecutados con todo lo que implique sus consecuencias, como son: la desnaturalización del Perfil Urbano, la Altura arrítmica diversa y dispersa, Densidad descontrolada, grotesco Volumen de las edificaciones sobre las manzanas denominado “Megabloques”, Movilidad y Transporte Urbano abrumador y descontrolado, aumento indiscriminado del valor del suelo, disminución de la relación Hombre vs. Área verde, entre otras, cuyo resultado genera un panorama desolador por la reducción de la calidad de vida en la ciudad.

Esta estrategia basada en “producir para vender”, genera un conflicto de mucha tensión silencioso entre el espacio Construido y el espacio Público, es decir entre lo común y lo particular, generando un alargamiento del horizonte temporal del

proyecto desprendiéndose del privado e impactando en el flujo de fondos de los Gobiernos Locales, con la determinación de generar economía sin visión de Ciudad.

Sin embargo, como hoy en día vivimos en un mundo globalizado, para América Latina, y en el caso particular del Perú, se debe de actuar procedimental y procesalmente, en concordancia con la legislación donde “El Estado garantiza el derecho de propiedad, éste, debe de ejercerse en armonía con el interés común y dentro de los límites de la Ley” (Constitución Política del Perú del 1993, Artículo 70°), en un país donde se practica la “Democracia”, se debe de garantizar el debido proceso y la seguridad jurídica otorgando estabilidad y promoción para las inversiones, en un país que se encuentra en vía de desarrollo.

En ese contexto, para el presente Estudio de Casos, se identifica la intervención física en un punto de la ciudad, problema vecinal por el incremento de la altura mediante ordenanza distrital, muestra para la investigación específicamente el lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

Formulado el problema, pasamos a identificarlo: Luego de haber adquirido el inmueble por su propietario, la empresa Edificaciones JK S.A.C. (Partida Registral N° 13967635, asiento C00003, de fecha 09/02/2018), en el año 2017, con la obtención de varios certificados de parámetros (Certificados de Parámetros Urbanísticos: N° 00640-2017-DPUOPC-GDU-MDMM, N°0736-2017-DPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-DPUOPC-GDU-MDMM) previos, otorgados por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar, en la que se vincula como anotación respecto al otorgamiento de la altura máxima, de 10 pisos, en aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza distrital N° 027-2017-MDMM (norma que para efectos de la investigación la denominamos “Norma Ad Hoc”), se obtuvo la aprobación de la Arquitectura mediante Anteproyecto con Exp. N° 6449-18 (Acta N° 04 18/10/2018 cuyo Dictamen CONFORME, en 2da revisión) y Proyecto con Exp. N° 8142-18 (Acta N° 08 26/12/2018 con Dictamen CONFORME, en 1ra revisión) de conformidad a lo establecido en la Ley 29090, posteriormente en el año 2019, la nueva gestión municipal distrital, por intermedio de la gerente de desarrollo

urbano quien actúa, a la vez, en calidad presidente de la comisión técnica distrital, procedió a solicitar la “nulidad de oficio” de dichas actas aprobatorias, conforme al Art. 12° numeral 12.2 literal c) del Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda, reglamento de la ley 29090 (ante la Comisión Técnica Provincial de Lima), argumentando la inaplicabilidad de la Ordenanza Distrital N° 027-2017-MDMM, porque sostiene que ha sido aprobado en contravención a las Ordenanzas Provinciales N° 950-2006-MML de fecha 16/06/2006 y N° 1076-2007-MML de fecha 08/10/2007 respectivamente, en síntesis, dicha controversia se refiere a la altura máxima aprobada por el plano de alturas de 04 pisos, por su parte la Comisión Técnica Provincial de Lima, mediante dictamen (anteproyecto) con Acta N° 0154-2019 de fecha 16/05/2019, y (proyecto) con Acta N° 0155-2019 de fecha 16/05/2019, declaran Fundado y en consecuencia nulo, ante ello, la empresa propietaria presenta el recurso de Reconsideración, el mismo que es dictaminado “Infundado” por mayoría (con voto del presidente de la comisión provincial), con voto singular del otro delegado con dictamen “Improcedente”, mediante Acta N° 0269-2019 de fecha 01/08/2019 y Acta N° 0270-2019 de fecha 01/08/2019, esta situación obligó al propietario a solicitar el “Silencio Positivo”, al haber recaído por exceso de tiempo para responder la respuesta, no obstante queda pendiente ejercer el derecho de petición, mediante recurso de impugnación de “Apelación”, que a la fecha se encuentra en revisión por la comuna limeña.

Es decir, el Estudio de Casos, aborda el problema puntual que en el alcance de los autores: Castro-Pozo Díaz, Hildebrando (2007), González Barrón, Gunther, (2013) y la del propio Tribunal Constitucional (“00047-2004-AI”, s/f), se evidencia el tratamiento a esclarecer y transparentar dicho conflicto o problema respecto a la producción de la normativa por el incremento de la altura de edificaciones multifamiliares mediante instancia distrital, y en consecuencia, se toma para la variable de investigación, proponen 03 categorías que abarca su fundamento como son: **Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, La Estructura Normativa y Los Principios Normativos**, pilares en el constructo del conocimiento, que recae en la necesidad de evidenciar, fundamentar y esclarecer, mediante el método de análisis inducción y hermenéutica, contrastándolo con las bases teóricas, a todo lo relacionado a la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares, para la determinación de la Altura Máxima normada y su vinculación o relación con las

Perspectiva del Proyecto – Estudio de Casos.



Figura 2 Vista en 3D Fachada Principal

Fuente: proporcionada por la empresa Edificaciones JK S.A.C.

1.2.1 Formulación del Problema

Problema general

¿De qué manera se presenta la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares, Estudio de Casos: lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N°130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, año 2019?

1.2.2 Problemas específicos

Problema específico 1

¿De qué manera se presentan los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en proyectos de edificios multifamiliares, en Magdalena del Mar 2019?

Problema específico 2

¿De qué manera se presentan la estructura normativa en Edificaciones Multifamiliares, en Magdalena del Mar 2019?

Problema específico 3

¿De qué manera se presentan los principios normativos en Edificaciones Multifamiliares, en Magdalena del Mar 2019?

1.2.3 Delimitación del problema

a. Delimitación espacial; La presente investigación se realizará Estudio de Caso: En el Lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N°130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima 2019.

b. Delimitación temporal; La presente investigación está comprendida entre los meses de marzo a julio de 2019, la cual tendrá una duración de 05 meses, el mismo que se detalla conforme al Cronograma de Ejecución Proyecto Tesis en el capítulo VI Aspectos Administrativos.

c. Delimitación Social; La investigación aborda a arquitectos y abogados.

d. Delimitación Conceptual; En esta investigación se trata el concepto de Ad Hoc, desde la perspectiva de: “La definición de La Regulación Jurídica de los Instrumentos Urbanísticos”, Indica lo siguiente:

La ordenación urbanística se dirige a todo el espacio de la ciudad o, dicho de manera más precisa, a la totalidad del suelo del municipio. Hay suelo que forma parte de la red de espacios públicos, pero la mayor parte del suelo del municipio suele ser de propiedad privada, y no por ello la ordenación urbanística deja de incidir muy directamente en el mismo. En las áreas urbanas, determina qué edificios se pueden construir en las parcelas y a qué usos se pueden destinar, así como qué parcelas es preciso destinar a elementos públicos. En cuanto a las áreas rústicas del municipio, establece cuáles pueden ser objeto de procesos de urbanización y cuáles han de preservar su condición de rústicas. Constatamos, ya que, que la ordenación urbanística que adopta una población tiene efectos destacables para todos los dueños del suelo y de los edificios.

1.3 Justificación

a. Justificación Teórica; En el presente trabajo de investigación denominado Estudio de Casos, se utilizarán los planteamientos teóricos, lo que permitirá que tanto las categorías y subcategorías correspondan fuentes fundamentales para

establecer alternativas de solución a diversos problemas que se presenten ante la administración pública, en el proceso de otorgamiento de una licencia de edificación, la investigación se justifica toda vez que nos servirá conocer sobre la problemática identificada logrando la rigurosidad científica, proporcionando las bases teóricas, sirviendo de base para la continuación de nuevas investigaciones.

La regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, es teórica por que el estudio permitirá profundizar los conocimientos acerca del tema, la investigación aporta con información útil para la ciudadanía como el distrito, analizando los hechos, los antecedentes, recomendando la intervención en la gestión, los correctivos y propuesta de implementación para ser aplicadas en la toma de decisiones.

Los resultados de la investigación permitirán evidenciar la rentabilidad de los proyectos de inversión de edificaciones multifamiliares en el sector inmobiliario, describir cómo se generan los parámetros urbanísticos, el marco y principios normativos que se generan en los proyectos de edificaciones multifamiliares, estableciéndose la seguridad jurídica respecto al derecho a edificar, y como consecuencia en la transformación vertical de la ciudad, identificar el proceso de regulación normativa y llevar a la reflexión respecto a la implementación de la Plusvalía Inmobiliaria como propuesta de constituir como herramienta de gestión en la legislación peruana propiciando un equilibrio en este clima de tensión en la relación público – privado, inversión – entorno y crecimiento – población, para preservar nuestras ciudades y mejorar la calidad y condición de vida de su población.

b. Justificación Práctica; La naturaleza de la gestión parte desde la administración como ciencia, para garantizar los procedimientos y procesos llegue a su máxima eficiencia y eficacia, por su parte Díaz (2015) refiere “Como se ha mencionado, la teoría neoclásica también se denomina escuela operacional o escuela del pensamiento administrativo, debido a que concibe la administración como un proceso de aplicación de principios y funciones para la consecución de objetivos. “Las diversas funciones del administrador, en conjunto, conforman el proceso administrativo. Por ejemplo, planeación, organización, dirección y control, constituyen las funciones administrativas” (p.15).

Su justificación práctica radica en realizar un estudio que permita describir de qué manera se presenta la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar – 2019, en torno a la correcta aplicación de la legislación urbanística sobre la materia; cómo repercute en los vecinos del distrito y la sociedad en general, lo que permitirá sentar las bases para esclarecer con el conocimiento y la ciencia sobre la gestión del proceso de legitimidad del derecho a edificar.

Esta investigación nació por la preocupación por conocer como se viene desarrollando la producción edificatoria en lo que significa el Boom Inmobiliario y sus consecuencias en la Ciudad; Luego de 15 años, se perciben los cambios más significativos respecto al control y aplicación de la normativa y la extensa legislación sobre la materia en los proyectos de edificación de vivienda multifamiliar, llevando al pensamiento lógico sobre cómo se entiende la problemática técnica - administrativa y como se enfrenta su interpretación para propiciar soluciones integrales y sostenibles en el tiempo.

c. Justificación Social; La presente investigación tendrá un impacto positivo a nivel social por los cambios tan abruptos sufridos en diversos sectores de Lima (últimos años) producidos por el crecimiento vertical de las edificaciones multifamiliares, que repercuten en el ciudadano, en la Ciudad y finalmente en la Sociedad, en una acción clara de falta de planificación del gobierno local, en tal sentido, la importancia del tema pretende llevar a la reflexión de nuestras autoridades políticas, encargados de la Legislación en el Perú, la Sociedad Civil y toda persona que continúe la labor profunda de encontrar soluciones a los diversos problemas con mayor entendimiento holístico del tema.

Aunque existen pocas investigaciones relacionadas en nuestro país, queda un “vacío teórico” que urge solucionar en cuanto a dilucidar a cerca de los factores que definen la conducta de la inversión privada en nuestra sociedad, como lo es el Derecho a la Ciudad.

d. Justificación Metodológica; La investigación se desarrollará de acuerdo a una metodología de enfoque cualitativo de carácter descriptivo, en el cual se utilizarán

los métodos de análisis, documentación y la hermenéutica; así como las técnicas de entrevista semiestructurada, observación y análisis documentario, acorde con Álvarez-Gayou (2003, p. 80,105,163). Así pues, los métodos y las técnicas servirán para quienes deseen realizar investigaciones similares dirigidas hacia otros sectores. Cabe señalar que la investigación se fundamenta en un proceso inductivo; busca explorar, describir y generar una perspectiva interpretativa producto en la investigación científica al tipo de estudio en mención.

La presente investigación se utilizará el método como el análisis, la inducción y la hermenéutica, que corresponde la base para la realización del Estudio del Caso, para describir y entender la situación real, así también las técnicas empleadas como la entrevista semiestructurada, observación y análisis documental. De acuerdo a Castro (2010) citado en Arbaiza (2014) “la validez interna del estudio de casos se logra cuando el fenómeno se explica de manera creíble a partir de la manifestación de sus elementos clave y de la manera como se producen” (p.152). El método y las técnicas a utilizar servirán para todo profesional que realicen investigaciones similares.

1.4 Relevancia

La investigación es relevante, ya que se realizará el estudio de caso (Guevaramartínez, s/f, p. 4) Cuando mencionamos que una exploración debe ser pertinente es porque estamos hablando que es oportuna y favorable. Osea, se toma en consideración un tema que verdaderamente tenga puntos en los que se logre dar y argumentar el sentido que el investigador quiere mostrar. Si mencionamos que nuestra exploración es importante es porque está enlazada con un tema de consideración y además tiene propiedades únicas que lo distinguen de otros temas de su misma clase. Pero en ocasiones debe buscarse la actividad social de estos conceptos en la exploración, es decir, nuestra exploración aparte de ser oportuna y favorable debe estar relacionada con un tema considerable que aporte, en sus resultados, nuevo conocimiento en un tema de interés, ya que la exploración es aporta un beneficio para el estudio de un tema ya que facilita entablar contacto con la verdad a fin de conocerla mejor y con ella conseguimos un estímulo para la actividad intelectual y creadora, además asiste para entablar mecanismos de satisfacción de inconvenientes y con ello enfatiza el examen crítico de distintos

fenómenos acontecidos en la verdad. De esta forma, la exploración debe tratar temas importantes, ya que escribir, investigar e incursionar en el estudio de temas por bastante vistos y tratados, no deja más rastro; o sea, si abordamos un tema en el que varios tratadistas, doctrinarios o que en el tema estudiantil es muy visto, se pasaría a representar un trabajo de exploración que se sumaría a los diversos trabajos que analizan cierto tema, salvo que se adopte una posición radicalmente contraria a eso que ya se escribió y estudiado. Pensar que en la exploración hay que tener temas de conocimiento importantes e destacables está relacionado con que el resultado se va a poder contribuir de manera directa con la prosperidad del conocimiento individual y colectivo y no se estará dando vueltas en círculos en temas que ya han sido analizados a profundidad.

1.5. Contribución

La presente investigación presenta las ventajas al conocimiento de la legislación urbanística, en materia de vivienda multifamiliar, estableciéndose como un mecanismo didáctico para conocer el proceso de gestión normativa de los proyectos inmobiliarios, y principalmente presenta las principales características de su uso en la identificación de la fuente de creación y producción de los parámetros urbanísticos y edificatorios, de la estructura normativa y los principios normativos:

- a. **Ahorro de costes.** No tener que acudir y/o requerir los parámetros urbanísticos cuyo costo varía por cada distrito.
- b. **Rapidez.** Gracias a la aplicación de este mecanismo, el acceso a entornos complejos o de accesibilidad reducida es mucho más rápido. Incluso en entornos sociales más inaccesibles o de escasos recursos económicos, la información integral permite sortear dificultades como el error, incompleta o distorsionada.
- c. **Seguridad.** Uno de los fundamentos de toda sociedad civil es el conocimiento real de sus deberes y derechos, lo que estando en evidencia se contrasta con transparencia con más fuerza es el de la seguridad jurídica, convirtiéndose en soporte para ejercer EL DERECHO DE PROPIEDAD. Asimismo, minimiza los riesgos de estafa, engaño, dolo, principalmente para la población de bajos recursos y de difícil acceso, y plantea una mirada al potencial de su bien inmueble, algo que ya se genera en otros países de la región.

- d. **Garantía.** La información integral es de interés para la población, como por ejemplo la altura máxima que es vinculante con uno de los principales conceptos que permite el límite de lo que demanda la Ley. Compañías constructoras e inmobiliarias cuentan con diversos mecanismos de información con acceso directo, es decir conocen el nivel de rentabilidad de suelo urbano, que resulta diferente y muy por encima al valor de una tasación comercial que otorga el mercado, por tanto, la información real permite generar mayor beneficio.
- e. **Análisis del territorio.** Otra utilidad a considerar, que corresponde a una visión, mediante el uso del mismo mecanismo sobre el territorio. Contar con mapas y planos de zonificación y normativa sistematizada, permite contar con la data para afrontar nuevas investigaciones, así también al sector inmobiliario, es decir su base de datos propios adaptados a las necesidades del negocio representa un avance frente a las empresas y compañías inmobiliarias que cuentan con mucha información, lo que permite una condición favorable en una negociación.

1.6. Objetivos

1.6.1. Objetivo general

Describir e interpretar de qué manera se presenta la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019. Estudio de Caso: Lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723.

1.6.2. Objetivos específicos

Objetivo específico 1

Describir e interpretar de qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019.

Objetivo específico 2

Describir e interpretar de qué manera se presenta la estructura normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019.

Objetivo específico 3

Describir e interpretar de qué manera se presenta los principios normativos en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019.

CAPITULO II: MARCO TEÓRICO

2.1. Marco Histórico

Desde los orígenes del principio de la apropiación del suelo por el hombre hasta llegar a la formación de las Ciudades, con el paso de tiempo y recurriendo a la historia podemos revelar que la ciudad no es un hecho nuevo, existe como un ente de vida de concentración importante, desde siglos antes de nuestra era. En diversas civilizaciones como la oriental, desde China, India, Egipto y Mesopotamia, se habían generado grandes ciudades como núcleos del poder, con cultura, de evolución de la civilización, con miras a organizarse militarmente para el logro expansionista de la conquista, éstas se formaban a partir de la manifestación súbita por circunstancias políticas y militares, como económicas. Así tenemos la creación de grandes imperios, como el Incaico, donde podemos observar la majestuosidad de la Ciudad Sagrada de Caral, cuna de la civilización americana, la más antigua de América con una antigüedad de 5,000 años, complejo formado por distintas construcciones, ubicado sobre una terraza que los protegía de posibles desastres naturales, huaicos e inundaciones. Las edificaciones fueron realizadas con piedras y maderas de árboles muertos, construida sobre tierras eriazas, muestra la armonía y respeto con el medio ambiente; Por otra parte, en el hemisferio de Occidente, posteriormente se desarrolla el Imperio Romano (27 A.C. - 476 D.C.), sobre la cual se sentaron las bases de la actual civilización, tuvo una gran experiencia en el contexto de la urbanización de la historia antigua y medieval, concibiéndose desde una perspectiva de visión macro territorial con el poderío y potenciación que representa una gigantesca ciudad.

Desde aquel escenario hasta la revolución industrial del siglo XIX, no se volvería experimentar y visualizar grandes cambios en los procesos de urbanización, para pasar por el último cuarto del siglo XX hasta la transformación de la ciudad de Manhattan (fabrica o laboratorio experimental), pequeña isla de los Estados Unidos, donde buena parte de su superficie es ocupada por mutaciones arquitectónicas con rascacielos impresionantes, fragmentos utópicos y fenómenos irracionales, hasta llegar a tipologías de manzanas ocupadas con edificaciones antiguas, proyectos no realizados, populismo ultranza, que identifica a la ciudad de New York como una ciudad moderna y capitalista con una nueva cultura, que los teóricos del rascacielos, en palabras del mensaje de la Asociación del plan regional de Nueva York, *The*

Building of te City, señala: “*Nuestro papel no es retroceder a las catacumbas, sino hacernos más humanos en los rascacielos*” (koolhaas, 2012, pg110). Hay que tomar en cuenta que la problemática de la gestión urbana, se presenta en diversos países, como en Italia, respecto a la legislación de las áreas metropolitanas, que según concluye (Italia Vittorio, 2012) “*Pare ormai assodato che il nuovo modello urbanistico, nel contesto delle rivisitate funzioni fondamentali degli enti costituenti la Repubblica, esiga per ciascun soggetto pianificatore (e l' Area metropolitana lo é) l'approvazione di uno specifico piano territoriale che contenga tutte le vocazioni territoriali di cui il soggetto stesso é portatore. In quest'ottica l'Area metropolitana si delinea come portatrice di interessi specifici non omologabili con quelli del Comune o della Regione, ma nessesariamente integrabili nell'ambito della (co)pianificazione e (co)programmazione. Ciò premesso necessita che siano prima definite le funzioni fondamentali di ciascun Ente (cosa non risolta nello stesso disegno di Legge Calderoli giacente al Senato della Repubblica). Conseguentemente le linee di prospettiva dell'Area metropolitana sono ancora incerte e la cui realizzazione, comunque, comporterá delle modificazioni che si ribalteranno su tutti i livelli di governo del territorio*”. En el caso de Latinoamérica, no es ajeno lo que sucede en las principales ciudades capitales, se tomaron decisiones políticas en base a economías neoliberales y como consecuencia, en palabras de Ballén S. (2009), señala: “*los impactos generados por el encarecimiento y disminución de suelo de expansión y urbanizado han llevado a los planificadores a reafirmar los modelos urbanos compactos con el objeto de aprovechar al máximo las áreas consolidadas y evitar complicaciones en costos de expansión de equipamientos, servicios y transportes que deben ser más exigentes en modelos urbanos dispersos*”. Esto conlleva a la escasez de suelo urbano, y como consecuencia al aumento de valor por m² en altura, es decir un fenómeno del valor del suelo “plusvalías”, que es una de las características de las ciudades contemporáneas, para el caso de viviendas se generan una tipología habitacional de departamentos en altura, su producción depende directamente de una serie de componentes que van desde el modelo de ciudad y las políticas públicas para generar el Plan de Ordenamiento Territorial, el aprovechamiento del suelo urbano, el precio y el mercado, hasta los impactos urbanos generados, lo que define como se concibe la vivienda social en altura, que para el objeto de la presente investigación, entendemos que la altura máxima de un edificio multifamiliar

persigue un mismo fin, muestra de ello podemos visualizar en el esquema de la estructura conceptual, del mismo autor.



Figura 3 Estructura conceptual de la investigación

Fuente: Ballén Zamora, S. (2010). Vivienda social en altura. Antecedentes y características de producción en Bogotá. Revista INVI, 24(67).

Este recorrido en la historia nos permite conocer hoy en día, que fue mediante la generación e intervención del Urbanismo, como ciencia que estudia a las ciudades, teniendo una perspectiva holística para enfrentar la responsabilidad de encaminar los sistemas de desarrollo urbano hacia un desarrollo equilibrado y sostenible. Ha pasado un proceso de evolución para la ejecución del ejercer el derecho de propiedad que corresponde a un principio constitucional, parte desde la naturaleza de empoderar al Estado en dotarle de prerrogativas, competencias y atribuciones al sistema de administración pública sobre el bien común a través de la Gestión Urbana, que define como se ejecuta el modelo o diseño urbano, este se manifiesta mediante El Planeamiento Urbano que desarrolla el conjunto de instrumentos técnicos y normativos elaborados para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o en su caso la conservación.

En tal sentido, exige la participación multidisciplinaria de abogados, arquitectos, ingenieros, geógrafos, economistas, entre otros especialistas y supone no sólo concebir reglas en el marco de planes urbanos, sino además gestionarlos, que es tanto o más complejo aún, éste, se concretiza mediante los Planes Urbanos, que finalmente se compatibiliza con el derecho de propiedad privada, lo que significa que la dimensión jurídica del urbanismo es fundamental en nuestro país. El Plan se

inscribe en un marco legal cuyo elemento clave es la definición del estatuto básico del derecho de propiedad, lo que significa que es un requerimiento de orden para el desarrollo de las ciudades. En tal sentido las urbes, levantadas con el propósito de albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades, respeten determinadas reglas básicas, particulares y especiales que permitan que dichas actividades se lleven a cabo de manera ordenada, segura y en armonía con el bien común, así como el medio ambiente.

Lima y las demás ciudades del Perú desde el inicio de la República, han sufrido una desincronización en el tiempo y espacio de cualquier planeamiento urbano, como consecuencia de una transformación cíclica de situaciones sociales, políticas y económicas con movilización masiva de la población producto del centralismo hacia las ciudades, buscando nuevas y mejores oportunidades, llegando a sobrepoblar la ciudad de ocupación con crecimiento horizontal, llegando a los límites naturales como los mares, bosques y hasta los cerros de la gran ciudad, en el tiempo, la llegada de la 3ra generación de esa población presenta nuevos retos de solución de espacios para habitar.

En el mensaje de la Unión Interamericana para la Vivienda - UNIAPRAVI, (2011), se refiere:

“a) Conglomerado urbano de la ciudad de Lima

La ciudad de Lima, cuenta con 49 municipios que la conforman de los cuales, apenas el 4.1% de las municipalidades o gobiernos locales tienen planes de acondicionamiento territorial; y el 30.6% de todas las municipalidades de Lima Metropolitana tiene un plan de desarrollo Urbano.”

“Cifras de la Ciudad de Lima y Crecimiento Urbano”

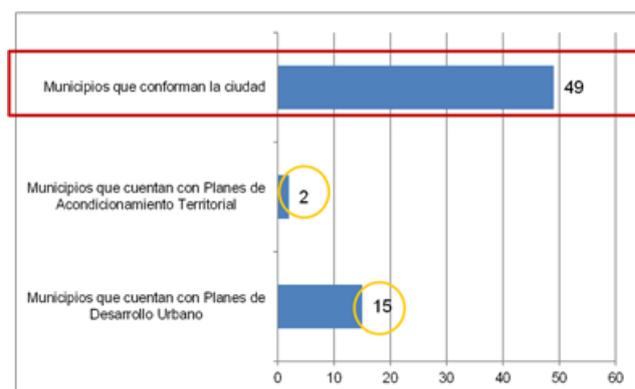


Figura 4 Municipios que cuentan con Planes de Acondicionamiento Territorial y Plan Urbano – 2011
Fuente: UNIAPRAVI

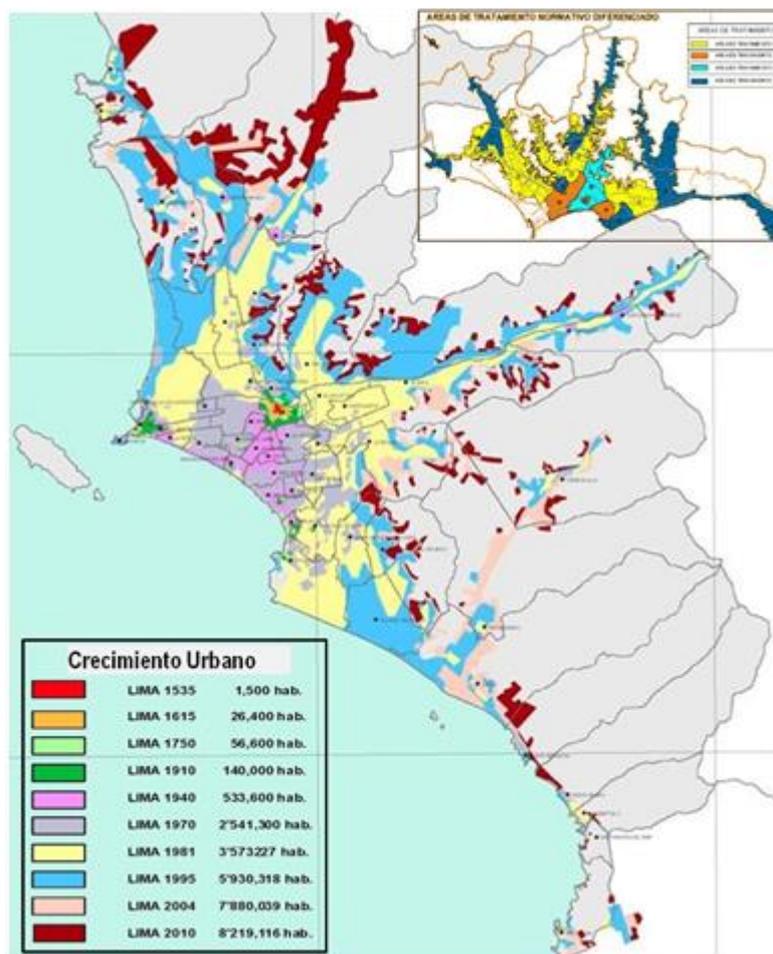


Figura 5 Lima Provincia, No cuenta con un Plan de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (actualizado a la necesidad de la ciudad de Lima)

Fuente: INEI – RENAM 2008

En general, son muy pocos los gobiernos locales que cuentan con Planes Urbanos aprobados acordes con las políticas nacionales y una visión integral de desarrollo, la falta de planificación que tiene Lima, se extiende en el interior hacia los distritos, teniendo en cuenta que la planificación es una estructura piramidal, que va desde la visión de la ciudad hacia su interior, en la actualidad, la legislación urbana ha sufrido muchos cambios, estos no han estado a la velocidad de las necesidades, requerimientos y exigencias de la población, como se evidencia en el reporte de UNIAPRAVI, que desde el 2011, ese 30.6% de las municipalidades distritales, como la provincial, no cuenta con el Plan Urbano - PU actualizado u homologado con las políticas nacionales establecidas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible – RATDUS (D° S° 022-2016-Vivienda), siendo el PU el principal instrumento técnico sobre la que reposa el derecho de propiedad, para el 2019, ninguno de los 43 municipios distritales ni la provincia de

Lima lo cuenta, lo que constituye una grave deficiencia que tiene que superarse, más aún en estas últimas décadas de crecimiento inmobiliario que atraviesa nuestro país, que contribuye a la centralidad por el crecimiento vertical, esto, genera un clima de tensión entre el sector público y privado, ya que en el interior de la ciudad existen desigualdades sociales y diferencias en el uso del suelo urbano. Por un lado, la administración pública se encuentra en defensa de la utilidad pública, mientras que los titulares del derecho de propiedad propugnan sus propios intereses privados, por lo que el tratamiento de los conflictos en la ocupación del suelo es mediante la ordenación del territorio, que establece el deber y derecho urbanístico.

El artículo 70° de nuestra Constitución establece que la Propiedad “se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites que establezca la ley”, mientras que, art. 194° y 195° señala, que los gobiernos locales tienen autonomía en los asuntos de su competencia, y, promueven el desarrollo y la economía local, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo”.

De otro lado, tenemos que los artículos 923°, 954° y 957° del Código Civil vincula la propiedad a la zonificación, permite usar disfrutar y racionalizar un bien, en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley. A través de estos artículos, entendemos que el ejercicio de la propiedad resulta fundamental al contar con una norma con rango constitucional como la que tenemos actualmente que establezca los parámetros para el ejercicio del derecho de propiedad.

Por su parte, la Ley de Bases de la Descentralización – Ley N° 27783, señala en su art. 10.1 “La normatividad que apruebe los distintos niveles de gobierno en el marco de sus atribuciones y competencias exclusivas, son de cumplimiento obligatorio en sus respectivas jurisdicciones”.

Sin embargo, Respecto a las normas referidas en materia de derecho urbanístico, vinculado con el uso del suelo, el desarrollo económico de sus circunscripciones, a las funciones de los gobiernos locales, tenemos ampliamente desarrollado en la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972, art. 73°, relacionadas a Materias de Competencia Municipal:

“Organización del espacio físico – Uso del suelo.

1.1 Zonificación.

(...)

1.5 Acondicionamiento Territorial.

1.6 Renovación urbana.

(...)

4. En materia de desarrollo y economía local

(...)”

Mientras que, el artículo 74° Funciones específicas municipales, “Las municipalidades ejercen, de forma única o compartida, una utilidad promotora, normativa y reguladora, de esta forma como las de ejecución y de fiscalización y control, en las materias que le compete”, acorde a la presente Ley y la Ley de Bases de la Descentralización.

Al respecto, podemos concluir que, el artículo IX de la Ley N° 27972, establece una competencia genérica respecto a la planificación local, la que tradicionalmente recayó en las municipalidades; las políticas públicas que conlleva dicho proceso de planificación local se establecen considerando las competencias y las funciones específicas o especiales, ya sean exclusivas o compartidas, de los gobiernos locales.

En efecto, el planeamiento urbano establece criterios de orden respecto del crecimiento ordenado de la ciudad, esto significa una limitación por el uso de los inmuebles a los propietarios, circunscribiéndolos a edificar solamente aquello para lo cual el planeamiento haya establecido.

Por tanto, al contener en nuestra Constitución, el artículo con rango constitucional como el vigente, podemos argüir que las restricciones del ordenamiento urbanístico es en el fondo limitaciones que el propietario debe obedecer. Esa limitación autoriza a disponer la regla de sólo levantar sobre el suelo urbano edificaciones que se conciernen o resulten compatibles producto de la zonificación asignada al predio, por sus autoridades.

Retomando, que el Código Civil en su Art.957° desarrolla preliminarmente esa limitación urbanística, precisando que la propiedad predial está sujeta a la

zonificación, a los trámites de habilitación urbana y a los requisitos y limitaciones que establecen las disposiciones respectivas. Estas reglas, respecto a la zonificación y sus derivados, se fueron modificando, y con ella, se fue transformando los procedimientos administrativos para su aplicación, así tenemos que, a principios del presente siglo XXI se deroga, en ese aspecto, la Ley 27157, como el Reglamento Nacional de Construcciones- RNE, luego con la entrada en vigencia de la Ley 29090, sus reglamentos y el RNE, entre otras normas técnicas, se establecieron consideraciones técnicas y procedimentales para el otorgamiento de las Licencias de Edificaciones, amparadas en la regulación de la planificación urbana que se detenía en tiempo y espacio. Esto es muy importante, porque de lo contrario cada propietario podría construir sin ningún criterio de desarrollo, técnico y seguridad jurídica, sin respetar los derechos de uso, alturas, tamaño de lote, entre otros.

Lamentablemente, en las ciudades del Perú a pesar de contar con una normatividad urbanística, no actualizadas, adecuadas ni homologadas a los principios rectores, de la visión de desarrollo o cumpliendo las políticas nacionales, como es el caso para la presente investigación, en materia de vivienda, muchas municipalidades, por un lado, no han creado y/o acondicionado sus planes urbanos, y, por otro lado, han permitido construcciones clandestinas y/o divorciadas, acorde a la zonificación.

Ello, ha generado la distorsión en el ordenamiento urbanístico hasta llegar al límite de entender que existe un proceso de desregulación normativo, sin embargo, desde la entrada en vigencia de la Constitución de 1993 se ha sostenido en el Perú, como en otros países de la región, el desarrollo económico en base de la política en merito a la economía neoliberal, aperturando y liberando las normas, en ese contexto, los gobiernos locales se apoyan generando su normativa en uso de esos lineamientos, competencias y atribuciones constitucionales, dando a luz el nacimiento de la normativa Ad Hoc, relacionada a la especialidad de la norma sobre la norma general estancada, desde el año 2000 se han realizado diversas ordenanzas distritales bajo ese paraguas normativo, en la cual se han establecido parámetros urbanísticos incentivando las inversiones, dinamizando la economía y cumpliendo con resolver el déficit de vivienda, dentro de las políticas nacionales de vivienda.

Lo que se trata ahora es de tomar consciencia de la importancia del planeamiento urbano y del derecho urbanístico. De este modo, sea que la regulación o las

limitaciones de planeamiento vengan en razón de la ley, lo cierto es que tienen que crearse, por la necesidad de un crecimiento y desarrollo ordenado que resulta imperativo.

En consecuencia, el ejercicio del derecho a edificar, que se ejerce mediante la Ley 29090, que regula cómo y bajo qué procedimiento se habilita o transforma el suelo, así como mediante qué procedimiento regulado se puede levantar toda edificación. Sin embargo, dicha Ley tiene que interactuar y complementarse con otras normas de similar trascendencia, como lo es el RNE, con los Reglamentos de Acondicionamiento Territorial y los Planes Urbanos de los Gobiernos Locales, actualizados y aprobados por ordenanzas en esa línea, los que constituye el contenido técnico el procedimiento constructivo.

La importancia de estas normas no simplemente radica en su aspecto regulatorio, sino, además, en un contexto de inversión inmobiliaria, que efectivamente deben ser respetadas. Por ello, resulta imperioso capacitar a las personas que aplican las normas urbanísticas, para que éstas se cumplan y respeten de manera adecuada.

La seguridad jurídica es muy importante, en ese contexto, de cara al desarrollo de proyectos inmobiliarios y una herramienta importante para ello lo constituye, como ejemplo: El Certificado de Parámetros, en el cual se acogen todos los parámetros regulados por la estructura normativa. Es decir, en un estado de derecho, la seguridad jurídica es importantísima y los Parámetros Urbanísticos se sustentan en ella, consecuentemente es la garantía que tiene el propietario, promotor o inversionista para llevar adelante una inversión inmobiliaria. Lo que significa que la información o contenido de dicho Certificado: para plasmar en él la totalidad de las reglas urbanísticas aplicables a un bien (Lote Urbano), las mismas que deben mantenerse durante el plazo de vigencia de dicho instrumento (03 años), aún si las normas que las establecieron se modifican en ese mismo período o se derogan con posterioridad a la entrega del mismo, en eso constituye la limitación al ejercicio del derecho de propiedad, que genera estabilidad jurídica en un país que practica la democracia, en un mundo global, por ello “la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares”, se genera en medio de nuestra historia, a partir de las deficiencias de la gestión urbana, a efectos de cubrir o llenar esos vacíos que

nacen por requerimiento del incremento de la población y visión de la política nacional de vivienda, que depende principalmente del estatuto urbanístico (la legislación y el planeamiento).

2.2 Investigaciones relacionadas al tema

2.2.1. Investigaciones relacionadas con el tema a nivel internacional

Según (Boccolini & Boccolini, 2018), en la revista electrónica denominada “Regulación urbana, ¿Hacia una Córdoba sostenible e inclusiva?”, sostiene:

Este documento presenta un análisis del significado de la regulación del suelo en la ciudad de Córdoba. La regulación de ocupación y uso del suelo urbano, así como los planes de ordenamiento vigentes, promulgan como base el desarrollo sostenible, inclusivo y equitativo de Córdoba. Pero el análisis de su impacto concreto en el territorio demuestra que estos instrumentos no sólo no revierten, sino que promueven el desarrollo urbano por debajo de umbrales mínimos de sostenibilidad y eficiencia; además, favorecen la concentración de los beneficios de la urbanización en cada vez menos agentes, excluyendo a gran parte de la población. Como metodología plantea la revisión de la regulación normativa y los planes de ordenamiento vigentes definiendo los patrones de ocupación del suelo, luego, se evalúa la documentación respecto a la visión de sostenibilidad y eficiencia sobre la ciudad, con lo que al ampliar sus alcances con otros instrumentos de regulación normativas como convenios y planes de obras públicas, para posteriormente realizar un análisis del mercado del suelo urbano enfocados en el impacto que presentan esos instrumentos en el valor del suelo urbano identificando los más beneficiados y menos favorecidos para entender el significado del impacto en la población. Aborda los temas relacionados a:

- Desarrollo urbano en el contexto neoliberal
- Ordenamiento urbano en Córdoba
- Regulación de ocupación y uso del suelo urbano
- Alta densidad en áreas centrales y extensiones
- Áreas de densidad media

- Barrios residenciales monofuncionales de baja densidad
- Umbrales de sostenibilidad y eficiencia
- Territorialización de estos patrones
- Rol de estos patrones en la valorización del suelo urbano
- Obras y proyectos públicos de desarrollo urbano
- Los convenios urbanísticos
- Rol de estos instrumentos en el mercado de suelo urbano

En síntesis, la regulación normativa del uso de suelo urbano, en el tiempo continua el trabajo a partir de una visión desde el planeamiento del año 1978 hacia un horizonte que contempla la centralidad y aumento de la altura para usos residenciales, para lo cual se han diseñado ordenanzas y decretos municipales que parten de un Plan Director de la Ciudad al 2020 como proyectos con intervención del Instituto de Planificación Municipal (IPLAM Ciudad), cuyo objetivo es generar el ordenamiento bajo los enfoques de desarrollo más inclusivos y sostenibles, aumentando la calidad de vida de la población, transformando la ciudad en un escenario atractivo para el inversor local, regional y global.

Así tenemos, por ejemplo, la normativa de aplicación: Ordenanzas 8256/86 sobre Ocupación y uso del suelo (Córdoba, 1986), 8057/85 sobre Ocupación del suelo en el área central (Córdoba, 1985a), 9387/95 sobre Código de edificación (Córdoba, 1995), 8060/85 sobre Fraccionamiento de tierras (Córdoba, 1985b) y sus normas modificatorias. Según la normativa en el tiempo sufrió cambio y adaptaciones para rentabilizar el suelo urbano, en algunas zonas, no hay límite de unidades de vivienda. La superficie mínima de cada unidad funcional es 40 m² para departamentos de un dormitorio; 60 m² para 2 dormitorios; 80 m² para tres dormitorios y 35 m² para oficinas, según el punto 3.1.2.1.1 de la Ordenanza 9387/85 (Córdoba, 1995). De esa manera, este tipo de inversiones, en Córdoba, en el período entre 2010 y 2015, la ganancia obtenida debe ser por lo menos del 17% para considerar siquiera el desarrollo del proyecto. El valor del suelo, además, no debe superar el 18% del total de la inversión.

Según la autora (Galimberti, 2016), en el artículo indexado, titulado “Políticas públicas en el desarrollo de grandes proyectos de reconversión urbana. Caso

Puerto Norte en Rosario, Argentina” en el 2016, sostiene respecto a la Actualización Normativa:

Frente a los cambios acontecidos en las últimas décadas, vinculados a las dinámicas económicas, del mercado y la globalización, se producen transformaciones en las políticas públicas locales. Por ejemplo, en parte importante de las localidades en todo el mundo se hacen reconversiones de superficies degradadas, localizadas en sectores estratégicos, con el objetivo de ofrecer lugar a nuevos usos. Es por eso la generación de nuevos condominios privados, para sectores de prominente poder de compra, resulta uno de los programas más seleccionados en estas operaciones de actualización urbana, tal es la situación de Puerto Norte en Rosario. Si bien esta área es solicitada a lo largo de décadas por parte importante de la ciudadanía – para la construcción de nuevos espacios públicos – el mercado inmobiliario al final se posiciona como motor primordial en su transformación determinante.

Son distintas las temáticas, involucradas en el avance del emprendimiento de Puerto Norte, que contribuyen a crear novedosas reflexiones en pos de hacer mejor los efectos resultantes de los GPU. Entre ellas tenemos la posibilidad de mencionar: a) el papel de los Concursos de Ideas y la consideración que éstos sean vinculantes al avance del emprendimiento. Recordemos que, en esta situación de estudio, se establecieron lineamientos contradictorios a los propuestos por el emprendimiento ganador, entre otras cosas en relación a la preservación de la identidad del sector; b) la necesidad de reforzar los instrumentos de administración, idealización y captación de plusvalías; y estudiarlos, como sus probables efectos e impactos, a priori del inicio del avance del proyecto; como además, focalizarse en la articulación de estas normas particulares con el resto de la normativa general de la ciudad. En Puerto Norte, la figura del Plan Especial se inserta generando una gran ruptura frente al resto de la ciudad donde se localiza; produciendo diversos impactos y efectos, gran parte de ellos negativos. Por este motivo, se considera necesario el estudio de los sectores de transición, buffer zone, con el fin de lograr una articulación urbana más armoniosa; c) la obligación de robustecer el rol del Estado en todo el proceso, en las definiciones proyectuales iniciales,

como durante el proceso de desarrollo y ejecución. En este aspecto, resulta esencial la atención acerca del desarrollo de espacio público y de infraestructuras para beneficio de todos los ciudadanos y no sólo de aquellos vinculados específicamente al proyecto especial; d) incrementar el consenso, coordinación y participación multiactoral durante todo el proceso, escuchando todas las voces existentes en la ciudad; e) los Grandes Proyectos Urbanos, deben resultar atentos a la identidad del sector donde se localizan. Para lo cual, se requiere vigorizar estrategias de preservación de las marcas materiales e inmateriales existentes. Vemos que, en Puerto Norte, se han tomado decisiones muy diversas respecto a esta problemática, algunas de escucha atienta a los sectores involucrados y otras más atentas a las presiones económicas.

Vemos entonces, que el poder del capital y las potenciales plusvalías urbanas influyen extensamente en la definición y delimitación de las reglas públicas. De forma que, la gestión estatal se posiciona como medio posibilitante de la maquinaria especulativa inmobiliaria, cediendo frente la presión de los enormes promotores.

Si bien el Estado aplica instrumentos de captación de plusvalías para provecho público, los mismos no resultan suficientes para contrarrestar las problemáticas que suceden en las superficies lindantes a estos proyectos. A su vez, a lo largo del avance de la definición de las políticas a aplicar no se realiza un análisis crítico complejo que involucre los diversos temas y sectores, perjudicados y beneficiarios, que conforman la ciudad.

Según los autores (López, Meza, & Gasic, 2014), en su artículo indexado titulado “Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago”, señalan:

La prueba exhibe una sucesión de elecciones reglas e implementaciones normativas de suelo y de proyectos detonantes, aplicadas tan atrás como desde 1985 (CORDESAN), 1991 (Subsidio de Actualización Urbana) y 1996 (Seccional Santa Isabel). De alguna forma se va produciendo una creciente articulación entre los aparatos municipal y sectorial nacional, no exenta de prueba/error, con el objetivo de intensificar redesarrollo en la zona. La inusual

aplicación de tres seccionales en 1996 preparó el terreno para la implantación a gran escala de inversión inmobiliaria, que logra incrementar el nivel de captura de renta de suelo en bastante más de 100% en 12 años. Ello, en desmedro de la chiquita inversión en creación, que fuera prohibida en el sitio hasta 2005, cuando por el momento no estaba rivalidad viable para el bien 38 afianzadas compañías inmobiliarias privadas, dominadoras de este nicho de mercado residencial. Las consecutivas disposiciones normativas aplicadas en Santa Isabel, que posibilitan prolongar las utilidades de las compañías inmobiliarias por captura de renta de suelo, son evidencia del éxito del régimen pro empresarial vigente en Chile por más tiempo del que a menudo se le supone. Estas mismas normativas liberalizadoras de suelo se vuelven, en fases posteriores, un obstáculo para el avance inmobiliario más intensivo, realizando primordial el permanente ajuste “ad-hoc” de los instrumentos normativos.

Por otra parte, observamos que las rentas capturadas por los pequeños propietarios que venden suelo al mercado, no varían, continuando siendo en escenarios regularmente bajos en la totalidad del proceso. Esto se transforma en un hallazgo preocupante, en la medida de que contradice el sentido común imperante de que "a mayor demanda, mayor precio del suelo".

En rigor, lo que hay son una secuencia de contextos de adquisición de suelo de parte de inmobiliarias, con una alta disparidad en la aptitud de negociación entre vecinos habitantes y compradores empresariales.

Según lo manifestado por (Elinbaum, 2016), en su artículo indexado titulado “Planes fuera del sistema. Instrumentos ad hoc para la ordenación y gestión de las áreas urbanas plurimunicipales”, señala:

En este texto intentamos evidenciar la especificidad de los instrumentos de planeamiento implementados para organizar y administrar las superficies urbanas. Argumentamos que la escala de las superficies urbanas no solo tiene relación a cuestiones locales, sino además a inconvenientes regionales y que, por consiguiente, los instrumentos para ordenarlas tienen que tener un alcance híbrido, selectivo y una

utilización ad hoc. Esta novedosa "escala intermedia" del planeamiento facilita articular el urbanismo y la ordenación territorial, dándoles un nuevo sentido a los escenarios administrativos estáticos y caducos.

El planeamiento de las superficies urbanas tiene, no obstante, una implicación todavía más extensa en relación a 03 dimensiones básicas: el marco institucional, el contenido instrumental y el desarrollo de planeamiento. En relación al marco institucional, las superficies urbanas no conforman un nuevo nivel ni de planeamiento ni administrativo, sino un nuevo espacio para la gobernanza, caracterizado por la convergencia de los intereses y las competencias de los tres niveles básicos de gobierno: el local, el regional y el nacional. Debido a los continuos cambios políticos y jurisdiccionales, las superficies urbanas carecen de un tema que logre tomarse como referencia para la organización plurimunicipal. No obstante, es precisamente esta liviandad institucional lo que facilita que el planeamiento de las superficies urbanas adquiera un rol instrumental polivalente. Su implementación puede utilizarse para inducir desde arriba la cooperación intermunicipal, o bien cuestionar desde abajo los objetivos de los gobiernos nacionales, reivindicando las diferencias territoriales frente a las reglas de reequilibrio funcionalistas e isótropas. En este sentido, la comparación de casos con espacios de planeamiento diferentes facilita deducir que el volumen de las jurisdicciones administrativas (pequeñas, medianas o grandes) no condiciona la escala de implementación de los planes. Como señala Herod (2011), la escala no tiene que ver con un área jurisdiccional ni con el detalle de la información o las propuestas, sino con los problemas específicos que se discuten en cada plan. Además, la escala en la que se implementa el planeamiento de las áreas urbanas permite inducir una determinada vertebración territorial para confirmar o reconfigurar la jerarquía entre los diferentes núcleos que conforman cada área urbana. De esta forma, la definición de "lo local" se reinventa en cada ejercicio de planeamiento por medio de modelos de estructuración territorial (monocéntricos o policéntricos) y acuerdos normativos "ad hoc" para excluir o integrar nuevos municipios dentro del tema del sector urbana, evidenciando un estilo de planeamiento estratégico y claramente negociador (por ejemplo, la Estrategia Territorial Básica de North Northamptonshire es en primera instancia una plataforma que facilita el lobby intercomunal). Sin embargo, la imposibilidad de fijar un tema jurisdiccional permanente no impide que en esta novedosa generación de proyectos se incorpore un ingrediente operativo apoyado en claros compromisos vinculantes para todos los municipios, de la misma forma que se prueba en el Plan de Ordenamiento Territorial y, en decisión correcta, en el Plan de Urbano. Al fin y

al cabo, los tres casos analizados evidencian que, en el planeamiento de las áreas urbanas, los procesos pesan tanto como las formas. Con respecto al contenido instrumental, el alcance del planeamiento de las áreas urbanas se considera a partir de diferentes grados de "borrosidad", entre la tendencia al blueprint o al esquematismo. Hablamos de sobrepasar el carácter determinista y omnicomprensivo que acostumbran tener los habituales masterplans por medio de la combinación de zonificaciones discontinuas, esquemas estratégicos, normas vinculantes y manuales de criterios generales, entre una tipología amplia de instrumentos y contenidos. Frente a la documentación estandarizada de los planes municipales, el estilo híbrido y selectivo de la cartografía del planeamiento de las superficies urbanas produce una imagen inesperada que funciona como una invitación o una obligación para que los diferentes actores públicos y privados superen sus antiguos marcos de referencia y se incorporen al nuevo régimen territorial en ese contexto "ad hoc".

La consideración de los procesos de planeamiento es la tercera extensión que caracteriza la novedosa generación de proyectos plurimunicipales. Frente a la dificultad de los marcos institucionales de las superficies urbanas, más que una programación, en los proyectos analizados se prevé una línea de razonamiento para coordinar los objetivos en múltiples escalas y velocidades de concreción, teniendo en cuenta niveles de administración incrementales u opcionales. Asimismo, pese al esfuerzo que piensa la orquestación instrumental de los distintos escenarios de los sistemas de planeamiento, el desarrollo de configuración e institucionalización de las superficies urbanas no puede omitir la participación de los actores locales desde el comienzo de la preparación de los proyectos, siendo primordial integrar las interpretaciones territoriales desde abajo y el know-how local en las previsiones para la administración. Este camino, abierto, cambiante y negociado, seguramente resulte en proposiciones incompletas, parciales o localistas, aunque se ve ser la exclusiva vía para madurar compromisos intermunicipales que permitan emprender objetivos más ambiciosos y a la larga. Siguiendo el mismo razonamiento, cabe indicar que, más allá de que la administración local frecuente criticarse por su carácter autárquico, contradictoriamente, son los gobiernos nacionales y centralizados los que acostumbran fomentar las reglas unilaterales de manera directa con cada ayuntamiento, suplantando el sistema de planeamiento por el sistema partidario (Elinbaum, 2013).

Según los autores (Jiménez et al., 2018), en el artículo indexado, titulado “Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España”, fue descrito lo siguiente:

Como exhibe quedan los registros del Ministerio de Fomento sobre la concesión de licencias para edificación de casas, que alcanzaron valores máximos en el año 2006 (737.186 licencias concedidas) y tras el estallido de la burbuja inmobiliaria han caído algo bastante más de un 95%. A pesar del brusco final de este período especulativo, la predominación de este marco legal sobre el urbanismo español sigue presente, ya que sus postulados fueron trasladados a parte importante de los marcos regulatorios del urbanismo en las cc.aa. De hecho, el legislador estatal, consciente de sus límites competenciales, reclama en la exposición de motivos de la citada ley estatal que los legisladores autonómicos extiendan a sus territorios, por la vía de nuevos marcos legales, los principios liberalizadores. Si tenemos en cuenta la legislación vigente en temas de suelo en España, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, hay dos ocasiones simples de suelo: el suelo rural y el suelo urbanizado. No obstante, las leyes urbanísticas autonómicas establecen una triple división del suelo (heredada desde la Ley del Suelo de 1956 y que se encuentra en todos los cuerpos legales estatales), que de manera sintética y aun adoptando diferentes nomenclaturas es la siguiente: suelo no urbanizable (snu categorizado en común y protegido), suelo urbanizable y suelo urbano. Sin embargo, esta ordenación consigue una concreción espacial por medio del planeamiento urbanístico, por lo cual la sepa del mismo o la vigencia de algunos instrumentos sin aptitud para entablar esta triple división (Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano) se conforman como inconvenientes para conformar un desarrollo urbano ordenado.

De hecho, una tercera parte de los municipios españoles no tiene planeamiento (18,14%) o tiene vigente una figura que no facilita la presencia de suelo urbanizable ni la categorización del snu (14,98%). Frente esto, algunas cc.aa. eligieron por categorizar como protegido todo el snu de los

municipios sin planeamiento, o de esos sin oportunidad de categorizar este tipo de suelo, como forma de salvaguardar estos espacios del desarrollo urbanístico irregular. Esta casuística se halla en comunidades como Cantabria (aunque admite edificabilidad por medio de la figura de los Proyectos Particulares de Suelo Rústico), Red social Valenciana, Islas Canarias (categorizado como de custodia territorial) y Zona de Murcia. En el resto de cc.aa. la categorización se asemeja al snu habitual, con algunas particularidades, como en Castilla-La Mancha y Castilla y León, donde se puede categorizar el snu inclusive sin planeamiento urbanístico, por medio de la integración directa a la división urbanística del suelo de aquellas zonificaciones que vienen de la planificación territorial o de las afecciones sectoriales.

La expansión residencial irregular en España sobre snu, lejos de hallar confrontación, ha gozado de más grande cabida dentro del ordenamiento jurídico por la vía de la originalidad y la modificación legislativa. Los gobiernos autonómicos han articulado esta normalización de la propagación urbana por medio de tres acciones principales:

- a. Desregulación/flexibilización del snu: desde la promulgación de sus marcos legales, las cc.aa. han incrementado la aptitud de acogida para uso residencial de este tipo de suelo.
- b. Instrumentalización: los gobiernos regionales han impulsado la construcción de instrumentos de orden jerárquico superior al planeamiento urbanístico premeditados a hacer más simple, etc usos, el establecimiento de viviendas sobre snu.
- c. Legalización y amnistía: aquellas zonas donde la urbanización ilegal y clandestina alcanzó una intensidad de inabarcable administración y complicada resolución, se eligieron por comenzar procesos de regularización, y en las situaciones más extremos se ha procedido a comenzar una amnistía condicionada de casas irregulares por medio de leyes y decretos ad hoc.

La primera de las acciones que han facilitado la dispersión del uso residencial fuera de los núcleos urbanos fue la flexibilización de los estándares urbanísticos en el snu. A lo largo de las últimas dos décadas se aprecia una

inclinación hacia la desregulación que experimenta adelantos y retrocesos. Entre las medidas tendentes a la ampliación del aprovechamiento urbanístico está la creación de categorías de suelo específicas para la 42 implantación de viviendas unifamiliares en el medio rural, asentadas sobre la legislación capacidad de carga del uso residencial en los espacios periféricos de los pequeños municipios) o sobre el planeamiento urbanístico (varios municipios extremeños tienen dentro categorías con tolerancia residencial en el snu), que han venido acompañadas de una reducción del tamaño mínimo de la parcela edificable. En sentido opuesto, y como ejemplo paradigmático de un infrecuente desarrollo, está la revocación de la Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Casas Rurales Sostenibles de la Red social de Madrid, tras algo más de 1.200 días de vigencia. Este cuerpo legal permitió la edificación de casas en parcelas con una área igual o mayor a 6 hectáreas sin acatamiento a métodos de supervisión ambiental, sin control supramunicipal y beneficiadas de un silencio administrativo positivo para el otorgamiento de licencias.

En segundo término, el establecimiento de instrumentos territoriales con carácter ejecutivo ha sido una de las vías utilizadas para la implantación del uso residencial en snu. De hecho, nueve de las diecisiete cc.aa. (Aragón, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Galicia, La Rioja, Murcia y Navarra) tienen dentro en sus marcos legales instrumentos que posibilitan la presencia de casas en el snu, bajo la explicación de un interés regional/social que se fundamenta en el derecho a la vivienda reconocido en la Constitución Española de 1978. La prevalencia de la ordenación territorial sobre la urbanística ha causado desajustes entre las dos, imponiendo proyectos puntuales sobre un espacio antes premeditado espacial y por un tiempo (Jiménez & Campesino, 2016), en el que las zonas destinadas al crecimiento urbano (suelo urbanizable) no han sido colmatadas, mientras se da aprovechamiento urbanístico a secciones del snu. Junto con estos instrumentos, hay otros más precisos, como los Proyectos Particulares de Suelo Rústico en Cantabria. Estos aceptan, aun en sepa de planeamiento urbanístico municipal, la aparición del uso residencial, mientras que se localice en ámbitos cercanos al suelo urbano, medida destinada a paliar la dispersión de casas. En tercer lugar, todas las cc.aa. han formado los

parámetros para regularizar las actuaciones ilegales o secretas (tabla 2). De esta forma, se propone un reconocimiento de la situación jurídica de las edificaciones sobre la base del respeto de los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad y legalidad.

Ante la imposibilidad de respetar estos principios, pero situándose dentro de unos parámetros fijados por las normas, se han predeterminado modelos de asimilación de las edificaciones al régimen de fuera de ordenación. Esto quiere decir que estas casas van a poder continuar estando, aunque no van a poder ser ampliadas, sino sencillamente restauradas o mejoradas.

Según, (Bermúdez, 2019) en su artículo, titulado: “El Papel del Estado en el Ordenamiento Territorial: De la Planificación Normativa a la Crisis del Urbanismo Reglamentario”, cuando señala:

La crisis del urbanismo reglamentario y el Derecho a la Ciudad El urbanismo del siglo XX o bien el urbanismo reglamentario, se basó principalmente en el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna conocido por sus siglas de CIAM, cabo una serie de conferencias y reuniones técnicas para discutir ideas, estudios y proyectos para la mejora del espacio habitable. El cual, con una visión racional- funcionalista, concluía que el fin de las ciudades conllevaba suplir cuatro funciones sociales básicas como son habitar, trabajar, recrearse y circular (Martínez, M. 2005). Funciones básicas, que debían servir de guía para determinar hasta qué punto las ciudades cumplían el rol originario que les dio partida de nacimiento a ellas y a la civilización misma. Gudiño M. (2010), explica que, bajo esta visión, las ciudades se organizan en base a las funciones identificadas, separándose las zonas industriales y comerciales, de las viviendas y zonas verdes, las calles y avenidas, produciéndose una efectiva zonificación de la ciudad. Para Le Courbusier, el centro de su propuesta descansaba en lo que llegó a rango de ley, garantizándose de esta forma el bien público y las funciones sociales básicas antes señaladas (Martínez, M. 2005); y el cual se ajustaba a cabalidad, a la tendencia planificadora producto del enfoque económico predominante de la época, años treinta, así como a los efectos políticos y sociales, de las dos

guerras mundiales, y la desregulación de las sociedades organizadas entorno al mercado (Lopera, M. 2014). Estos últimos eventos justificaron la intervención del Estado para garantizar el ciclo de producción y consumo, para que de esta manera se pudiera sostener la demanda agregada cual implicaba una serie de derechos ciudadanos y la implementación del universalismo de las coberturas sociales (Gudiño M. 2010). La vocación planificadora de la época, se encuadraba dentro de la corriente denominada solamente el control de la demanda agregada o efectiva de bienes y servicios, sino también, el gasto gubernamental, el sistema de impuestos y la planificación espacial de las actividades productivas (Lopera, M. 2014), encajando dentro de ésta última la gestión urbana y territorial (Mattos, C. 2004). La planificación normativa en el ámbito del urbanismo de conformidad a Gutiérrez, P. (2014), la planificación normativa es aquella que trata de imponerse a los acontecimientos mediante el poder de la razón, siendo en este sentido claramente positivista, en el sentido comtiano del término (por Augusto Comte fundador del positivismo y la sociología). El centro de este paradigma es el diagnóstico situacional, que hacen los técnicos o conocedores de una materia, estando éstos en la capacidad de determinar o definir lo que es la realidad, mediante el uso de la tecnología. La certeza del diagnóstico, permite conocer o determinar lo que sucederá en el futuro si se aplican ciertas acciones, el trayecto entre el presente y el futuro que debe ser, se lleva a cabo a través de un plan a realizar. Podemos decir entonces que la planificación normativista, es unidireccional, ya que de la misma quedan excluidos otros actores, así como los obstáculos atribuibles a la acción de éstos. Por lo tanto, es una planificación sin oponentes (Gutiérrez, P. 2014), dónde sólo planifica el Estado que trabaja sistemáticamente con sectores y sólo parcialmente con problemas, en opinión de Gudiño, M. (2010), la cual se caracteriza por la rigidez de los procedimientos y la exclusión del conflicto social en la toma de decisiones (Martínez, M. 2005, p.2). Lo anterior explica, el éxito del urbanismo racional-funcionalista de Le Corbusier, en esta coyuntura histórica. En este contexto, el documento base del urbanismo, pasa a ser se traduce según ésta, en una serie de documentos legales de control, regulación de subdivisiones, así como códigos de construcción y vivienda, que estipulan los criterios de utilización del terreno y la calidad de la construcción, que en

conjunto esta autora podemos ubicar dentro de las potestades o poderes que, en materia de gestión territorial, detenta la administración pública, como más adelante se desarrollará. Dentro de esta concepción, se pensaba que la ciudad y el crecimiento de la misma, estaban bajo control absoluto de las autoridades gubernamentales, de esta manera los cambios que se podían suceder, al final se convertían en variables previstas con objetivos concretos, asumiéndose la conformidad y el bienestar de sus habitantes con los mismos. El Estado en sus distintas manifestaciones dependiendo de la organización política administrativa que adoptará éste a nivel nacional, regional o local, intervenía; y era el que dictaba las pautas de desarrollo de los centros poblacionales, con el objetivo de reducir las desigualdades regionales y urbanas (Mattos, C. 2005). El “Consenso de Washington” y su impacto en la gestión urbana y territorial en América Latina, se implanto el “urbanismo reglamentario” en países de capitalismo avanzado, en la década de los setentas del siglo XX, con la problemática surgida en torno a los precios del petróleo (Uroz, J. 2010); alzo vuelo las ideas neoliberales sobre el Estado y el mercado, las cuales aterrizan con fuerza en América Latina entredicho la variable latinoamericana de Estado de Bienestar como es el Estado Interventor o Empresario, con el cual se buscaba un modelo económico abierto, estable y liberalizado en la región (Martínez, R. & Soto-Reyes, E. 2012). Bajo este nuevo enfoque, nos dice Mattos (2005), el Estado basa su actuar en dos principios medulares: la neutralidad y la subsidiariedad. Así el Estado actúa de forma indirecta o neutral, con el fin de que las unidades productivas todas aquellas personas naturales o jurídicas con actividad económica actúen independiente y competitivamente, con la idea de aprovechar las ventajas del mercado; y únicamente intervendrá el Estado en aquellos casos en los cuales los individuos o las organizaciones en las cuales éstos se agrupan, no puedan por sí mismos, encontrar una solución adecuada a un problema que se suscita, o bien ésta es totalmente incompatible al bien común. De esa manera, se pasa a entender que el principal generador de empleo ha dejado de ser el Estado, desplazándose esta función al sector privado, siendo éste principalmente el empresarial quien lleva la voz cantante sobre cuándo y dónde invertir, influyendo obviamente en el desarrollo y gestión de las ciudades y el territorio. Al respecto, Mattos, C. (2005) sostiene que de esta forma: Esto

lleva a que la preocupación básica de una gestión urbana empresarialista tienda a focalizarse en mejorar la atractividad de la ciudad y, por esa vía, mejorar su competitividad en la red mundial global de ciudades. Este conjunto de cosas, parafraseando a Gudiño, M. (2010), ha desembocado en que las ciudades se constituyan en territorios liberados de regulaciones, donde el poder del mercado produce una redistribución espacial de las actividades, con el fin de lograr una mayor coordinación de redes productivas y flujos económicos, así como una reducción de espacios y tiempo, en la búsqueda de maximizar utilidades y lograr una mayor competitividad. De esta forma observamos que el crecimiento y progreso de ciertas zonas estas áreas de desarrollo, más próximo se estará de la bonanza económica y de la globalización misma, sucediendo lo contrario con las áreas alejadas, dando paso de esta forma, a fenómenos de exclusión y migración de segmentos poblacionales, dentro de la ciudad y de ciertos territorios. Esta coyuntura ha hecho que América Latina, se haya convertido en una de las zonas más urbanizadas del planeta: tres de cada cuatro latinoamericanos viven en ciudades, y se estima que casi un 44 % de la población urbana de la región vive en áreas informales, comenta Viana (2007) en la introducción de “perspectivas urbanas”. El acceso al suelo en la ciudad sin regulación Como el Estado ha cambiado su rol, dentro de esta nueva dinámica de gestión de la ciudad y del territorio, centrándose más en la creación de incentivos y en la flexibilización de la legislación de carácter socio-laboral con el fin de atraer inversiones (Gudiño, M. 2010); ha hecho que hoy en día se pueden identificar dos modalidades mediante las cuales se accede al suelo en las ciudades, éstas a su vez tienen características bien definidas, que explican la calidad y alcance del ejercicio del derecho de propiedad y otros derechos conexos. Así, tenemos que se accede al suelo de manera formal e informal, dependiendo si se transgreden aspectos dominicales o bien actividades propias de los procesos de urbanización (Chlichevsky, 2009, p. 64), tales como la falta de títulos de propiedad o bien el incumplimiento de las normas, subdivisión, uso, ocupación y construcción de la ciudad o de los requerimientos ambientales para un adecuado uso de suelo. El acceso formal al suelo. Cuando nos referimos al acceso formal del suelo, estamos hablando de aquellos procesos que responden a la lógica del mercado y que tienen respaldo en cuanto a la

posesión y dominio legal del o los inmuebles. Aquí se cuentan con apoyos institucionales que permiten o facilitan el acceso al suelo tales como crédito, exenciones y subsidios entre otros. Según Ortiz (2011), la atención de la población que utiliza esta modalidad de acceso al suelo se basa, principalmente, en su situación económica y no tanto en las necesidades específicas de esta, como lo es el tamaño de las familias, la cercanía a las fuentes de empleo, la accesibilidad a los servicios públicos, rasgos culturales locales, habitabilidad entre otros, estando todo ello supeditado a la capacidad económica de los sujetos. En las últimas décadas se ha podido identificar como rasgos comunes de este tipo de acceso al suelo, los siguientes: 1. Dirigidos a clase medias y altas; 2. Ubicados en las afueras de las ciudades; y 3. Vinculados a construcción o mejoramiento de carreteras y autopistas, así como al crecimiento del parque vehicular privado. Lo anterior trae como consecuencia un aumento considerable en los precios de los suelos, provocando presión en el mercado inmobiliario, lo que provoca el desplazamiento de los sectores de bajos ingresos a suelos marginales, ya sea por su localización o bien por riesgos ambientales, lo que a su vez refuerza, los procesos de segregación al interior de las áreas urbanas, el resultado es la separación de la población dentro de la ciudad, de acuerdo con sus características socio-económicas, étnicas raciales o este mismo autor, pone en peligro la cohesión social y la convivencia dentro de la sociedad, al correrse el riesgo de producirse un fractura social dentro de ésta.

Los poderes de la Administración Pública en materia territorial y su vinculación con la crisis del Derecho Urbanístico podría considerarse que la misma es extensiva al Derecho Urbanístico en general, dando pasó a cuestionarse el futuro y validez de esta disciplina jurídica en el contexto antes descrito, independientemente que a la misma se le considere una rama autónoma del derecho o bien una apartado especial del Derecho Administrativo, toda vez que circunscribamos ésta, únicamente a una de sus varias facetas, como sería la regulación administrativizada a través de instrumentos de planificación territorial vinculantes (Cordero, E. 2015) de la urbanización y de la construcción. Es así como, sostiene Cordero, E. (2015), de forma sintética, nos explica que el contenido del Derecho Urbanístico,

abarca cuatro esferas de actuación claramente identificables, como son: La planificación urbanística: la cual comprende las clases de planes, su contenido, elaboración, aprobación y efectos de los mismos; El régimen urbanístico de la propiedad del suelo: en el cual se cubre la clasificación y zonificación urbanística, además de la normativa de las clases de suelo, los derechos y deberes de los propietarios, así como la temática de la expropiación; La gestión urbanística: que se refiere a las formas de ejecución del planeamiento; y La disciplina urbanística: que se refiere a la intervención preventiva de la edificación y el uso de suelo otorgamiento de licencias, ordenes de ejecución, protección de la legalidad urbanística, lotificaciones o parcelaciones y fiscalización o inspección urbanística e infracciones y sanciones. Los poderes o potestades de las administraciones territoriales, Ahora bien, cuando se habla de planeamiento y de gestión territorial, así como de la articulación de los mismos en la realidad; y de la interacción entre la administración pública investida de prerrogativas para cumplir los fines públicos en materia de ordenamiento territorial y los administrados, necesariamente se tiene que identificar y analizar, lo que Sánchez, I. (2011) denomina como los cinco poderes básicos de las administraciones territoriales, como son: - En este apartado, la administración pública tiene dos formas de actuación, nos dice Sánchez, I. (2011), por un lado, ejecutando la construcción de grandes infraestructuras urbanas, y por otro, llevando a cabo la gestión directa de actuaciones urbanísticas o sea la creación de espacio urbano o con servicios públicos básicos.

- Se está haciendo referencia en concreto a la normativa urbanística, expresada en dos instrumentos concretos: a la legislación urbanística propiamente dicha y a otras de distinta naturaleza, pero con incidencia directa en la primera, como es la fiscal; y a los planes de ordenamiento territorial y urbanismo, como herramientas de control de la actividad urbanística privada, los cuáles para algunos autores como Pérez, M. y Galiano, G.

(2012) constituyen verdaderas normas jurídicas y no simples actos administrativos. - Éstas se reflejan en el hecho de aplicar ciertos instrumentos técnicos, a determinadas zonas geográficas o a ciertas actividades

particulares, con el fin de hacer extremadamente oneroso a los actores privados, la ejecución de ciertos desarrollos urbanos o bien su realización en circunstancias especiales.

- Las medidas incentivadoras: Son lo contrario de las disposiciones explicadas en el apartado inmediato anterior, mediante la aplicación de éstas lo que se busca es incidir indirectamente en los actores privados, a fin de que éstos ejecuten determinadas acciones o desarrollados, en los asentamientos humanos.

- Los métodos voluntarios: Se refieren a los procedimientos que se basan, principalmente, en la interacción y retroalimentación, entre los actores involucrados en la gestión territorial, ya sea como planificadores o bien como destinatarios o afectados por la misma.

La crisis del Derecho Urbanístico, una vez entendidos de los poderes básicos de la administración pública en materia caracterizada por su carácter privatista y desregulador se circunscribe principalmente a los dos primeros, los cuales, por su naturaleza, generan un gran impacto en el Derecho Urbanístico, afectando fuertemente su contenido, principalmente en lo que se refiere a la planificación y gestión urbanística. Por ejemplo, si dentro de la categoría de los controles reguladores, se ubican los planes de ordenamiento territorial y urbanismo, y éstos a la vez nos dan la pauta para el tipo de ciudad a la que se aspira, al caer en desuso los mismos, hay que concluir que no se tiene un sentido real de desarrollo urbano, lo cual dificulta el ejercicio eficiente y eficaz, del resto de poderes en materia de gestión territorial. Ríos, L. (1985), citado por Cordero, E. (2015), luego de un estudio comparado de legislaciones europeas y americanas, identifica como principios del Derecho Urbanístico los siguientes: como en sus competencias; que en síntesis, señala: Al estar en auge las políticas de liberalización de mercados, esto ha hecho que al suelo como elemento primordial para el desarrollo de los asentamientos humanos, se le mire como un bien de intercambio más, sin considerar que éste a su vez es un satisfactor de un derecho, lo que ha provocado que no se consideren ciertas particularidades de este bien – que ameritan de una normativa y gestión especial – como por ejemplo su localización, la cual es

única y no reproducible, lo cual trae como consecuencia el surgimiento de focos tensionales, por su apropiación y uso entre los distintos actores del sector, que el Derecho en general y el Derecho Urbanístico en especial, deben tratar de solventar, encontrándose en esta coyuntura el origen del surgimiento del Derecho a la ciudad. El enervamiento del contenido material del Derecho Urbanístico, motivado por la aplicación a ultranza de políticas de liberalización de mercados, en el fondo afecta el modelo de ciudad al cual se aspira y así mismo a la competitividad real de los actores privados del sector urbanístico, lo que paradójicamente refuerza la necesidad de fortalecer al Derecho Urbanístico como medio para lograr la seguridad jurídica y una tutela administrativa efectiva.

2.2.2. Investigaciones relacionadas con el tema a nivel nacional

Según (Quintana, 2014), en el artículo de la revista de Derecho Administrativo de la PUCP, señala:

La teoría nueva de la regulación facilita reconceptualizar el sistema jurídico, partiendo de la idea de que este, del mismo modo que algún otro sistema regulatorio, es un mecanismo de control del accionar compuesto por las siguientes tres funciones: La creación de las reglas de comportamiento que deben seguir los agentes, incluyendo la vía o mecanismo a través del cual se establece dicha regla; La supervisión del cumplimiento de la regla, incluyendo las actividades de recopilación de información para el monitoreo correspondiente; y El control de los desvíos para garantizar el respeto de la regla cuando se identifiquen incumplimientos. Sin duda, estas tres funciones están presentes en cualquier sistema de control basado en normas legales emitidas por el Estado, pero también se encuentran en otros sistemas de control de comportamientos, como los que se sustentan en acuerdos contractuales o en la autorregulación. Cada una de esas funciones puede ser ejercida por distintos sujetos o entidades, estatales o privadas y, además, pueden canalizarse a través de distintos instrumentos, legales o no legales,

según el diseño elegido para el sistema regulatorio. Por ello, se ha señalado que los sistemas regulatorios actuales se encuentran ni se instrumentalizan a través de normas legales. La complejidad de los sistemas regulatorios que surgen con esta concepción requiere definir nuevas categorías para estudiarlos y clasificarlos. Así, por ejemplo, se ha clasificado dichos sistemas regulatorios considerando el tipo de control que los caracteriza. Esta forma de clasificación considera cuatro modelos de control y la combinación de estos. Los modelos de control antes referidos son los siguientes: (i) Control jerárquico. Las funciones de control del comportamiento se ejercen a través de mecanismos jerárquicos. La acción del Estado, a través del ejercicio de *ius imperium* y la emisión de normas legales, cumple con el carácter jerárquico de este modelo, pero no es el único caso, pues no depende de quién lo produce sino de que el control se ejerza desde instancias superiores legitimadas para controlar verticalmente a los regulados. Los (ii) Control comunitario. Las funciones de control del comportamiento se ejercen mediante decisiones y medidas adoptadas al interior de agrupaciones o comunidades de sujetos, empresas o entidades, que suelen tener objetivos e intereses alineados, y que por ello adoptan reglas comunes de comportamiento por medio de mecanismos de votación representativa, desarrollan mecanismos de auto vigilancia entre pares, y establecen sistemas internos de control de desvíos que trabajan por medio de sanciones sociales como la desaprobación o la exclusión del grupo. Los instrumentos del control comunitario son naturalmente los de autorregulación. (iii) Control por competencia o de mercado. Las funciones de control del comportamiento se despliegan mediante acuerdos o arreglos típicos del derecho privado, mediante los cuales los sujetos definen reglas para organizar una transacción o situación específica en el mercado. En tales acuerdos se definen las reglas aplicables (por ejemplo, contra- prestaciones, plazos, condiciones, etc.), se contemplan sistemas para que las partes vigilen el cumplimiento de su contraparte (requerimientos de facturación, conformidades periódicas, etc.), y se establecen mecanismos para controlar posibles desvíos (penalidades, causales de resolución anticipada, etc.). Los instrumentos del control por el mercado o de competencia son típicamente los contratos, las asignaciones de derechos de propiedad, entre otros. (iv) Control por diseño. En este caso la regla, la

supervisión del cumplimiento y el control de desvíos se produce a través de dispositivos o medios físicos que definen el comportamiento esperado, aseguran su respeto e impiden el incumplimiento. Este tipo de control suele ser menos claro y manifiesto que los otros modelos, pero no es extraño encontrar que se utilizan dentro del sistema jurídico como soporte de disposiciones legales. Los instrumentos del control por diseño son los propios dispositivos físicos. (v) Control mixto. Las funciones de control del comportamiento se ejercen mediante la combinación de los cuatro modelos antes explicados.

Corresponde señalar que los sistemas regulatorios usualmente son de este tipo. Así como la descrita hay otras clasificaciones de los sistemas regulatorios, la finalidad de explicar sus alcances solamente es mostrar que un sistema regulatorio, concepto que ciertamente incluye al sistema jurídico, que es una combinación de instrumentos, legales o de otra índole emanados de fuentes estatales o privadas, que se diseña para lograr un sistema apropiado de control del comportamiento de los agentes.

Según, los autores (Álvarez Huamán, Huamán Gamarra, & Torres Arenas, 2017), en la tesis titulada: “Disminución del déficit de vivienda para los sectores C y D, Caso Distrito de San Sebastián – Cusco”, señalan:

Identifican una oportunidad de negocio en el rubro inmobiliario con una expectativa de lograr altas tasas de rentabilidad; pero a la vez, enfoca la necesidad de colaborar con las políticas de gobierno destinadas a hacer llegar los beneficios de los programas sociales de financiamiento para viviendas a los NSE C y D, los sectores menos favorecidos de la población.

Se ha identificado una zona con un alto potencial de desarrollo como es la APV Alto Qosqo, tomando en cuenta el modo de vida y las necesidades futuras; por lo que el proyecto se ha diseñado para ser ejecutado en una fracción del terreno para dar opción al propietario de una futura ampliación de la vivienda en caso varíen sus requerimientos de espacios. Cumpliendo con la normativa técnica de edificaciones, teniendo los requisitos para la

obtención de los diferentes permisos, licencias y autorizaciones para la ejecución de los proyectos inmobiliarios.

En el Ítem 5.2.1 exponen: **PARAMETROS URBANISTICOS**

Parámetros Urbanísticos para el proyecto de Viviendas Multifamiliares – NSE C.-

El proyecto orientado al sector económico “C” que se encuentra localizado en la zona del sector de Kary Grande cuenta con las siguientes características de zonificación.

Tabla 1
Cuadro Normativo Parámetros Urbanísticos y Edificatorios 2017

CUADRO NORMATIVO		
PARAMETROS	CERTIF. DE PARAMETROS	PROYECTO
ZONIFICACIÓN	R5: Residencial de alta densidad	R% Residencial Densidad Alta
USO COMPATIBLE	C1, C2 / Conj. Residencial	Conjunto Residencial
DENSIDAD NETA	2,250 hab/Ha	1,749 hab/Ha
LOTE: AREA Y FRENTE	CONJ. RES: 250.00 m ² / 10.00m	612.00 m ² / 15.00 m
COEF. EDIFICACION	Conj. Res.: 4.9	5
POR. MIN. AREA LIBRE	30.00%	26.50%
ALT. DE EDIFICACIÓN	Conj. Res.: 7 pisos	7 pisos
RETIRO	0.00 Mts	0.00 Mts
ESTACIONAMIENTOS	01/3 Dptos=40/3=14 Estacs.	17 Estacionamientos

Cuadro N° 33: Parámetros urbanísticos, distrito de San Sebastián orientado al NSE C.

Fuente: Tesis -Álvarez Huamán, Huamán Gamarra, & Torres Arenas, 2017– Cusco

La factibilidad técnica está relacionada a la factibilidad legal y en el presente caso está ligada al plan de desarrollo urbano de la municipalidad de San Sebastián.

Parámetros Urbanísticos para el proyecto de Viviendas Sociales – NSE D.-

En caso del proyecto orientado al sector económico “D”, es necesario precisar que esta APV no se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Urbano del Cusco. por lo que el municipio distrital no puede zonificar esta zona. Sin

embargo, cabe precisar que el proyecto orientado al sector D plantea la construcción de módulos de vivienda de 2 pisos por lo que no representa impedimento alguno el proceso de legalización de la vivienda vía regularización.

En el ítem, 5.4.2. ZONIFICACION Y PARAMETROS URBANISITICOS

Zonificación y parámetros urbanos del proyecto de Viviendas Multifamiliares – NSE C.-

El proyecto orientado al NSE C, tal como está indicados en el Ítem 5.2.1.y en el Cuadro N° 32, no presenta ningún tipo de impedimento para la construcción de un edificio multifamiliar puesto que esta zona es R1-Residencial Urbana.

Zonificación y parámetros urbanos del proyecto de Viviendas Sociales – NSE D.-

En caso del proyecto orientado al NSE D, es necesario precisar que esta APV no se encuentra dentro del Plan Urbano de la ciudad del Cusco; por lo que el municipio distrital no puede zonificar esta vía. Sin embargo, se emiten las licencias de construcción y de conformidad de obra mediante la modalidad D – Licencia de obra vía regularización, a través de los procedimientos por el TUPA.

Finalmente, concluyen en lo siguiente:

- Se ha logrado obtener resultados favorables (indicadores financieros) para lograr la disminución del déficit de vivienda en los NSE C y D en el distrito de San Sebastián de la ciudad del Cusco, promoviendo la participación del sistema financiero en los NSE C y D a través de los programas sociales de vivienda dependiendo del monto a financiar.
- Se ha logrado caracterizar al mercado de los NSE C y D, y el planteamiento de un proyecto inmobiliario accesible a crédito hipotecario para cada sector. las preferencias de las características de las viviendas para ambos

sectores son diferentes, del mismo modo los costos ofertados están ligados a la ubicación y tipos de acabados.

- Se ha logrado identificar la demanda efectiva para los NSE C y D, a partir de datos base cotejados con los estudios de mercado realizados. Lo cual también logra atender a las necesidades básicas de cada sector.

Según, los autores (Lozano, Guzman, & Sierra, 2018), en el artículo indexado, titulado: “New approach of the actors in the building process in Peru between comparative analyses with Spanish model = Nueva visión de los agentes del proceso edificatorio en Perú a través de su análisis comparado con el modelo español” en el 2018. Fue descrito lo siguiente, respecto al país:

El boom inmobiliario en el Perú presenta su punto álgido en el año 2012, lo que provoca las modificaciones en los instrumentos normativos de regulación y la propia actualización de las normas de construcción que rigen los procesos en todo el país, desde la etapa de licencia, ejecución de obra y conformidad de la edificación.

Perú dispone de su propia regulación y normas con aplicación a nivel nacional, permitiendo así una mejor ejecución de la edificación. La existente reglamentación se basa en dos pilares fundamentales: el RNE de 2006 y La Ley 29090 de 2007 de regulación de procedimientos para edificaciones, convenientemente actualizada mediante diversos Decretos Supremos.

A pesar de ello, existe gran desconocimiento y/o desinterés de la Normativa por parte del propietario y sobre todo en los casos de autoconstrucción (el 80 % de las viviendas construidas en todo el país) donde no existe supervisión técnica de intervinientes en el proceso edificatorio. Es el propietario el que construye con la asistencia de un maestro de obra, pero no sin colaboración de un ingeniero civil ni arquitecto.

En el caso que nos ocupa, la regulación en Perú de los que intervienen en el proceso edificatorio proviene de la Ley 29090 (Ley Ordinaria) y del

Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), es decir, Decreto Supremo n° 011-2006.

Comparación Pirámide de Sistema Normativo España / Perú

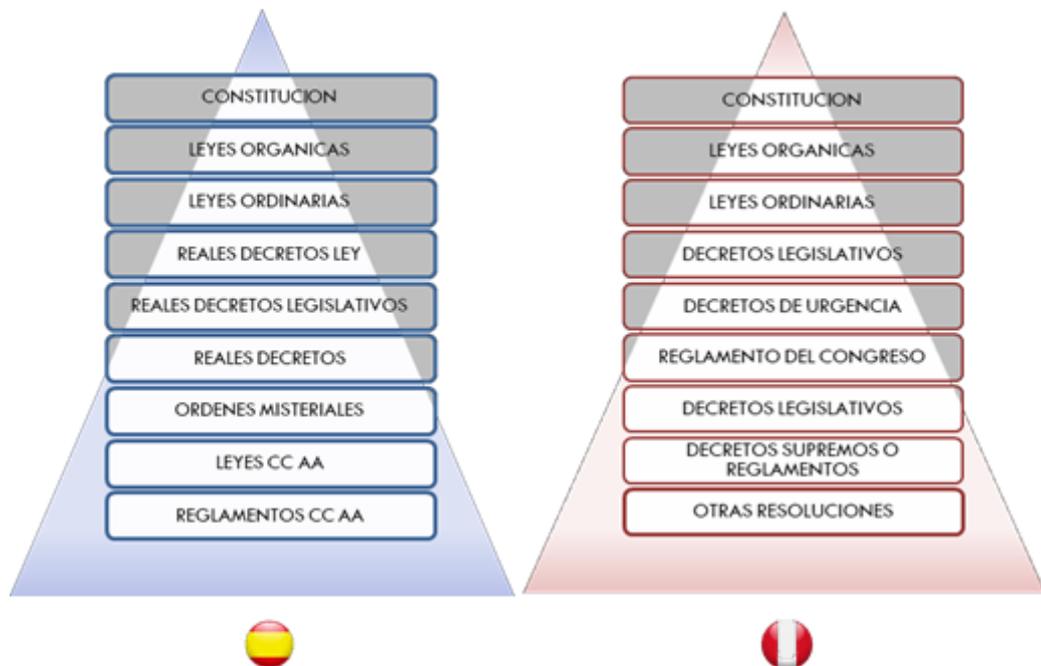


Figura 6 Comparación sistemas normativos España/Perú
Fuente: Lozano, Guzmán, & Sierra, 2018

Este análisis es también cualitativo sobre los aspectos legislativos del proceso, que permiten configurar la situación real del propio proceso. Dicho análisis cualitativo se basa y estructura a través del inicial análisis comparativo sistemático entre la normativa de referencia. Se identifica a través de su desarrollo en cada sus funciones y su intervención en cada una de las fases del proceso edificatorio: proyecto-ejecución- finalización.

La tercera y última fase del proceso concreta el estudio cualitativo de lo previo, para, bajo los parámetros normativos de referencia en Perú para todo el proceso edificatorio, asimilar lo existente y reglado en la normativa española para su posible aprovechamiento, y así servir de base para establecer parámetros de actualización y de adaptación.

Se concluye entre otros, lo siguiente:

Las carencias en la normativa peruana con referencia a su tipología en edificaciones de gran envergadura, complementándose con estudios de impacto poblacional y ambiental, sería de inestimable ayuda para su ordenación.

Según (Manuel Arnaldo Castillo Calle, 2012), en su artículo indexado, titulado: “La Norma Jurídica en el Sistema Legislativo peruano”, que señala:

La norma jurídica existe válida y eficazmente si fue decretada por una autoridad competente, dentro de los límites formales y materiales de su rivalidad.

Esto, claro está, si nos enfocamos a una visión formal del derecho, porque si analizamos el ordenamiento jurídico desde el criterio de su efectividad popular o justicia, podemos encontrar que el poder soberano distribuido verticalmente en un Estado de Derecho no es absoluto, por cuanto está respaldado y con límite por la opinión pública; siendo que para que una norma sea válida y eficiente debe, además de realizar los requisitos formales y materiales, ser acorde con la verdad popular. Las normas jurídicas no hay ni se aplican de forma aislada; por el opuesto, están similares entre sí. Por esto, la aplicación del derecho necesita concebir al grupo de las normas jurídicas como un sistema jurídico, o sea como un grupo ordenado y coherente. Bajo esta propuesta, las normas jurídicas no tienen que contradecirse o contraponerse entre sí. No obstante, en nuestro ordenamiento jurídico sí es viable hallar ocasionalmente normas jurídicas que están en esa circunstancia. En estas situaciones, las reglas que rigen el sistema jurídico van a permitir solucionar los conflictos por medio de la aplicación de principios y de procedimientos de interpretación, por medio del control difuso o el control concentrado, que van a detallar cuál de ellas debe prevalecer en caso de existir algún conflicto o contradicción.

Por lo tanto, las normas legales son emitidas por entidades del Estado en tres planos distintos: el gobierno nacional, el gobierno regional y el gobierno local. Todos ellos emiten diferentes normas que se organizan

jerárquicamente, tal es así que en caso de existir conflictos entre ellas las normas de más grande jerarquía priman sobre las de rango inferior; puesto que nuestro Estado tiene dos enormes grupos de principios que resultan importantes desde el criterio de su contenido político: los mismos que viene a ser los derechos constitucionales o derechos humanos que la Constitución garantiza a las personas- y las reglas de estructuración y actuación.

En el ítem 3, señala:

3. Principios de La Normatividad Sistemática del Orden Jurídico.

Con respecto a las reglas del orden legislativo descansa en los siguientes principios: la coherencia normativa y el principio de jerarquía de las normas. Las normas legislativas tienen dos reglas de ordenamiento (Expediente N° 0005-2003- AI/TC):

La jerarquía de las normas. - Regla de acuerdo con la cual hay normas superiores y normas inferiores en rango, de tal forma que las superiores condicionan tanto la forma de emisión de las normas -pues dicen quienes las tienen que dictar y cómo- como su contenido (dado que hay jerarquía, las normas inferiores tienen que respetar los mandatos superiores).

La coherencia normativa. - Que tiene dos secuelas dentro del orden jurídico y, más de manera específica, dentro de la legislación que aquí intentamos. Una de ellas es que debemos interpretar las normas de todos los escenarios jerárquicos como coherentes entre sí; esto es, buscar aquella interpretación que permitan hacerlas armónicas y no la que las realice contradecirse.

Si en algún instante poseemos dos opciones de interpretación, una armónica y otra contradictoria, por fuerza debemos escoger la armónica y desechar la contradictoria. Otra consecuencia radica en que las normas inferiores no tienen que contradecir a las superiores de forma que resulten incompatibles con ellas. Si determinada cosa sucediese (es decir, en caso de incompatibilidad entre la norma inferior y la superior), entonces la norma superior primara sobre la inferior y esta va a ser, o bien no aplicada por medio del control difuso (Según el segundo párrafo del artículo 138 de la

Constitución), o bien declarada inválida por medio del control concentrado de la jerarquía del orden jurídico.

Según (Laura , 2009), en su artículo incorporada en la revista electrónica, titulada: “La Norma Jurídica Dentro del Sistema Legislativo Peruano”, señala lo siguiente:

La norma jurídica está constituida por tres elementos, estos son: el supuesto de hecho, el efecto jurídico y el vínculo de deber ser, corresponden reglas de conducta, en ese sentido el ordenamiento jurídico es el conjunto de normas jurídicas, de alcance general, emanadas de autoridad estatal considerando lo prescrito respecto a la jerarquía normativa en el prevalece sobre toda norma legal. Conforme a la Constitución; la ley, sobre las normas de inferior jerarquía, y así se tiene:

La Constitución

Las Leyes

Las Leyes Orgánicas

Las Leyes Ordinarias

Los Decretos Legislativos

Los Decretos de Urgencia

El Reglamento del Congreso

Las Resoluciones Legislativas

Los Tratados con Rango de Ley

Los Decretos Leyes

Las Sentencias del Tribunal Constitucional

Las Ordenanzas Municipales y Regionales

Normas Subordinadas a las Leyes

Dentro del Ámbito Nacional

- Normas del Poder Ejecutivo

1. Normas del Gobierno Central Vertical

- El Decreto Supremo

- La Resolución Suprema

- La Resolución Ministerial

- La Resolución Vice-Ministerial

- La Resolución Directoral

2. Normas del Gobierno Central Sectorial

- Normas Provenientes de otros Poderes del Estado y Organismos
Constitucionalmente Autónomos

En el Ámbito Regional

El Consejo Regional

Las Ordenanzas Regionales

Los Acuerdos del Consejo Regional

La Presidencia Regional

Los Decretos Regionales

Las Resoluciones Regionales

En el Ámbito Local

El Consejo Municipal

Las Ordenanzas Municipales:

Los Acuerdos del Concejo Municipal

La Alcaldía

Decretos de Alcaldía

2.3. Estructura teórica y científica que sustenta el estudio

Conforme hemos analizado las referencias nacionales e internacionales, considerando lo desarrollado en el marco teórico tomados como base, y teniendo en cuenta, lo señalado por estudios desarrollados en los diversos temas vinculados a la edificación en el uso del suelo urbano, o la propia normatividad sobre la materia, podemos identificar como estructura teórica y científica los 03 elementos, que a continuación pasamos a desarrollar:

2.3.1. Los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares

En opinión versada de Gonzalez Barron, Gunther(2013), señala:

El art. 957° CC establece que la propiedad predial está sometida a las restricciones propias de la zonificación, habilitación y subdivisión, por lo que impone su obligatoria actuación, máxime cuando los parámetros urbanísticos

y edificatorios se aprueban por ordenanza municipal, que es una norma jurídica; y como tal vinculante. (pág. 494).

En términos generales, (Ley 29090, 2007), Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, en su artículo 6°, señala:

Sujeción a Planes Urbanos, es decir que se respete la planificación emanada de los gobiernos locales, con sujeción a sus competencias y prerrogativas, establecidas en la Constitución. Entiéndase que deba estar actualizada y acorde a las necesidades y requerimientos de la población, de tal forma que no se afecte al interés público, que es el fin supremo.

En esa misma línea, se tiene el artículo 1° de la Ley 29474, 2009 (que modifica la ley 29090), señala:

“Artículo 1°.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene el objeto de establecer

la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación...”

Así tenemos que, en la interpretación de la primera parte del 3er párrafo del numeral 5, del artículo 4° de la Ley 29090, señala por primera vez respecto a los parámetros:

Los dictámenes de las Comisiones Técnicas deberán versar sobre el cumplimiento de los requisitos, condiciones y parámetros de los respectivos proyectos y serán aprobados por mayoría simple de los asistentes a las sesiones.

Mientras que, en lo que respecta a los parámetros urbanísticos, en el mismo articulado, se genera el instrumento técnico denominado Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, en la que se señala al respecto, su contenido:

2. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, documento emitido por el gobierno local, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, contendrá los siguientes aspectos:

a. Zonificación.

- b. Alineamiento de fachada.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación. e. Porcentaje mínimo de área libre.
- f. Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros. g. Retiros.
- h. Área de lote normativo.
- i. Densidad neta expresada en habitantes por hectárea.
- j. Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- k. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- l. Fecha de emisión.

Así también tenemos, que el 3er párrafo del numeral 5, del artículo 4° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado -TUO- de la Ley N° 29090, prescribe, Los dictámenes de las Comisiones Técnicas se ceñirán al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en los planes urbanos y reflejados en los Certificados de Zonificación y Vías y en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como, la normativa aplicable vigente. En ese orden de ideas tenemos, la precisión que el numeral 2. del artículo 14° del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado -TUO- de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, señalando el contenido del mencionado certificado y sus alcances.

Por otro lado, conforme a lo establecido en el RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-Vivienda, señala en el Título III. 1 Arquitectura, Norma A 0.10, Artículo 4°, señala, lo propio respecto al contenido del mismo certificado.

Hay que identificar que el Área de Estructuración Urbana, para el caso de Lima Metropolitana, corresponde a un parámetro no señalada por la norma base, sin embargo, como se trata de un marco sujeto a los planes urbanos, resulta importante señalarlo e identificarlo, toda vez que , para el caso de Lima

se presentan cuatro áreas, que por su homogeneidad de características se diferencian y con ella se derivan los efectos de los demás parámetros, en consecuencia para el presente estudio de casos, se identifican los parámetros vinculados con la identificación y solución del problema, es decir: la zonificación, el área de estructuración urbana, el uso del suelo, el porcentaje de área libre, la altura Max. y Min. en ml., los retiros, el área de lote normativo, la Densidad u el número de estacionamientos

Finalmente mediante, (Ley de Congreso, 2010), ley 29566, literal b, del artículo 5°, literal b), elimina la presentación del certificado, como requisito para requerir licencia de edificación. Es decir que podemos concluir que, los parámetros urbanísticos y edificatorios que se regulan para las edificaciones, para el presente estudio multifamiliares, deben estar sujetos al Plan Urbano, aprobados por ordenanza del gobierno local, en otras palabras, dichos parámetros, se regulan conforme a sus competencias y atribuciones del gobierno local.

2.3.2. La estructura normativa - ad hoc

Según (Rubio Correa Marcial, 2019), sostiene que, en el Perú, conforme el artículo 43° de la Constitución, existen tres planos gubernativos, en coherencia con la definición de *gobierno unitario, representativo y descentralizado*, estos son:

1. El Plano del gobierno nacional

Constituido por el Poder Legislativo, el Ejecutivo y el Judicial, existiendo los siguientes niveles legislativos:

- La Constitución del estado y las leyes constitucionales.
- Las normas con rango de ley, como: las leyes, los decretos legislativos y los decretos de urgencia.
- Los decretos y resoluciones, como: decreto supremo, resolución suprema, resolución ministerial, resolución directoral y otras.

2. El plano del gobierno regional

3. El plano del gobierno local, en este ámbito conforme lo expuesto anteriormente, los parámetros son reflejos de los regulado por el gobierno local, manteniendo su vigencia. La regulación “ad hoc”, establecida por ordenanza municipal.

2.3.3. Los principios normativos

Según lo interpretado por, (Fund. 60 Exp. 047-2004-AI/TC, 2006) Magistrados presentes: García Toma, Gonzales Ojeda, Alva Orlandini, Bardelli Lartirigoyen, Vergara Gotelli y Landa Arroyo, Sentencia del Tribunal Constitucional, que estableció cuáles son las disposiciones legales respecto a los principios normativos, definiendo los límites y posibilidades del poder político, estos son:

- El principio de jerarquía, señala como único instrumento que permite garantizar la validez o no de una norma inferior y como consecuencia su invalidez.

Al respecto (Fund. 61 del mismo expediente) ha señalado la pirámide jurídica, estableciendo las categorías normativas y sus subsecuentes grados, conforme seguidamente se detalla:

- ° En la Primera categoría, están las normas constitucionales y las normas con rango constitucional, en 1er. grado: La Constitución, en el 2do. grado: Leyes de reforma constitucional, y en el 3er. grado: Tratados de derechos humanos.
- ° En la Segunda Categoría, están las leyes y las normas con rango o de ley, allí aparecen las leyes, los tratados, los decretos legislativos, los decretos de urgencia, el Reglamento del Congreso, las resoluciones legislativas, las ordenanzas regionales las ordenanzas municipales y las sentencias expedidas por el Tribunal Constitucional que declaran la inconstitucionalidad de una ley o norma con rango de ley.
- ° En la Tercera categoría, están los decretos y las demás normas de contenido reglamentario.
- ° En la Cuarta categoría, están las resoluciones en el 1er. grado: las resoluciones ministeriales, las resoluciones de los órganos autónomos no descentralizados (Banco Central de Reserva, Superintendencia de Banca y Seguros, Defensoría del Pueblo, etc.). En el 2do. y demás grados

descendientes: Las resoluciones dictadas con sujeción al respeto del rango jerárquico intrainstitucional.

° En la Quinta categoría, están los fallos jurisdiccionales y las normas convencionales.

Respecto a la validez de una ordenanza distrital y su vínculo con una ordenanza provincial anterior y no homologada, adecuada o amparada en el marco de la actualización del Plan Urbano de Desarrollo, entendemos que el Fund. 28 (00046-2004-AI.pdf, s/f), señala:

“Finalmente, debe precisarse que el resto del contenido de la Ordenanza aprobada por la Municipalidad de Santiago de Surco tendrá plena validez siempre y cuando no contradiga lo expuesto en el Plan Urbano de Desarrollo aprobado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, para lo cual deberá hacer de conocimiento de aquélla la ordenanza y sus anexos, para su aprobación y registro, de ser el caso, o para las subsanaciones a que hubiere lugar, debiendo la Municipalidad Metropolitana emitir un pronunciamiento sobre el particular en el plazo más breve, para no perjudicar la correcta administración de la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco”.

Por su parte, conforme lo regulado por la primera disposición transitoria del Decreto Supremo 022-2016-Vivienda - RADTUS, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, señala que:

“Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento”.

Está claro que, mientras la Municipalidad Metropolitana de Lima al no homologar, adecuar o amparar en el marco de la actualización del Plan Urbano de Desarrollo al RADTUS, todas las normas distritales mantienen su

plena vigencia y validez, sobre todo si reposa su naturaleza en una norma de carácter nacional.

Al respecto, el Art. 10° del Decreto Supremo N° 012-2019-Vivienda, cuando se refiere a los parámetros urbanísticos y edificatorios, (en referencia a la altura máxima de edificación estando en zonificación RDB), señala:

Tabla 2
Para Conjuntos Residenciales

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	25.50 m (4)
Frente a parque (1)	1.5 (a+r) (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) Aplicable también en RDMB, VT o II-R, I-1 y zonificación compatible.

(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima ente pisos según el RNE.

a: Ancho de vía

r: Retiros

La altura máxima de una edificación que cuente con más de un frente hacia calle o avenida se calcula tomando el frente de ingreso principal a dicha edificación, siendo aplicable a la totalidad del predio.

En tanto, el artículo 10.6°, se refiere para Edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales, lo siguiente:

“Los proyectos de edificaciones multifamiliares que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450 m² pueden acogerse a los parámetros de altura, densidad máxima y área libre establecidos en el presente artículo para conjuntos residenciales, de acuerdo a la zonificación correspondiente”.

Por lo expuesto, queda en evidencia que la altura máxima expresada en la norma nacional, permite su equivalencia a 10 pisos, considerando que el inmueble materia de la presente investigación se encuentra con frente a parque y cuya área de lote se encuentra por encima de los 450 m², en tal sentido la ordenanza distrital se encuentra dentro de ese alcance con plena validez y vigencia.

- El principio de competencia, señala como la relación entre las normas de los diferentes ordenamientos (internacional, nacional, regional y local). Estas establecen el ámbito de la materia, sobre el que se ejerce una competencia normativa.

Esto resulta fundamental, para interpretar y describir los resultados de alcances de esta investigación, ya que, por primera vez, se aborda los principios normativos en el derecho urbanístico en el Perú.

Respecto a la validez que corresponde dentro del alcance del principio de jerarquía, tenemos que mediante sentencia del Tribunal Constitucional (TC) en expediente (“0007-2001-AI”, s/f) Magistrados presentes: Gonzales Ojeda, Alva Orlandini, Bardelli Lartirigoyen, Aguirre Roca, Rey Terry, Revoredo Marsano y García Toma, el 2° fundamento, señala:

“a) si el Consejo Distrital de San Juan de Lurigancho se encontraba o no facultado para declarar inaplicable dentro de su propio ámbito territorial el texto de la Ordenanza N° 21, expedida por la Municipalidad Metropolitana de Lima”.

En cuanto al punto a), el TC señala que:

“La facultad de declarar la inaplicabilidad de una norma jurídica, conforme lo establece el art. 138° de la Constitución, solo corresponde a el Poder Judicial, el Jurado Nacional de Elecciones y el Tribunal Constitucional”.

Por su parte respecto a que la ley especial deroga ley general, respecto al principio de jerarquía, tenemos que mediante sentencia del Tribunal Constitucional (TC) en expediente (“0007-2002-AI”, s/f) Magistrados presentes: Gonzales Ojeda, Alva Orlandini, Bardelli Lartirigoyen, Aguirre Roca, Rey Terry, Revoredo Marsano y García Toma, el 3° fundamento, señala:

“La inconstitucionalidad de una ley, prima facie, se genera por la incompatibilidad entre las fuentes legales sometidas a control, y la Constitución, y no porque una de ellas colisione, viole o transgreda a otra de su misma jerarquía. Y es que no se presenta un problema de validez constitucional cada vez que se produce la colisión de dos normas del mismo rango, sino un típico problema de antinomia, resoluble conforme a las técnicas que existen en nuestro ordenamiento jurídico (v.g. “ley especial deroga ley general”, “ley posterior deroga ley anterior”, etc.)”.

Resulta importante también, en el marco de la producción de las normas urbanísticas, precisar que la ordenanza, en tanto ley municipal, constituye un elemento importante, mediante la cual las municipalidades ejercen su autonomía, en ese contexto, nos referimos: si las ordenanzas distritales deben de ser objeto de su ratificación por la municipalidad provincial, al respecto el Fund. 29 de la misma sentencia del Tribunal Constitucional (“Exp. 00047-2004-AI”, s/f)), de la cual se desprende que solo las ordenanzas que regulan en materia tributaria, al respecto señala:

“El artículo 194° de la Constitución dispone que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y tienen autonomía política. A su turno, el inciso 4° del artículo 200° de la Constitución confiere rango de ley a las ordenanzas municipales. Consecuentemente, la facultad normativa de las municipalidades que se deriva de la autonomía política también las convierte en órganos productores de normas generales en el ámbito de sus competencias. La Ley 27972, Orgánica de Municipalidades, dispone en su artículo 40° que:

...

Las ordenanzas en materia tributaria expedidas por las municipalidades distritales deben ser ratificadas por las municipalidades provinciales de su circunscripción para su vigencia.”

Podemos señalar que la producción de las ordenanzas distritales, se encuentran protegidas por el manto constitucional, y en el supuesto negado (por no haber una planificación actualizada o vigente en dichos ámbitos) de existir alguna controversia o conflicto de competencia entre el gobierno local provincial y distrital, se procederá conforme lo señalado en el inciso 4° del artículo 200°, es decir, mediante la Acción de Inconstitucionalidad, que contravengan la Constitución en la forma o fondo.

2.3.4. Teoría de Investigación científica

Podemos precisar que la teoría presentada por (V. Ramírez, 2009, p. 1) ; Knowledge is a conscious, intentional and individual act to learn object's qualities and is firstly referred to who knows but also to the object thing what is known. Its development has been close to human thought evolution. Epistemology, the science that studies knowledge, is based in scientific research that begins with a hypothesis exposition and develops afterwards with mathematical models to have verifiable and valid conclusions. Scientific research is an accepted and validated process for new facts or questions solutions guided to recognize principles and laws that sustain man's life in the world. It owns methods based on hypothesis-deduction/induction complemented with statistics and calculation probabilities. Scientific researchers should know its theory and evolution because they are indispensable tools in research and its good handling will allow technical and suitable answers for any hypothesis. Key words: Knowledge; scientific research; epistemology; methods; research personnel.

Según podemos indicar (Raquel, 2014). El estudio de caso nace en el campo de las sociologías como una utilidad para estudiar diferentes grupos, fenómenos o problemáticas sociales sobre las que el investigador quiere comprender su dinámica de desempeño y comprender cómo se han originado y por qué. Debido a los resultados conseguidos, el estudio de caso se empezó

a usar en el último período en campos como el del marketing, en el que ha cobrado una enorme consideración. La respuesta a las cuestiones, fundamentadas en hechos concretos, dan por resultado una teoría que trata de argumentar esos fenómenos sociales. Como resultado además se tienen la posibilidad de desarmar antiguas teorías consideradas válidas hasta ese instante. Como en el estudio de esta clase de problemáticas hay elementos subjetivos es viable que convivan teorías enfrentadas, con defensores de unas y de otras, a lo largo de un largo tiempo.

¿En qué consiste el estudio de caso?

En el campo de la sociología, entre otras cosas, el estudio de caso quiere argumentar hechos como la formación de grupos sociales como los de los derechos de las mujeres. Por ejemplo, en estos instantes indudablemente se estén llevando a cabo de parte de varios sociólogos estudios de caso del fenómeno popular como Femen, un movimiento feminista extremista nativo de Ucrania y que se ha extendido por distintos países de todo el mundo. En el lote del marketing, una 64 compañía puede encargarse un estudio de caso que les ayude a comprender por qué el cliente escoge unos determinados productos, de cara a poder influir con procedimientos más o menos sutiles para que sean los suyos los seleccionados la próxima vez (la colocación de los comestibles en una línea concreta del autoservicio, la utilización de determinados colores que influye en la percepción que el cliente tiene de un producto preciso etc). Y para terminar con este punto vamos a ofrecer la especificación de un experto en el tema, que define de esta forma en qué radica un estudio de caso profundo de un/os caso/s o una circunstancia con alguna intensidad, entendiéndose éste como un “sistema acotado” por los límites que precisa el objeto de estudio, pero enmarcado en el contexto global donde se produce (Muñoz y Muñoz, 2001)”.

Características de un estudio de caso

Intenta abarcar la verdad singular = El estudio de caso se ciñe a ejemplos concretos situados en la verdad. No tiene que ver con obtener conclusiones en general extrapolables a todas las situaciones, sino de investigar las particularidades del caso que se está intentando precisamente. No se permite

en un estudio de caso llevar a cabo generalizaciones partiendo de la singularidad del caso con el que se trabaja. Hablamos de un estudio descriptivo = La especificación final es siempre cualitativa y tiene presente el contexto y las cambiantes en el que se produce la circunstancia que se examina. Se apoya en el razonamiento inductivo= Es el razonamiento inductivo el que transporta al investigador a hacer una conjetura para argumentar la situación sobre el que se produce el estudio. Está encaminado a la toma de elecciones = El resultado del estudio de caso en oportunidades extensa lo que ya entendemos, en otras ocasiones lo asegura y también lo contradice, pero en todo caso su propósito final es la toma elecciones encaminadas a hallar resoluciones para el inconveniente que se expone, así sea este comprender el por qué las mujeres de determinados países se unen a un movimiento tan extremista como Femme o a entender por qué el consumidor elige un producto de la rivalidad antes que el que nosotros le estamos ofreciendo y que consideramos que tiene tanta o más calidad que aquel.

2.4. Marco normativo

Este segmento se presenta el marco normativo vigente para la implementación de los parámetros urbanísticos y edificatorios, principalmente vinculado a la altura máxima de edificación, para ello, se ha conformado la información normativa conforme a la distribución de las categorías y subcategorías, se ha acudido a las siguientes bases técnicas, legales y normativas que resultan de aplicación a las mismas, las cuales se enumeran según ámbito espacial de validez (alcance) y su jerarquía en la pirámide de las fuentes del derecho urbanístico:

2.4.1. NORMAS DE ALCANCE NACIONAL. –

1. Constitución Política del Perú (1993), establece la relación de la propiedad como derecho fundamental, en la construcción de la sociedad, la ciudad y como consecuencia sus derivados, art. 70°, a la propiedad, el derecho de

propiedad es inviolable. El estado lo garantiza, se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de la Ley, art. 194°, señala que Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia., art. 195°, son competentes para:

“.. 6. Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial.”

2. **Código del Medio Ambiente**, D. L. 613 del 08 de septiembre del 1990, Código cuyo objeto es crear las condiciones para el restablecimiento y mantenimiento del equilibrio entre la conservación del medio ambiente y de los recursos naturales para el desarrollo nacional con el fin de alcanzar una calidad de vida compatible con la dignidad humana

3. **Código Civil Peruano**, Decreto Legislativo N° 295 del 25 de junio de 1984. Normativa que hace vinculante la aplicabilidad del artículo 5° de la Ley 29090, por la responsabilidad civil.

4. **Código Penal Peruano**, Decreto Legislativo N° 635 del 03 de abril de 1991. Normativa que hace vinculante la aplicabilidad del artículo 5° de la Ley 29090, por la responsabilidad penal.

5. **Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado N° 27658** del 02 de mayo del 2002, art, 6° relacionados con los criterios de diseño y estructura de la Administración Pública.

6. **Ley Marco del Sistema de Gestión Ambiental N° 28245**, del 08 de junio del 2004. Ley que tiene por objeto asegurar el más eficaz cumplimiento de los objetivos ambientales de las entidades públicas.

7. **Ley General del Ambiente N° 28611**, del 15 de octubre del 2005, norma ordenadora del marco normativo legal para la gestión ambiental en el Perú, Artículo 19° De la planificación y del ordenamiento territorial ambiental.

8. **Ley de Bases de la Descentralización N° 27783** del 20 de Julio del 2002, art. 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7°, 8°, 9°, 10°, 11°, 13°, 14°, 15°, 16°, 18°, 40°, 41°, 42°. Se establece claramente la distribución del poder del Estado, en materia de sus competencias para generar el desarrollo de sus circunscripciones.

9. **Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972**, art. I, II, VIII y X del Título Preliminar, art. 9°, art. 36°, art. 39°, art. 40°, art. 73°, art. 74°, art. 75°, art. 79°, las municipalidades en materia de sus competencias para generar el desarrollo de sus circunscripciones.

10. **Ley General de Procedimientos Administrativos N° 27444**, del 06 de mayo del 2003, establece el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general.

11. **Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, Ley N° 29090** del 25.09.2007, ley que regula los procedimientos para el otorgamiento de las habilitaciones urbanas y las edificaciones, los certificados de zonificación y vías y los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios.

12. **Reglamento de la Ley 28245 Decreto Supremo N° 008-2005 PCM**, norma que se constituye sobre la base de las Instituciones estatales, órganos y oficinas de los distintos ministerios, organismos públicos descentralizados e instituciones públicas a nivel nacional, regional y local que ejerzan competencias, atribuciones y funciones en materia de ambiente y recursos naturales.

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (RATDU), Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda (vigente a la fecha de inicio de presentación de anteproyecto).

13. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (RATDUS), Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda (actual, con vigencia a partir del 25 de diciembre del 2018).

14. **Reglamento Nacional de Edificaciones –RNE. Decreto Supremo N° 011-2006- Vivienda**, Normas G.040, A.020., norma técnica, que regula los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones.
15. **Decreto Supremo N° 006-2017-Vivienda-TUO de la Ley 29090**, establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos, vinculados a las habilitaciones y edificaciones.
16. **Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda-Reglamento de la Ley 29090**, regula los procedimientos administrativos y reglamenta las licencias de habilitaciones urbanas y las edificaciones.
17. **Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-VIVIENDA**, tiene como finalidad garantizar de manera preventiva y correctiva, la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación respetando el proyecto aprobado que dio mérito a la licencia.
18. **Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación. Decreto Supremo N° 010-2018- Vivienda, modificado por el Decreto Supremo N° 012-2019- Vivienda**, en el que, mediante la política de estado, se promueve la vivienda de interés social en todas las zonificaciones de uso residencial.

2.4.2. NORMAS DE ALCANCE PROVINCIAL. –

1. **Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990-2010**, define la imagen y los objetivos del desarrollo urbano de la ciudad de Lima y Callao, mediante políticas, estrategias y propuestas que son regulados mediante los instrumentos normativos como la zonificación de los usos de suelo, densidad, entre otros.

2. **Ordenanza N° 1702-2013-MML**, ordenanza que proroga la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010, hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano.
3. **Ordenanza N° 620-2004-MML**, Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima.
4. **Ordenanza N° 1862-2014-MML**, Ordenanza que Regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana De Lima.
5. **Ordenanza N° 950-2006-MML**- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III.
6. **Ordenanza N° 1617-2013-MML**, Ordenanza que aprueba el TUPA de la Municipalidad Metropolitana de Lima, no señala el procedimiento y/o requisitos para nulidad de oficio, conforme lo señala la Ley 29090.

2.4.3. NORMAS DE ALCANCE DISTRITAL. –

1. **Ordenanza N° 290-2006-MDMM**, ordenanza que establece parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el área de tratamiento III (sectores III y IV) del distrito de Magdalena del Mar.
2. **Ordenanza N° 486-2011-MDMM**, Regulan en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.
3. **Ordenanza N° 17-2016-MDMM**, Determinación de la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE, en el Distrito de Magdalena del Mar.

4. **Ordenanza N° 027-2017-MDMM**, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.
5. **Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM**, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa.
6. **Ordenanza N° 038-2017-MDMM**, Ordenanza que aprueba el TUPA de la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar, que aprueba los procedimientos y requisitos para la aprobación de anteproyecto y proyectos Licencia de Edificación Modalidad “C” de la Ley 29090. Aprobación con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica: Anteproyecto (Ítem N° 07.72) y Proyecto (Ítem N° 07.21)
7. **Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0640-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 736-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-SPUOPC-GDU-MDMM y N° 0677-2018-SPUOPC-GDU-MDMM**, establecen los parámetros específicos al lote materia de investigación, otorgados por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar.

SENTENCIAS VINCULANTES DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

- 1.- (“0007-2002-AI”, *s/f*) La colisión de dos normas legales no genera un problema de inconstitucionalidad.
- 2.- (“0689-2000-AC”, *s/f*) La Ley y la Ordenanza tienen rango de ley, no puede aplicarse entre las mismas el principio de jerarquía; es en virtud del principio de competencia.
- 3.- (“0012-2001-AI”, *s/f*) Al regular estas competencias, la Constitución no distingue entre las municipalidades provinciales y las distritales.

4.- (*00046-2004-AI.pdf, s/f*) Declarar FUNDADA en parte la demanda de inconstitucionalidad interpuesta en contra de la Ordenanza N.º 181-MSS, expedida por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; en consecuencia, inconstitucionales el párrafo segundo del artículo 1º, así como la primera parte del artículo 4º, por las razones antes expuestas.

5.- (*“00047-2004-AI”, s/f-b*) Principios de ordenación normativa.

6.- (*03448-2005-AA.pdf, s/f*) El derecho de gozar de un ambiente sano y equilibrado para el desarrollo de la persona supone también el derecho de los individuos que viven en zonas urbanas a que estas reúnan estándares mínimos que posibiliten su desarrollo; ello implica para el Estado una labor de planificación.

7.- (*00010-2009-AI 00011-2009-AI.pdf, s/f*) El artículo 79º, inciso 4, numeral 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala como una de las funciones específicas compartidas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo.

8.- (*02651-2012-AA, s/f*) Garantizar el derecho de defensa contra la vulneración del debido procedimiento, inaplicando normas que violan los derechos fundamentales, declarando nula la resolución metropolitana de nulidad de licencia de edificación otorgada.

9.- (*04293-2012-AA.pdf, s/f*) Queda claro que los tribunales administrativos no son órganos jurisdiccionales ni tampoco forman parte del Poder Judicial, por lo que no les corresponde ejercer tan importante atribución.

OPINIONES VINCULANTES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO EN RELACION A LA ALTURA

- a. Oficio N° 313-2019-Vivienda/VMVU-DGPRVU, referida a Cálculo de altura de edificación considerando reglamentación municipal.
- b. Oficio N° 385-2019-Vivienda/VMVU-DGPRVU, referida a Cálculo de altura de edificación.
- c. Oficio N° 532-2019-Vivienda/VMVU-DGPRVU, referida a Altura de edificación considerando el uso de vivienda en semisótano.
- d. Oficio N° 647-2019-Vivienda/VMVU-DGPRVU, referida a Calculo de la Altura de edificación.
- e. Oficio N° 724-2019-Vivienda/VMVU-DGPRVU, referida a la Altura de edificación en proyectos de vivienda de interés social.

Nota: http://ww3.vivienda.gob.pe/dv_/consultas-frecuentes.html

2.5. Evaluación del parámetro de altura (técnico –normativo–urbanístico)

La altura máxima de edificación está fundamentada por los siguientes componentes urbanos:

1. Plan de Desarrollo Urbano de Lima Metropolitana.
2. Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de Lima.
3. Áreas de Tratamiento Normativo - ATN y Área de Estructuración Urbana.
4. Zonificación de uso de suelo.
5. Uso Residencial Compatible.
6. Jerarquía y Ancho de la Vía con frente al lote (incluye frente a parque).
7. Tamaño del Lote Matriz o Acumulado.
8. Entorno Urbano (Bien Común).

9. Forma de medición de la Altura de las Edificaciones.

Evaluaremos estos componentes urbanos considerando vinculante las variables condicionantes (jerarquía normativa, especialidad normativa y eficacia normativa) y variables determinantes (planeamiento, gestión y control urbanístico), para la concepción de la Altura Máxima. Entiéndase que, para efectos de esta evaluación, se le denomina “variables” (condicionantes / determinantes), a los elementos de la gestión pública que usan los profesionales arquitectos en el ejercicio profesional de su especialidad, por la justificación de sus proyectos, en “memoria justificativa” que como forman parte de la unidad de análisis, nos resulta necesario considerarlo de manera general, a efectos de esclarecer y comprender su punto de vista, y como consecuencia, no significan necesariamente variables o componentes de las subcategorías de la presente investigación.

Tabla 3

Esquema metodológico del desarrollo del análisis en relación a la altura máxima normativa

ESQUEMA METODOLOGICO DEL DESARROLLO DEL ANALISIS EN RELACION A LA ALTURA MAXIMA NORMATIVA			
COMPONENTES NORMATIVOS QUE DETERMINAN LA ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION		VARIABLES *	CONCLUSIONES
1	PLAN DE DESARROLLO URBANO	CONDICIONANTES: JERARQUIA NORMATIVA, ESPECIALIDAD NORMATIVA Y EFICACIA NORMATIVA DETERMINANTES: PLANEAMIENTO URBANISTICO, GESTION URBANISTICA Y CONTROL URBANISTICO	PLAN DE DESARROLLO URBANO LIMA Y CALLAO 1990-2010
2	REAJUSTE INTEGRAL DE ZONIFICACION		ORDENANZA 950-MML
3	AREA DE ESTRUCTURACION URBANA/AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO		III
4	ZONIFICACION		RDB
5	DENSIDAD Y USO PERMISIBLE		no aplicable
6	CONDICION DE VIA		LOCAL
7	TAMAÑO DEL LOTE		628.78 m2
8	ENTORNO URBANO		Propiciar el Perfil Heterogeneo
9	FORMA DE MEDICION DE LA ALTURA		ML.

* La redacción del análisis se encuentra desarrollada en el orden compuesta por las variables, según corresponda

Fuente: Elaboración propia

VARIABLES CONDICIONANTES:

JERARQUIA NORMATIVA, Es la ordenación jerárquica o escalonada de las normas jurídicas de modo que las normas de rango inferior no pueden contradecir o vulnerar lo establecido por una norma de rango superior, salvo que, las normas de rango inferior resuelvan una especificidad especial conforme al contexto por el cual

fue normado, que no se haya resuelto por la norma de rango mayor genérica. Es de entenderse, que, si una norma de rango mayor le otorga facultades expresas, amplias, genéricas, específicas o especiales para que en uso de sus atribuciones y dentro de su jurisdicción lo ejerza con coherencia, mediante una norma de menor rango, en beneficio del bien común (tratándose de vivienda, resolver la demanda existente de déficit de vivienda a escala nacional).

Corresponde entonces a las normas de orden jurídico, conformada por los ámbitos de aplicación normativa, es decir, el ámbito: Nacional, Provincial y Distrital, en materia de desarrollo urbano y de aplicación para la vivienda. El problema de la justicia, lo ve más o menos como la correspondencia entre la norma y los valores, superiores o históricos, o fines que inspiran un determinado orden jurídico. Así, preguntarse por la justicia o injusticia de una norma equivale a preguntarse si es apta o no para concretar esos valores.

Especialidad de la Norma, comprende las normas aplicables de la especialidad en materia de vivienda que van desde lo general hasta lo específico y/o especial, correspondiendo la validez, que lo circunscribe a la existencia y a la pertenencia de la norma a un determinado sistema jurídico. Para la verificación de ese criterio afirma la necesidad de realizar las tres siguientes operaciones:

- 1) Determinar si la autoridad que la promulgó tenía el poder legítimo para expedir normas jurídicas;
- 2) Comprobar que la norma promulgada no haya sido derogada, al momento de aplicarla;
- 3) Comprobar que la norma no sea incompatible con otras del sistema, sean de mayor rango o del mismo rango, pero posteriores a ella, primando el principio de la norma especial sobre la general.

Eficacia de la Norma, comprende la aplicación eficaz de la norma en materia de vivienda y conforme al ámbito de aplicación, deviniendo en el cumplimiento de lo ordenado, es decir, el problema de la eficacia es el que atañe al cumplimiento de la norma. Es el problema de si la norma es o no cumplida por las personas a quienes

se dirige y, en el caso de ser violada, que se la haga valer con medios coercitivos por la autoridad que la ha impuesto.

VARIABLES DETERMINANTES:

I. NORMAS DE PLANEAMIENTO

La planificación urbana y regulación de la zonificación de usos de suelo, y como consecuencia el establecimiento del parámetro de altura máxima de las edificaciones en los distritos corresponde legalmente a las municipalidades provinciales, tal y como lo establece el Art. 30° y 31° aplicable a la fecha, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda, derogado por el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda. Al respecto debemos señalar que:

1. Plan De Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1990-2010

Constituye el instrumento técnico de planificación y control urbano, en el que se establecen los lineamientos estratégicos de desarrollo provincial y se plantea una estructura de desarrollo, ORDENAMIENTO ESPACIAL POLICENTRICA, en él, se generan 04 polos de desarrollo desconcentrados: Lima Norte, Lima Centro: Área Central Metropolitana, Lima Este y Lima Sur (Figura 7), creando dinámicas urbanas, articuladas por el Sistema Vial Metropolitano (Figura 8), es decir, existe relación entre el desarrollo (crecimiento vertical en altura) y la jerarquía de las vías y la relación con el espacio público (parques), en merito a su tipología, que permitan la adecuación y flexibilidad en los usos del suelo, de acuerdo a las nuevas necesidades de la población. En relación al Área Central Metropolitana (incluye el sector materia del presente informe), se plantean diversas actividades disponiendo énfasis en el uso del suelo residencial (Figura 9).

Esquema de Desconcentración Territorial Metropolitana

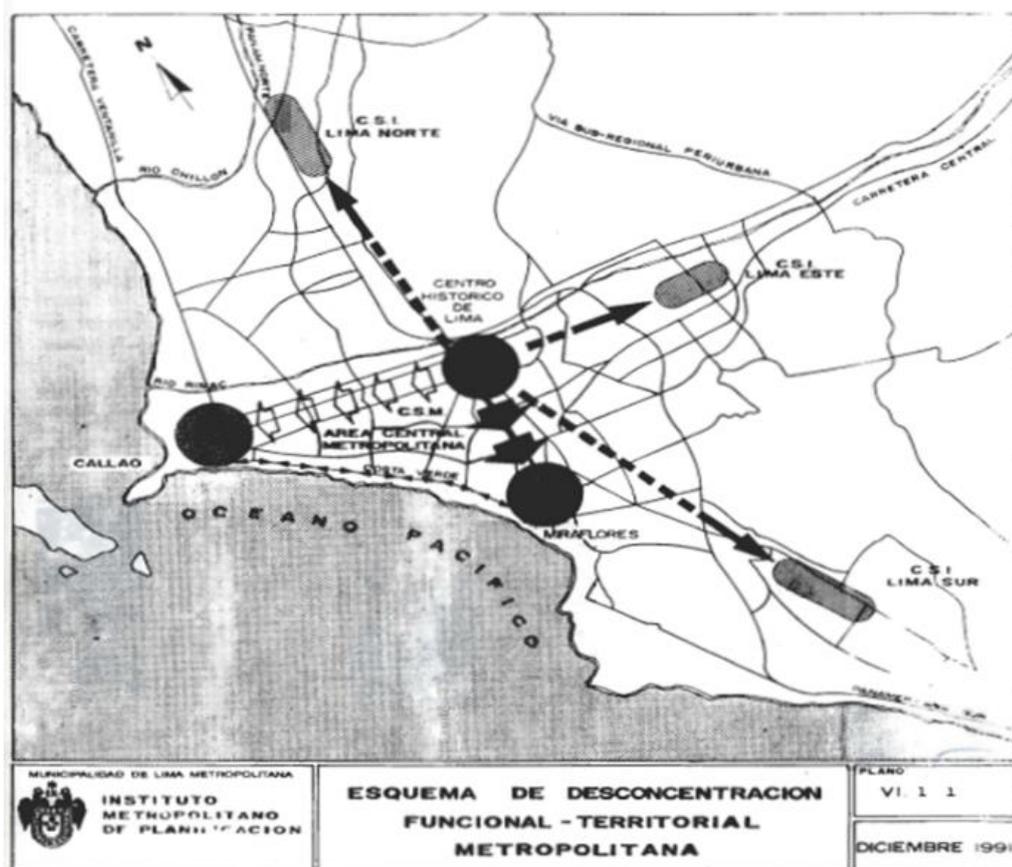


Figura 7 Esquema de Desconcentración Plan de Desarrollo Urbano Lima y Callao 1990-2010
Fuente: IMP

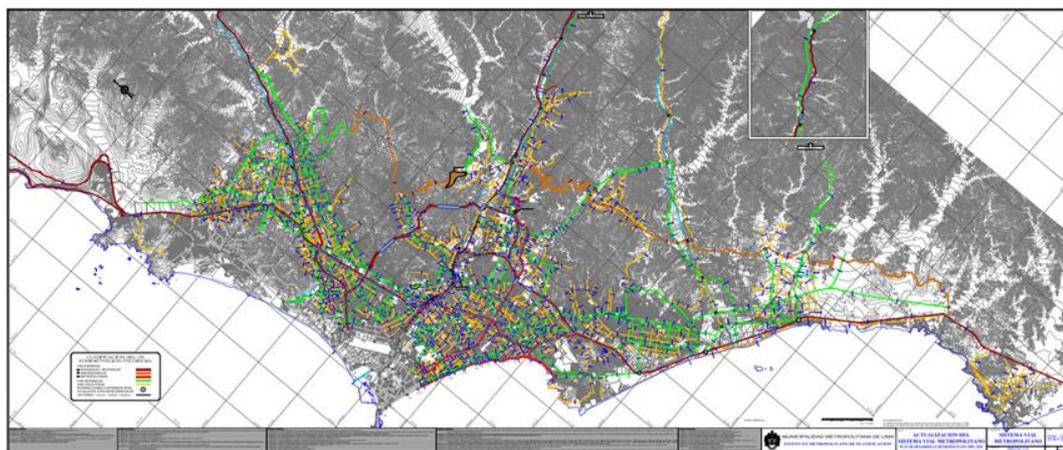


Figura 8 Sistema Vial Metropolitano ORD. 345-2002-MML
Fuente: IMP

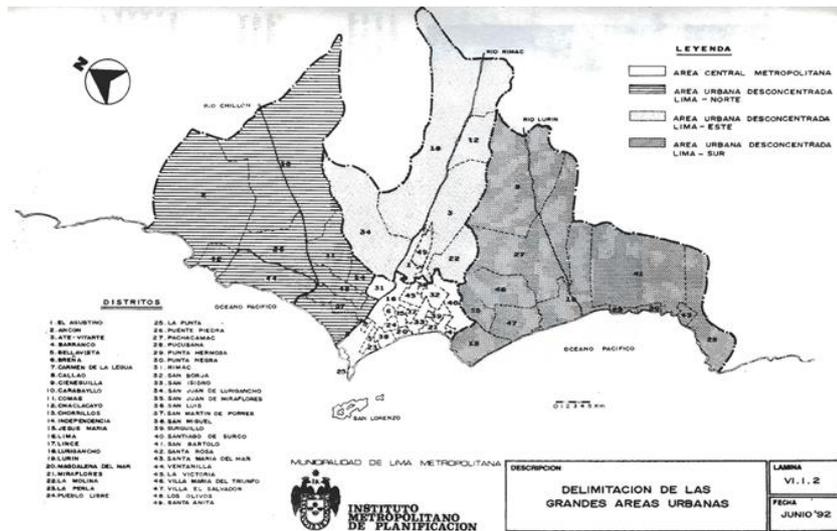


Figura 9 Delimitación de las Grandes Areas Urbanas
 Fuente: Sociedad de Urbanistas del Perú. - www.urbanistasperu.org

Conforme lo señala el Plan, este define la imagen y los objetivos de desarrollo urbano, para lo cual traza estrategias, políticas y propuestas; estas últimas se aplican normativamente a través de instrumentos. Uno de esos instrumentos normativos es la Zonificación de Usos del Suelo. (Municipalidad de Metropolitana de Lima, 1992)

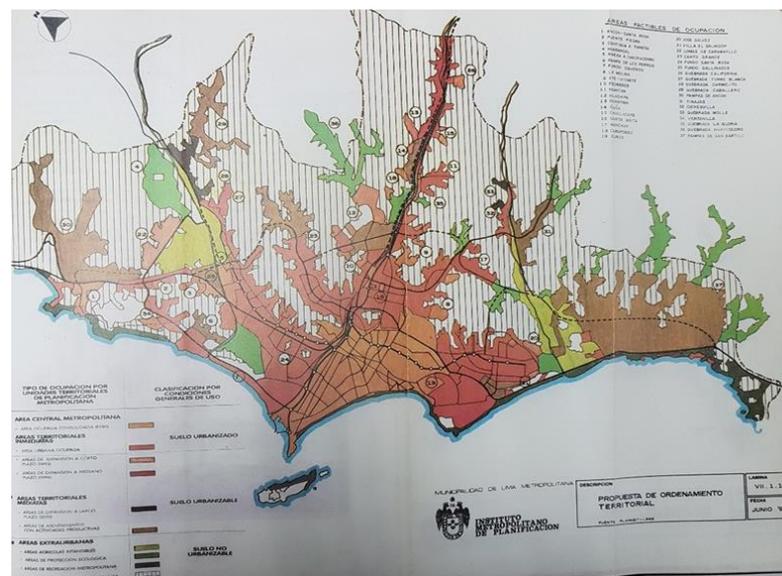


Figura 10 Plano de Zonificación de Lima Metropolitana y el Callao
 Fuente: IMP

Esta Zonificación de Usos de Suelos establecidos en el Plan y que en la actualidad se ha actualizado mediante el Reajuste Integral de Zonificación al año 2004 (y que para un segmento del distrito de Magdalena del Mar es aprobado por la Ord. 950-2006-MML), acompañada del Área de Estructuración Urbana (Figura 10), son los principales componentes por los cuales se vincula específicamente con la Altura de edificación, el resto de componentes (del cuadro del esquema metodológico), corresponden a componentes particulares producto de las características propias del lote y su entorno.

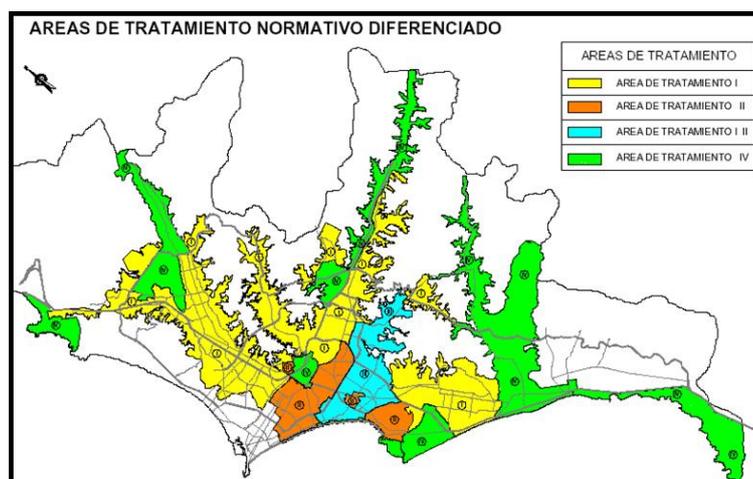


Figura 11 Áreas de Tratamiento Normativo
Fuente: IMP

Dada la naturaleza del Plan vigente (no homologado ni actualizado con la visión nacional), este se concibe dentro de la visión de planificación provincial, conforme lo establece nuestra propia Carta Magna, así como, de acuerdo con las competencias señaladas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Lo propio lo considera el Código Civil, los cuales señalan la vinculación con el derecho de propiedad, y corresponden a un marco legal de derecho real, respecto a que la propiedad se encuentra sujeto a la zonificación, a la cual, vincula los deberes y derechos del propietario, al igual que las responsabilidades dependen de lo regulado por la administración pública. Por otro lado, la Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde al establecimiento de las prerrogativas y competencias en materia de planeamiento de los gobiernos locales, de acuerdo a sus circunscripciones, en la visión de desarrollo urbano, entre otros, de conformidad con lo establecido en el marco y políticas referidas en una visión más integral a escala del territorio nacional.

Así también, la Ley 27444 - Ley Del Procedimiento Administrativo General y sus Modificatorias, corresponde a la norma que regula los procedimientos administrativos de carácter general, seguidos en la administración pública, al igual que sus efectos, lo que resulta importante para comprender la naturaleza de la participación de los actores en los procedimientos, previendo las responsabilidades por defecto o desconocimiento ante las mismas.

La finalidad de requerir y aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, lo precisó el Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, hoy regulado por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda, norma, vigente a partir del 25/12/2016, que establece la regulación de los gobiernos Locales para el desarrollo de sus circunscripciones. Corresponde a un reglamento para que las municipalidades provinciales y distritales adecuen sus planes urbanos, en tal sentido se trata de una referencia normativa, que justifica el uso permitido establecido en la edificación que es materia de requerimiento a Uso Residencial: 5 pisos más azotea (Tabla 4). En cuanto a lo señalado en la Primera Disposición Complementaria Transitoria del reglamento en mención, “los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento”. Sin embargo, a la fecha los gobiernos locales no han realizado su adecuación a esta disposición complementaria transitoria.

Tabla 4
Anexo N° 2 Cuadro N° 1: Zonificación Residencial

ZONIFICACIÓN	USOS ⁽¹⁾	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (ml)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)	
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB ⁽²⁾	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	35	
			1000	15			
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	600	18	3 + Azotea	30
						5 + Azotea	40
UNIFAMILIAR	560	90	6	3+ Azotea	30		
RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA RDM ⁽³⁾	MULTIFAMILIAR	Frente a Calle	2100	120	8	5 + Azotea	30
		Frente a parque o Avenida ⁽³⁾	3170	300	10	8 + Azotea	35
	CONJUNTO RESIDENCIAL	Frente a Calle	3000	600	18	8 + Azotea	40
		Frente a parque o Avenida ⁽³⁾	Área mínima de Dpto. ⁽⁴⁾			1.5 (a+r)	

Fuente: D.S.022-2016-Vivienda

Analizando el plan de desarrollo urbano, al igual que el Reglamento de Zonificación General de Lima Metropolitana, en lo referente a la altura y su relación con el entorno, prevé un entorno y perfil urbano Homogéneo sobre las vías, puesto que, este concepto se manifiesta en los planos de altura en relación a las necesidades, requerimientos y alcances normativos directamente vinculantes con la dinámica de la población, hoy en día la ciudad continua transformándose alcanzando aun bajos niveles de homología y adecuación al Plan.

En el Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao de 1990, se identificaron 4 Áreas Urbanas “... con la finalidad que en ellas se estructure y/o consolide en lo posible ciertas actividades con algún grado de especialización...”; estas mismas Áreas Urbanas han sido reguladas y denominadas con las Ordenanzas N° 620 - MML (4 de abril del 2004) y N° 719 - MML (29 de octubre de 2004), que posteriormente se identificó en el Reajuste Integral de la Zonificación para los distritos de San Isidro y Magdalena del Mar (parcial) mediante la Ordenanza N° 950-MML (17 de junio del 2006), como Área de Tratamiento Normativo III; cuyas características representan zonas según su consolidación urbana, la especialización funcional y el grado de residencialidad (Tabla 5).

Tabla 5
Caracterización de las Áreas de Estructuración Urbana de Lima Metropolitana

Area I	<ul style="list-style-type: none"> Densificación regulada Mayor compatibilidad con otras actividades 	Distritos: Carabayllo, Puente Piedra, Comas, Los Olivos, Independencia, San Martín de Pórrres, Rímac (P), Cercado de Lima (P), El Agustino, San Juan de Lurigancho, Ate (P), Santa Anita, San Juan de Miraflores, Villa María del Triunfo, Villa El Salvador.	AMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA N° 620
Area II	<ul style="list-style-type: none"> Mayor desificación Compatibilidad reguladas con otras actividades 	Distritos: San Miguel, Pueblo Libre, Magdalena (P), Breña, Lince, Jesús María, La Victoria, San Luis, Cercado (P), Barranco, Chorrillos (P), Surquillo (P), Rímac (P), San Borja (P), Surco (P).	
Area III	<ul style="list-style-type: none"> Desificación regulada Mayor compatibilidad con otras actividades 	Distritos: La Molina, Surco (P), San Borja (P), San Isidro, Miraflores, Magdalena (P), Surquillo(P).	
Area IV	Reglamentación Especial <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico Zonas Monumentales Zona de Valles Zonas Ecológicas Zonas de Balnearios 	Distritos: Cercado (P), Rímac (P), Chorrillos (P), Carabayllo, Puente Piedra, Lurigancho (P), Chaclacayo (P), Lurín (P), Punta Hermosa, Punta Negra, San Bartolo, Santa María, Pucusana, Pachacamac, Cieneguilla, Ancon (P), Santa Rosa (P).	AMBITO DE APLICACIÓN DE NORMAS ESPECÍFICAS
(P) PARCIAL			

Fuente: IMP

No obstante, desde la entrada en vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010 (prorrogado), se establecieron desde el ejecutivo, los

Reglamentos de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (D.S. N° 027-2003-Vivienda, D.S. N° 004-2011-Vivienda y D.S. N° 022-Vivienda), que se establecieron con el objeto de regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, para la adecuación de sus disposiciones en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano de sus circunscripciones en ejercicio de sus competencias, es decir, en la actualidad los Planes Urbanos Provinciales y Distritales no se han adecuados como tal a la fecha, ni para el caso de Lima, como del Distrito de Magdalena del Mar.

Por último, tenemos la Ley 29090, Ley De Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, correspondiente a la norma específicamente relacionada al procedimiento del otorgamiento de Licencias Edilicias, en estricta sujeción al ordenamiento jurídico y normativo sobre la materia.

Conforme lo señalado en la Ley 29090, Disposición Transitoria Única, las municipalidades dispondrán de 180 días, desde la publicación de la presente Ley, para aprobar su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano, y dado que el distrito de Magdalena del Mar no ha elaborado el mencionado Plan de Desarrollo, para el presente caso, para la aplicación del parámetro de altura de un proyecto sobre un entorno existente variado, no resulta aplicable la estructura normativa sobre la materia, toda vez, que los parámetros urbanísticos y edificatorios sobre el cual todo proyecto debe de sujetarse se desprenden de dicho Plan conforme se establece del artículo 6° y del 3er párrafo del artículo 14° de la Ley 29090.

En tal sentido, la aplicación de la normativa y reglamentos tanto administrativos, edificatorios como urbanísticos se deben de resolver en estricta sujeción al ordenamiento jurídico vigente y aplicable, recurriendo no solo a las diferentes escalas y/o ámbitos de nuestra legislación Urbanística (Nacional/ Provincial/ Local) y concordante con nuestra constitución, sino que también, a las normas especiales, como también a los precedentes del Tribunal Constitucional. En este orden de Ideas, encontramos que, en el ámbito Nacional, tenemos el Plan Nacional de Vivienda y el Reglamento de Acondicionamiento y Desarrollo Urbano; en el ámbito Provincial, tenemos el Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010, las

Ordenanzas Metropolitanas 620-MML, 719-MML y 950-MML, esta última, vinculada específicamente la Zonificación de Usos de Suelo para el distrito de Magdalena del Mar; mientras que, en el ámbito Distrital, no cuenta con Plan Urbano. Es de concluir en esta parte que, para el Plan de Desarrollo Urbano de Lima, no contempla los parámetros urbanísticos y edificatorios para la zonificación RDB. Sin embargo, conforme lo establecido en el artículo 6° de la ordenanza 950-MML, deja abierta la posibilidad la prerrogativa de resolver los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios a la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar, quien genero sus propias ordenanzas para su jurisdicción, las cuales en su oportunidad las pasamos a explicar. Consecuentemente el Plan De Desarrollo Metropolitano de Lima y Callao 1990-2010, no se encuentra homologado y/o adecuada con el nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible-RATDUS aprobado por D.S. 022-2016-Vivienda, mientras que para el caso del distrito de Magdalena del Mar no cuenta con un Plan Urbano específico.

2. Reajuste Integral de Zonificación

Constituye un instrumento técnico que se inicia con la implementación del denominado Plan de Lima, aprobados por Ordenanzas 620- MML (4 de abril del 2004) y N° 719 - MML (29 de octubre de 2004), tomando en consideración que, en el tiempo, cuando se generan los cambios asignados por el nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (6 de octubre del 2003) - vigente en aquel entonces, para la elaboración de los planes urbanos en las provincias y distritos de la nación, respecto a la visión de desarrollo, políticas nacionales, entre otros, considerándose los nuevos Parámetros Urbanísticos y Edificatorios específicos según la zonificación, para el caso de Lima se orienta la racional distribución de las actividades urbanas en el territorio metropolitano. Para ello la zonificación de los usos del suelo establece limitaciones y/o modalidades de “uso de la propiedad privada de acuerdo con el bien común y el interés social”. A partir de ello se generan los Reajustes Integrales de Zonificación (Ilustración 7).

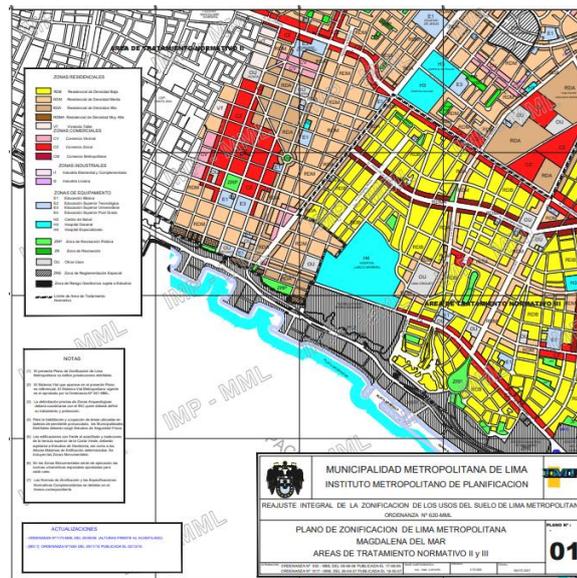


Figura 12 Reajuste Integral de Zonificación Ordenanza 950-2006-MML

Fuente: IMP

Es necesario precisar que el cambio al reajuste integral de zonificación de los usos de suelo, elimina la aplicabilidad del coeficiente de edificación y densidad para las construcciones de uso residencial del distrito de Magdalena del Mar, conforme lo señala el cuadro resumen de zonificación (Cuadro N° 02); evaluando, la ubicación del lote, materia del presente informe, el cual se encuentra en el marco del Área de Tratamiento Normativo III, que mediante la implementación de la Ordenanza Metropolitana N° 950-MML, se aprueba el Reajuste Integral de Zonificación para el distrito de San Isidro y Magdalena del Mar (parcial), éste reajuste aprueba el plano de zonificación para el distrito de Magdalena del Mar (Plano N° 04), correspondiéndole la Zonificación Residencial de Densidad Baja - RDB, así también, se aprueba el Plano de Alturas considerándose una norma general para esa jurisdicciones (San Isidro y Magdalena del Mar parcial), conforme al Planos del Reajuste Integral de Zonificación Ordenanza N° 950-MML -Área de Tratamiento Normativo III, siendo las Normas Generales de Zonificación las que determinan los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (Cuadro N° 02), sin embargo hay que tomar en cuenta que, la actualización de la zonificación del uso del suelo, conforme la legislación de alcance nacional (D.S. 027-2003-Vivienda) corresponde a la zonificación de uso Residencial de Densidad Baja - RDB, estando en la actualidad derogada por el D.S.022-2016-Vivienda, es decir, a la fecha de la entrada en vigencia la ordenanza 950-MML con el Reglamento de Acondicionamiento

Territorial y Desarrollo Urbano N° 027-2003-Vivienda, la misma que en la actualidad no ha sido homologada y/o adecuada con el nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible-RATDUS aprobado por D.S. 022-2016-Vivienda, es preciso señalar que, la propia ordenanza provincial, otorga facultades expresas a las municipalidades de San Isidro y Magdalena del Mar, estando a que conforme lo establecido en el Artículo 6°, respecto a los parámetros urbanísticos y edificatorios, establece que las municipalidades distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente ordenanza, formulen y aprueben por decreto de alcaldía, los parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, de estacionamientos, retiros, tamaño mínimos de departamentos, densidades Netas de ser necesario y otros, para su aplicación en su jurisdicción. Consecuentemente la Ordenanza 950-MML no se encuentra homologada y/o adecuada con el nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible-RATDUS aprobado por D.S. 022-2016-Vivienda.

3. Área de Estructuración Urbana (AEU) / Área de Tratamiento Normativo (ATN)

El Área de Estructuración Urbana, corresponde a áreas homogéneas, que por su conformación físico- espacial, se encuentra regulado por el Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao, estableciendo 04 Áreas de Estructuración Urbana (Plano N° 05): Área Central Metropolitana, Áreas Territoriales Inmediatas, Áreas Territoriales Mediatas y Áreas Extraurbanas; Sobre la base de estas áreas territoriales se fijan las diversas zonificaciones, el área correspondiente al distrito de Surquillo corresponde al Área Central Metropolitana.

Con la implementación de la ordenanza 620-MML y 719-MML, se elaboró el Reajuste Integral de la Zonificación General de los Usos del Suelo de Lima Metropolitana, generando las 04 Áreas de Tratamiento Normativo (I, II, III, y IV), que representan zonas según su consolidación urbana, la especialización funcional y el grado de residencialidad (Ilustración 6 y Tabla 5).

A partir del último Reajuste Integral de Zonificación de los Usos de Suelo que abarcó todos los distritos de Lima Metropolitana en el período 2005 - 2008, se aplicaron, y en la actualidad se mantienen actualizados con el reajuste integral de zonificación de los usos del suelo por cada distrito de Lima.

El presente lote se encuentra ubicado en el ATN III (sector III) de Lima Metropolitana.

4. Zonificación

La Zonificación, regulada por la ley 27972, constituye un instrumento técnico específico importante, mediante el cual se concibe desde los lineamientos establecidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Norma vigente al 25/12/2016) , así como, en la Ordenanza 620-MML, instrumento general de planificación, creados para que los Gobiernos Locales establezcan sus planes urbanos, sujetos a los parámetros establecidos en la visión de desarrollo para las políticas de estado que se tengan, en este escenario, para la promoción y requerimiento de mayor número de viviendas como política se requiere poner énfasis en la planificación de las ciudades, se prevé que en los planes urbanos, la zonificación establezca los parámetros urbanísticos y edificatorios para la vivienda con mayor densificación, a fin de que las municipalidades estructuren el Plan de Desarrollo Urbano, tanto provincial como distrital y específico respectivamente, la zonificación en sí, se encuentra vinculada con su reglamento para que las municipalidades provinciales y distritales adecuen sus planes urbanos, en tal sentido se trata de una referencia normativa, que justifica el uso permitido específico establecido para la edificación que es materia de requerimiento, respecto a la altura de edificación, esta se encuentra en su reglamento, conforme al uso.

En tanto, el Reajuste Integral de Zonificación para el distrito de Magdalena del Mar, aprobado por ordenanza N° 950 MML, establece que la zonificación asignada al lote, materia del presente informe, es de RDB – Residencial de Densidad Baja, mientras que en su Norma General de Zonificación de Uso del Suelo (cuadro N° 04), aplicable para la zonificación RDB, según lo regulado por la municipalidad distrital conforme lo establecido en el Artículo 6° de la propia ordenanza provincial.

Así tenemos que, el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, Norma A. 020 VIVIENDA, artículo 30°, señala que, para promover la vivienda, se logra el incremento de la densidad y la altura en conjunto residenciales según la zonificación, en el sentido que la norma busca un proceso de mayor densificación y con ella el incremento de la altura de edificación.

Como se ha mencionado anteriormente, la zonificación establece derechos y deberes sobre la propiedad, mediante su reglamento, este debe de aplicarse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, respetando el ordenamiento jurídico, conforme a sus funciones, competencias y autonomía establecidas por la Ley , en tal sentido, dada la particularidad de la ordenanza distrital 027-2017-MDMM de promover el desarrollo económico de su circunscripción territorial y la actividad empresarial local, con criterio de justicia social, que plantea el incremento de la altura máxima de edificación correspondiente homologando con la especificidad para lotes mayores de 450 m² y con frente a ZRP (parque) con zonificación (RDB) es de 10 pisos sin incluir la azotea (es importante señalar que en igual condición existen edificaciones de igual o mayor altura estando el lote en las mismas condiciones físicas), considerando que cada piso equivale a 3.00m de altura, tenemos una altura máxima de 30.00m más la azotea, conforme lo regulado por las ordenanzas distritales, para el lote materia del presente informe.

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 00191-2018-SOPC-GDU-MDMM, Instrumento otorgado por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar, conforme lo señalado en la Ley 29090, señalándose los siguientes parámetros: (Anexo H)

Área de Lote: 628.78 M²

Zonificación: RDB (Residencial de Densidad Baja)

Altura Máxima: 10 pisos, más azotea.

Importante (anotación parte final del certificado de parámetros urbanísticos): Supletoria y complementariamente a lo dispuesto por la legislación municipal vigente (Ordenanzas), según corresponda, el interesado podrá adoptar los alcances

pertinentes en materia de Urbanismo y Edificatorio conforme a lo establecido en la Ley 29090 y el RNE y normas de carácter Nacional.

5. Densidad y Uso Compatible

El Reajuste Integral de Zonificación para el distrito de Magdalena del Mar, aprobado por ordenanza N° 950 MML, establece que la zonificación asignada al lote, materia del presente informe, es de RDB – Residencial de Densidad Baja, siendo equivalente el Uso Multifamiliar, mientras que en su Norma Especifica, reguladas por las Ordenanzas Distritales N° 027-2017-MDMM, que restituye el artículo 1° de la Ordenanza 486-MDMM que señala para aquellos predios que cuenten con un lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP, y además, permite acogerse a la zonificación inmediata superior, es decir siendo RDB se acoge a RDM, le corresponde la altura de 10 pisos más azotea, permitiéndose el uso para vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial. De otro lado la Densidad no se encuentra regulada en la Ordenanza 950-2006-MML, Sin embargo, con la aplicación de la Ordenanza 31-MDMM que se homologa la densidad de la zonificación inmediata superior para la zonificación RDM, ascendiendo a 1400 HAB/HA. Es importante precisar que el uso de la azotea corresponde mediante la Ordenanza 21- MDMM se evidencia el uso de las azoteas hasta un 80% del área ocupada, siendo adicional a la altura normativa.

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 00191-2018-SOPC-GDU-MDMM, Instrumento otorgado por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar, conforme lo señalado en la Ley 29090, señalándose los siguientes parámetros: (Anexo H)

Área de Lote: 628.78 M²

Zonificación: RDB (Residencial De Densidad Baja)

Importante (anotación parte final del certificado de parámetros urbanísticos), que señala:

“Supletoria y complementariamente a lo dispuesto por la legislación municipal vigente (Ordenanzas), según corresponda, el interesado podrá adoptar los alcances

pertinentes en materia de Urbanismo y Edificatorio conforme a lo establecido en la Ley 29090 y el RNE y normas de carácter Nacional.”

6. Condición de Vía

El Sistema Vial Metropolitano, corresponde a la estructura vial, vinculadas a los centros y ejes dinamizadores, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de Lima 1990-2010, vigente, con la Ordenanza N° 341 -2001-MML, Ordenanza de La Actualización Del Sistema Vial Metropolitano De Lima, corresponde a la clasificación y tipología del sistema vial metropolitano, estableciéndose la condición de las vías, al igual que sus características físicas, funciones entre otras. La vía denominada parque Leoncio Prado, perteneciente al distrito de Magdalena del Mar, se encuentra catalogada como vía Local, conforme al plano del Sistema Vial Metropolitano, aprobado por Ordenanza 341-MML. (Ilustración 3)

La Ordenanza Distrital N° 027-2017-MDMM, que restituye el artículo 1° de la Ordenanza 486-MDMM que señala para aquellos predios que cuenten con un lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque). Nótese que conforme a la zonificación RDB con frente al parque presente una sección de vía mayor a los 20 ml, la altura de edificación es directamente proporcional a la condición de la vía, para el presente caso, se encuentran vinculadas con las vías locales de mayor sección en el ATN III, la altura corresponde con frente a vía local con sección mayor a 20 ml, porque se permitiría y guardaría armonía con el entorno del espacio público (Parque Leoncio Prado).

7. Tamaño del Lote

Respecto a la zonificación RDB, teniendo en cuenta que el marco normativo nacional, provincial y distrital, el tamaño del lote normativo para optar por la altura máxima de 10 pisos más azotea correspondería a ser mayor a 450 m², establecida en la Ordenanza N° 950-MML (artículo 6°), Ordenanzas Distritales N° 027-2017-MDMM, que restituye el artículo 1° de la Ordenanza 486-MDMM que señala para aquellos predios que cuenten con un lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP, y además, permite acogerse a la zonificación inmediata superior,

es decir siendo RDB se acoge a RDM, le corresponde la altura de 10 pisos más azotea , siempre que este frente a parque y avenida con ancho mayor de 20 ml.

8. Entorno Urbano

Las Ordenanzas Distritales N° 027-2017-MDMM, que restituye el artículo 1° de la Ordenanza 486-MDMM que señala para aquellos predios que cuenten con un lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP, y además, permite acogerse a la zonificación inmediata superior, es decir siendo RDB se acoge a RDM, le corresponde la altura de 10 pisos más azotea, corresponde a la ordenanza de consolidación de zonas, áreas mínimas de unidad de vivienda, estacionamientos y uso de azoteas en el distrito de Magdalena del Mar. La norma establece el incremento de la altura máxima normativa para lotes de mayor tamaño con frente a ZRP (parques) y en consecuencia regula las Condiciones Especiales de Edificación, por lo cual, se procede a realizar el detalle de la aplicabilidad del criterio del incremento de la altura señalada, se puede apreciar en entornos urbanos de igual naturaleza en el distrito y en la misma Área de tratamiento normativo (III), se presenta el incremento de la altura, que en el tiempo (dependiendo del avance de la inversión inmobiliaria aterriza en un entorno homogéneo).

9. Forma de Medición de la Altura

Se analizan 2 indicadores que están relacionadas a la altura:

La 1ra relacionada a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma G 040, en la cual prevalece la altura en metros.

La 2da relacionada a la dimensión medible de piso a techo respecto al uso de vivienda, en donde la dimensión máxima es de 3.00 ml.

Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 00191-2018-SOPC-GDU-MDMM, Instrumento otorgado por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar, conforme lo señalado en la Ley 29090, señalándose los siguientes parámetros: (Anexo H)

Área de Lote: 628.78 M²

Zonificación: RDB (Residencial De Densidad Baja)

Altura Máxima: Frente A Parque 10 Pisos Más Azotea.

Densidad: 1400 HAB/HA.

Fecha de Emisión: 21/03/2018

Fecha de Caducidad: 20/03/2021

Resulta importante precisar que el Certificado, se encuentra fundamentado con base legal y normativa urbanística que demuestre el parámetro de Altura para los 10 pisos, más azotea.

II. NORMAS DE GESTION

II.1 Ley Orgánica de Municipalidades, corresponde al establecimiento de las prerrogativas y competencias en materia de gestión de los gobiernos locales, de acuerdo a sus circunscripciones, en la visión de desarrollo urbano, entre otros, de conformidad con lo establecido en el marco y políticas referidas en una visión más integral a escala del territorio nacional.

II.2 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Decreto Supremo N° 004-2011-Vivienda, (vigente al 25/12/2016), corresponde a un reglamento para que las municipalidades provinciales y distritales adecuen sus planes urbanos, en tal sentido se trata de una referencia normativa, que justifica el uso permitido establecido en la edificación que es materia de requerimiento a conjunto residencial

II.3 Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - D.S. 022 - 2016 – Vivienda, (vigente a partir del 25/12/2016) corresponde a un reglamento para que las municipalidades provinciales y distritales adecuen sus planes urbanos, en tal sentido se trata de una referencia

normativa, que justifica el uso permitido establecido en la edificación que es materia de requerimiento a conjunto residencial.

III. NORMAS DE CONTROL

II.1 El Código Civil, Después de la Constitución Política del Perú, corresponde una de las normas jurídicas más importantes del Estado, toda vez que constituye la recopilación de las normas básicas que regulan las relaciones civiles entre las personas naturales y jurídicas, por lo que su contenido resulta de suma importancia para la Ciudadanía

II.2 El Código Penal, Es la recopilación de todas las sanciones para los que cometen delitos. Entonces el Código Penal establece de cometerse un delito, qué castigo amerita recibir.

II.3 Ley 27444 Ley del Procedimiento Administrativo General y Sus Modificatorias, Respecto a la capacidad Sancionadora.

II.4 LEY 29090 LEY DE REGULACION DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES, respecto al carácter de las responsabilidades

10. RESUMEN DE NORMAS APLICABLES

1. El Plan De Desarrollo Metropolitano de Lima Y Callao 1990-2010, es la norma vigente a la fecha, en donde se regula la zonificación.
2. Reajuste Integral de Zonificación, aprobado mediante la Ordenanza N° 950-MML, el que está regulado para el distrito de San Isidro y Magdalena Del Mar (Parcial).
3. Área de Estructuración Urbana (AEU) / Área de Tratamiento Normativo (ATN) corresponde a Área III (SECTOR III). aumento de densificación, Compatibilidad reguladas con otras actividades.
4. Zonificación asignada es RDB - Residencial de Densidad Baja

5. Uso Compatible le corresponde RDM – Residencial de Densidad Media, permitiéndose el uso para vivienda Unifamiliar, Multifamiliar y Conjunto Residencial.
6. Condición de Vía, denominada vía local.
7. Tamaño del Lote 628.78 m²
8. Entorno Urbano, conformado por un entorno urbano consolidado de 5, 6, 7 pisos y licencia otorgada de 10 pisos más azotea.

2.6. Definición de términos básicos

Regulación

“Acción y efecto de regular”(D. de la lengua española Real Academia Española, 2019). Corresponde a la implementación, estableciendo la aplicación de un conjunto de reglas establecidas en una organización, institución u otros. En tal caso se abundaría sobre ese punto de aplicación en cómo se realiza, lo que entraría en una mezcla de administración pública o privada, con un matiz en su mayoría de tipo social. Evidentemente que para comprender este punto es necesario ver que hay algo de planeación contenida para poder obtener éxito en la aplicación de la norma o normatividad.

Ad hoc

“Ad hoc es una locución latina que significa literalmente «para esto». Generalmente se refiere a una solución específicamente elaborada para un problema o fin preciso y, por tanto, no generalizable ni utilizable para otros propósitos. Se usa pues para referirse a algo que es adecuado sólo para un determinado fin o en una determinada situación. En sentido amplio, ad hoc puede traducirse como «específico» o «específicamente», o «especial, especializado» también puede considerarse equivalente a «reemplazo» o «alternativa»”(EcuRed, 2019).

Norma

“Regla o disposición a la cual debe sujetarse determinadas actividades u operaciones”(D. de la lengua española Real Academia Española, 2019).

Edificio Multifamiliar

“Edificación única con dos o más unidades de vivienda que mantienen la copropiedad del terreno y de las áreas y servicios comunes” (Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Regulación Ad Hoc Normativa

Regulación especial, definida para un fin preciso estableciendo una determinada condición, para todos aquellos casos que cuentan con la misma naturaleza, no generalizable ni utilizable para otros propósitos. Regla o disposición que se determina por encima de una regla general.

Derecho urbanístico

“es el conjunto de principios y normas que regulan la ordenación y gobierno del suelo, lo que incluye las actividades de gestión, ejecución y control de los procesos de transformación de dicho recurso encaminados a su utilización, se trata por tanto, del complejo normativo que regula los espacios habitables y el ordenamiento del territorio, o en palabras más simples, el conjunto de normas referidas a “los procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación” (González, 2013, p.288).

Planificación urbana

“Proyección del desarrollo futuro de una ciudad, en una realidad demográfica y ecológica, atendiendo a las necesidades de infraestructura, equipamientos y servicios”(Luis Alvarez Loayza, 2006).

Plan urbano específico

“El PE, es el instrumento técnico - normativo orientado a complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector de un área urbana y urbanizable en el PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial”(DECRETO SUPREMO-N° 022-2016-VIVIENDA).

Plano de zonificación

“Documento gráfico que indica un conjunto de normas técnicas urbanísticas y edificatorias, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano por las que se regula el uso del suelo para localizar las diferentes actividades humanas en función de las

demandas físicas, económicas y sociales de la población. Se complementa con la normativa sobre la materia”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Parámetros urbanísticos y edificatorios

“Disposiciones técnicas que establecen las características que debe tener un proyecto de edificación. Señala el uso del suelo, las dimensiones del lote normativo, el coeficiente de edificación, la densidad neta de habitantes por hectárea, la altura de la edificación, los retiros, el porcentaje de área libre, el número de estacionamientos y otras condiciones que deben ser respetadas por las personas que deseen efectuar una obra nueva sobre un lote determinado o modificar una edificación existente”.(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2006)

En otras palabras, son los parámetros físicos y establecen las características que deben tener los diferentes predios urbanos: zonificación, estructuración urbana, retiros, áreas mínimas, alturas, áreas libres, estacionamientos, densidad, coeficiente de edificación, etc.

Área de estructuración urbana/Área de Tratamiento urbanístico:

Determinación de zonas urbanísticas homogéneas representa características análogas por tipos de edificación, lote y de trama urbana, así como los usos de los índices del suelo, obedece tanto a características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de su población.

Zonificación

“La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones”(DECRETO SUPREMO-N° 022-2016-VIVIENDA). Es decir, corresponde a la división de una ciudad en zonas caracterizadas por una función determinada.

Tamaño de lote

“Superficie y/o área resultante de un terreno urbano dentro de la poligonal que encierra el lote”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Densidad Bruta: “Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto, entre el área de un lote rústico para uso residencial”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016). (Habilitación Urbana).

Densidad Neta: “Es el indicador resultante de dividir el número de habitantes del proyecto propuesto entre el área de un lote urbano para uso residencial”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016). (Edificación).

Edificación

“Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Coefficiente de edificación

“Factor por el que se multiplica el área de un terreno urbano y cuyo resultado es el área techada máxima posible, sin considerar los estacionamientos ni sus áreas tributarias”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Porcentaje de área libre

“Resultado de dividir el área libre por cien, entre el área total de un terreno”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Uso permitido

“Determinación del tipo de actividades que se pueden realizar en las edificaciones que se ejecuten en cada lote según la zonificación asignada a los terrenos urbanos, de acuerdo a su vocación y en función de las necesidades de los habitantes de una ciudad. Puede ser residencial, comercial, industrial o de servicios”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Altura máxima de edificación

“Dimensión vertical de una edificación que se mide desde el punto medio de la vereda del frente del lote. En caso no exista vereda, se mide desde la superficie superior de la calzada más 0.15 m. La altura total incluye el parapeto superior sobre el último piso edificado; asimismo se miden los pisos retranqueados.

En terrenos en pendiente, la altura máxima de edificación se mide verticalmente sobre la línea de propiedad del frente y del fondo trazándose entre ambos una línea imaginaria respetándose la altura máxima permitida. Para la altura de la edificación: No se consideran azoteas, tanques elevados ni casetas de equipos electromecánicos. La altura de la edificación puede ser indicada en pisos o en metros. Si está fijada en metros y en pisos simultáneamente, prima la altura en metros”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Estacionamiento

“Área con o sin techo destinada exclusivamente al parqueo de vehículos. Numero de estacionamientos que deben ser ubicados dentro del lote sobre el que está construida la edificación que los demanda, espacios requeridos normativamente”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Alineamiento de fachada

“Línea donde la edificación se permite, ubicada al eje de la vía o a la línea de propiedad, tangente al punto más saliente de la edificación”.

Retiro reglamentario

“Es la distancia que existe entre el límite de propiedad y el límite de edificación. Se establece de manera paralela al lindero que le sirve de referencia. El área entre el lindero y el límite de edificación, forma parte del área libre que se exige en los parámetros urbanísticos y edificatorios”(Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, 2016).

Plusvalía urbana

“Generalmente se entiende como el incremento de valor de un inmueble como consecuencia del paso del tiempo y de la regulación, para la presente investigación

entiéndase como el aumento de valor del inmueble por efectos positivos de aplicación de la regulación normativa”(Luis Álvarez Loayza, 2006).

Cabida inmobiliaria

“Es un análisis cuya naturaleza es la determinación del potencial máximo del valor del inmueble en relación a la cantidad máxima del m² techado sobre el lote urbano”.

Tasación comercial

“Justiprecio, avalúo del inmueble en mérito del mercado”(Luis Alvarez Loayza, 2006).

Estudio de mercado inmobiliario

“Es una evaluación del mercado que permite conocer la oferta y demanda inmobiliaria de un sector requerido, identificando el potencial con sus características y cualidades particulares del producto y servicio”.

Proyecto de inversión

“Es un conjunto de actividades coordinadas e interrelacionadas que intentan cumplir con un fin específico. Por lo general, se establece un período de tiempo y un presupuesto para el cumplimiento de dicho fin, por lo que se trata de un concepto muy similar a plan, es decir, es una propuesta de acción que, a partir de la utilización de los recursos disponibles, considera posible obtener ganancias. Estos beneficios, que no son seguros, pueden ser conseguidos a corto, mediano o largo plazo”(“Definición de proyecto de inversión—Definicion.de”, s/f).

Inversión inmobiliaria

“Acción y efecto de invertir. Inversión de caudales. Dinero dirigido hacia la compra, mejoramiento y desarrollo de un proyecto inmobiliario con la expectativa de que produzca un ingreso; recursos destinados por una persona natural o jurídica para la obtención de un beneficio. En otras palabras, es la colocación de capital para obtener una ganancia futura”(Luis Álvarez Loayza, 2006).

2.7. Hipótesis

2.7.1. Hipótesis general

Existe una regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares aplicadas en el distrito de Magdalena del Mar en el 2019.

2.7.2. Hipótesis específicas

Hipótesis específica 1

Existe una regulación que determinan los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en proyectos de edificios multifamiliares, en Magdalena del Mar 2019.

Hipótesis específica 2

Existe una estructura normativa en Edificaciones Multifamiliares, en Magdalena del Mar 2019.

Hipótesis específica 3

Existen los principios normativos para Edificaciones Multifamiliares, en Magdalena del Mar 2019.

2.8. Variables de estudio de la investigación

Variable independiente: Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares

Constituyen a todas las normas relacionadas a la elaboración de los proyectos de edificaciones multifamiliares, que se desprenden de la planificación como proceso de gestión. Conforme a la naturaleza del caso y a la información arrojada por el marco teórico (alimentada por nuestros libros base), se ha seleccionado todas las categorías y subcategorías que están vinculados con la naturaleza del problema, es decir, la determinación de la “altura máxima” aplicable y vigente para las edificaciones multifamiliares en un punto (objeto de investigación), del distrito de Magdalena del Mar.

Categorías (C) y Subcategorías (SC)

C1: Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

- SC1C1 La Zonificación,
- SC2C1 El Área de Estructuración Urbana,
- SC3C1 El Uso de Suelo,

- SC4C1 El Porcentaje de Area Libre,
- SC5C1 La Altura Máxima y Mínima,
- SC6C1 Los Retiros,
- SC7C1 El Área de Lote Normativo,
- SC8C1 La Densidad,
- SC9C1 Los Estacionamientos,

C2: LA Estructura Normativa

- SC1C2 Nacional
- SC2C2 Provincial
- SC3C2 Distrital

C3: Los Principios Normativos

- SC1C3 Principio de Jerarquía
- SC2C3 Principio de Competencia

2.9. Operacionalización de variables

Tabla 6
Operacionalización de variables

Título de la investigación cualitativa: La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en Magdalena del Mar 2019

Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivos Específicos	Hipótesis General	Hipótesis Específicas	Categorías (Dimensiones)	Sub Categorías (Indicadores)	Métodos	Unidad de análisis	Técnicas	Instrumento
¿De qué manera se presenta la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019?	¿De qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edificaciónes en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019?	Describir e interpretar de qué manera se presenta la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019	Describir e interpretar de qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edificaciónes en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019.	Se afianzará en la etapa de desarrollo de la tesis, ya que, tratándose de una investigación Cualitativa, que según Arriola, Naranjo, Lomas y Merlo (2019), se verifica una vez realizado el análisis.	Se afianzará en la etapa de desarrollo de la tesis, ya que, tratándose de una investigación Cualitativa, que según Arriola, Naranjo, Lomas y Merlo (2019), se verifican una vez realizado el análisis.	Los parámetros urbanísticos y edificaciónes C1	La zonificación SC1C1 Área de Estructuración Urbana SC2C1 Usos de suelo SC3C1 porcentaje de área libre SC4C1 altura Máx. y Min. en m. SC5C1 retiros SC6C1 área de lote normativo SC7C1 Densidad SC8C1 estacionamiento SC9C1 Nacional SC1C2 Provincial SC2C2 Distrital SC3C2 De Jerarquía SC1C3	<ul style="list-style-type: none"> o Análisis o Inducción o Hermenéutica 	Arq. 1 Arq. 2 Arq. 3	<ul style="list-style-type: none"> o Entrevista o Observación o Análisis documental 	<ul style="list-style-type: none"> o Guía de entrevista o Guía de observación o Ficha de análisis documental
¿De qué manera se presenta el marco normativo en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019?	¿De qué manera se presenta los principios normativos en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019?	Describir e interpretar de qué manera se presenta el marco normativo en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019.	Describir e interpretar de qué manera se presenta los principios normativos en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019.			La estructura normativa C2	De Jerarquía SC1C3		Abg. 1 Abg. 2 Abg. 2		
						Los principios normativos C3	De Competencia SC2C3				

Libro base

(Gonzalez) *Derecho Urbanístico: (1°Gunter González Barrón Séptima Edición y 2°Hildebrando Castro Pozo Segunda Edición), STC 047-2004-AI/TC.

Nota: Se basa en la Matriz de Operacionalización – Anexo A
Fuente: Elaboración propia

CAPITULO III: METOLOGIA DEL ESTUDIO

3.1. Metodología

La presente investigación se desarrolla en base al enfoque cualitativo es de nivel y carácter descriptivo, busca producir un análisis a fondo respecto de la altura máxima de edificación sobre el lote, materia de estudio, ubicado en zonificación de residencial de baja densidad del distrito de Magdalena del Mar, en el cual se utilizará los métodos de análisis, documentación y la hermenéutica; así como las técnicas de entrevista semi-estructurada, observación y análisis documental, acorde con (Alvarez-Gayou Jurgenson, 2003, págs. 80, 105,163), lo que permite comprender, interpretar, profundizar, sistematizar y amoldar el estudio en el presente caso a la regulación ad hoc normativa.

Acorde con Strauss y Corbin (2002, pp. 26 y 27) en el libro *“Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada”*; la investigación cualitativa produce hallazgos a los que no se llega por medio de procedimientos estadísticos, el grueso del análisis es interpretativo, realizado con el propósito de descubrir conceptos y relaciones, y luego organizarlos en un esquema explicativo teórico. Respecto a los autores Groat y Wang (2013, p. 257); the major strengths of qualitative research flow from its capacity to take in the rich and holistic qualities of real-life circumstances or settings. It is also inherently more flexible in its design and procedures, allowing adjustments to be made as the research proceeds. As such it is especially appropriate understanding the meanings and processes of people’s activities and artifacts.

Según Vasilachis de Gialdino (2006, p. 25) en el libro *“Estrategias de investigación cualitativa”*; la investigación cualitativa es ampliamente interpretativa en el sentido de que se interesa en las formas en las que el mundo social es interpretado, comprendido, experimentado y producido, basada en métodos de generación de datos flexibles y sensibles al contexto social en el que se producen, y sostenida por métodos de análisis y explicación que abarcan la comprensión de la complejidad, el detalle y el contexto. Así también según (Ñaupas, Mejía, Novoa, & Villagómez, 2014), la investigación cualitativa; se sostiene en una concepción hermenéutica, sus métodos de recolección permiten acceder a datos para ser observados, descritos e interpretados. Estas características de la investigación cualitativa, proporcionan una

mayor flexibilidad y riqueza interpretativa al estudio para comprender e interpretar la transferencia tecnológica desde la vivienda tradicional andina.

3.1.1. Tipo de estudio

La investigación se desarrolla bajo el enfoque cualitativo, acorde con Vargas (2011, p. 15) al referirse a este tipo de investigación, se hace uso de la metodología cualitativa, la cual asume una postura epistemológica hermenéutica llamada también "interpretativa". Así pues, de acuerdo a Guardián-Fernández (2007, p. 58,59) la investigación cualitativa posee las siguientes características del paradigma

Tabla 7

Características del paradigma cualitativo - interpretativo y sus dimensiones interpretativo según las siguientes dimensiones:

Dimensión	Interpretativo (Cualitativo)
Fundamentos	Ferromenología, teoría, interpretativa.
Naturaleza de la realidad	Dinámica, holística, contextualizada.
Finalidad	Comprender, explicar, interpretar la realidad.
Diseño	Flexible, envolvente, emergente.
Propósito	Produndización, limitada por el espacio y tiempo, hipótesis de trabajo/supuestos teóricos. Inductiva.
Relación objeto-sujeto	Interdependencia, estrechamente interrelacionados.
Explicación	Dialéctico-interpretativa. Interactiva. Prospectiva.
Técnicas, instrumentos, estrategias	Cualitativos, descriptivos. Investigador principal instrumento. Perspectiva de los participantes.
Análisis de datos	Inducción, analítica, triangulación.

Nota: Adaptado de "El Paradigma Cualitativo en la Investigación Socio-Educativa", por Guardián-Fernández (2007, p. 58,59). Costa Rica.

3.1.2. Diseño

Estudio de casos.

Acorde con (Ñaupas et al., 2014), un estudio de caso es una modalidad de búsqueda empírica que se adecua para estudiar problemas prácticos o situaciones específicas, así mismo según (Monje Álvarez, 2011) implica estudiar intensivamente características básicas, la situación actual e interacciones con el medio de una o pocas unidades como individuos, grupos, comunidades o instituciones. Por lo que en la investigación es de gran utilidad, ya que se busca describir y obtener conocimientos a mayor

profundidad sobre la transferencia tecnológica partiendo desde la concepción de la vivienda tradicional andina.

Respecto a las principales características que identifican el estudio de casos, conforme lo señala Groat y Wang (2013, pp. 418 y 419) en el libro “Architectural Research Methods”, son:

- (1) a focus on either single or multiple cases, studied in their real-life contexts;
- (2) the capacity to explain causal links;
- (3) the importance of theory development in the research design phase;
- (4) a reliance on multiple sources of evidence, with data converging in a triangular fashion; and
- (5) the power to generalize to theory. Groat y Wang (2013, pp. 418 y 419).

De acuerdo a lo mencionado por Yin (1994, p. 21), el estudio de caso es una estrategia de la investigación separada que tiene sus propios diseños de investigación. No importa si el estudio es explicativo, descriptivo, o exploratorio, el uso de la teoría, en la realización de los estudios de caso, no sólo es de una inmensa ayuda definiendo el diseño apropiado de la investigación y de la colección de los datos, también se vuelve el vehículo principal para generalizar los resultados del estudio de caso.

3.2. Escenario de Estudio

Se define como escenario de estudio y muestra el lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N ° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, toda vez que, por la zona se identifica el incremento las edificaciones de carácter residencial de baja densidad, y se encuentra inmersa en el contexto de un sector delimitado por el cuadrante conformado por las principales avenidas como son: el Ejército, Brasil, Sánchez Carrion (antes Pershing) y Salaverry, se evidencia por la naturaleza del caso un conglomerado donde se propugna el aumento de la altura de edificación, lo cual refleja un mayor impacto en la gestión pública y en la empresa privada, ya que genera el aumento del valor del suelo, mayor desarrollo económico y se traduce en el potencial crecimiento en la mayoría de los distritos de la ciudad de Lima

como es fiel reflejo de las demás ciudades del país, con lo cual, se genera el crecimiento urbano a partir de la generación de vivienda y su consolidación de las zonas residenciales.

3.2.1. Localización

Magdalena del Mar es uno de los 43 distritos que conforman Lima Metropolitana, ubicada en la Capital del Perú, la provincia de Lima se ubica, en las coordenadas geográficas $12^{\circ}05'26''$ de latitud Sur $77^{\circ}04'12''$ de longitud Oeste, limita al norte con el distrito de San Miguel, por el sur limita con el distrito de San Isidro, por el este limita con los distritos de Pueblo Libre y Jesús María, y, por el oeste limita con el Océano Pacífico (ver figura 1, 2, 3, 4 y 5).



Figura 13 Mapa del Perú

Fuente: Adaptado de Google Maps



Figura 14 Mapa de la Provincia de Lima Metropolitana
Fuente: Adaptado de Google Maps.



Figura 15 Mapa del distrito de Magdalena del Mar
Fuente: <http://munimagdalena1.blogspot.com/>



Figura 16 Mapa de la ubicación del estudio de caso
Fuente: Adaptado de Google Maps.

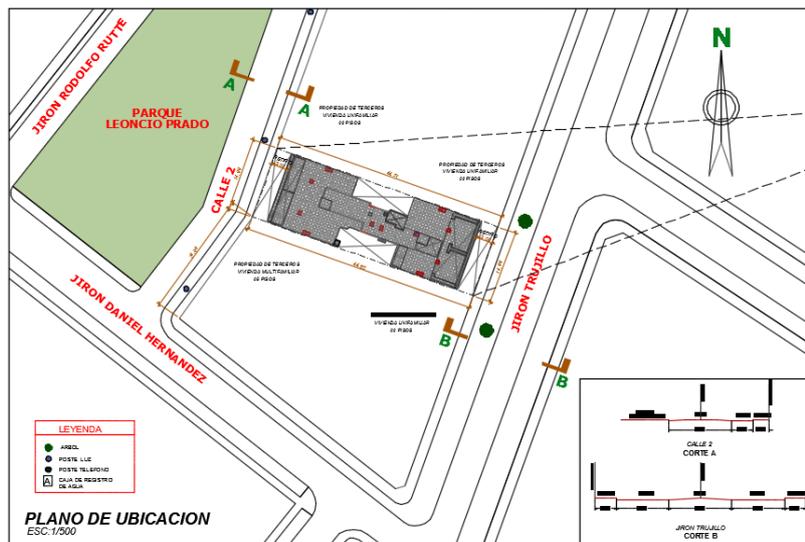


Figura 17 Plano de ubicación del estudio de casos: lote de 02 frentes
Fuente: Adaptado de plano proporcionado por Edificaciones JK SAC

3.3. Caracterización de sujetos

Son profesionales conocedores del tema con amplia experiencia, las profesiones son arquitectos y abogados.

Tabla 8
Codificación de los perfiles de profesionales

Grupo Profesional	Especialidad	Código
03 Arq. y Urb.	Arquitecto	UAr1
	Arquitecto	UAr2
	Arquitecto	UAr3
03 Derecho	Abogado	UAb1
	Abogado	UAb2
	Abogado	UAb3

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 42). Perú

3.4. Plan de Análisis o trayectoria metodológica

La trayectoria metodológica se desarrollará en cuatro etapas: la primera es la planificación del trabajo de campo; es el diseño y construcción de los instrumentos de recojo de información, la segunda es la ejecución del trabajo de campo; consiste en la aplicación de los instrumentos a la unidad de análisis, la tercera es la transcripción de los datos, codificación y categorización; es el proceso que servirá para transformar en texto, los datos de las grabaciones; realizadas, para codificarlas y categorizarlas y como etapa final, se realizará el análisis de la información a través de la triangulación. Se realizará la explicación de cada etapa del trabajo.

a. Planificación del trabajo de campo

Esta primera etapa, se iniciará con el diseño y construcción de los instrumentos de recojo de información, como las guías y formatos de cada instrumento, el cual será realizado a partir del diseño metodológico propio del estudio de caso. Se ha venido coordinado anticipadamente con el grupo de profesionales, el primero de arquitectura y urbanismo y el segundo en derecho, de tal forma que nos permitan las entrevistas planeadas, las coordinaciones se generaron mediante la visita a sus oficinas y domicilios.

b. Ejecución del trabajo de campo

La ejecución del trabajo de campo se llevará a cabo entre los meses de marzo a julio de 2019, la cual tendrá una duración de 05 meses. Las entrevistas se

iniciaron primero con el grupo de arquitectos que tienen conocimiento de la arquitectura y el urbanismo, acudiendo a sus oficinas, y domicilios, se realizaron las entrevistas por separado, haciendo un subtotal de 03 entrevistados de la especialidad “arquitecto”, así también, el segundo paquete de entrevistas se realizaron al grupo de abogados que tienen el conocimiento del derecho, para ello se acudió a su oficinas, se realizaron las entrevistas por separado haciendo un subtotal de 03 entrevistados de la especialidad “abogado”, finalmente se tuvo un total de 6 entrevistas.

La ejecución del trabajo de campo, nos permitió conocer, de momento, respecto a la primera parte de las entrevistas, que mucha de la información que contaban los arquitectos se basaba en su propia experiencia, ya que no recurrían a información vía web, luego finalmente en los 03 casos lo contrastarían con el documento oficial otorgado por el certificado de parámetros por el municipio distrital, lo que nos dio luz a identificar como se manejan en la práctica, los profesionales de la especialidad.

Respecto a los abogados como la primera parte de las entrevistas se refería a temas de los parámetros solo se limitaron los 03 abogados a vincularlos con el documento oficial, tratándose de un tema técnico, mayormente, mientras que la segunda parte de la entrevista si respondieron con mucha facilidad y firmeza.

Es importante señalar que el trabajo de campo nos permitió conocer el fondo del fenómeno de estudio respecto a la altura máxima de edificación, por que en definitiva los 06 entrevistados lo contrastaban con el documento oficial, es decir, respondían a las preguntas, pero señalaban que lo corroborarían con el certificado de parámetros, otorgado por la municipalidad distrital.

c. Transcripción de datos, codificación y categorización

De acuerdo a lo referido por Catayama (2014, p. 97,98), la transcripción es hecha a todo material recolectado como notas de campo, grabaciones, entrevistas, etc, así mismo mencionó que esta se compone de sub etapas: a) Edición; parte en la se filtra la totalidad de lo recolectado, se revisan y critican aplicando los criterios de representatividad de los datos y fiabilidad de los datos. b) Categorización y

codificación; consiste en aplicar varias lecturas integrales y sistemáticas para ir descubriendo unidades significativas o unidades de análisis, de las cuales deben agruparse y asignar a cada categoría una denominación, nombre o notación llamado código. c) Registro datos cualitativos; consiste en la transferencia de los datos cualitativos a un esquema de codificación según las categorías. d) Tabulación de datos; es la presentación de los datos cualitativos de modo organizado de acuerdo con las categorías, pudiendo ser representado mediante cuadros, diagramas y matrices.

d. Triangulación

Según lo mencionado por Izcara (2009, p. 130) la triangulación consiste en la comprobación de las inferencias extraídas de una fuente de información mediante el recurso a otra, la cual contribuye a solidificar el rigor de la investigación cualitativa. Así mismo, según Stott y Ramil (2014, p. 22) a través de esta, se busca comprobar la validez de la información recopilada por el investigador, y en el estudio de caso esto conlleva volver a contrastar los datos de la investigación, obtenidos de primera mano sobre el terreno.

Acorde con Cisterna (2005, p. 68) el proceso de triangulación desde la hermenéutica comprende la acción de reunión y cruce dialéctico de toda la información pertinente al objeto de estudio surgida en una investigación por medio de los instrumentos correspondientes, y que en esencia constituye el corpus de resultados de la investigación. Por ello, la triangulación de la información debe realizarse una vez que ha concluido el trabajo de recopilación de la información.

En cuanto al procedimiento práctico para efectuarla pasa por los siguientes pasos: seleccionar la información obtenida en el trabajo de campo; triangular la información por cada estamento; triangular la información entre todos los estamentos investigados; triangular la información con los datos obtenidos mediante los otros instrumentos y; triangular la información con el marco teórico.

3.5 Técnicas e Instrumentos de recolección de datos

Las técnicas son procedimientos sistematizados, operativos que sirven para la solución de problemas prácticos. Según Vargas (2011, p. 45) es recomendable elegir al menos dos técnicas a fin de poder triangular la información recabada. Por triangulación para que la información obtenida por una fuente pueda ser cruzada con otra información proveniente de una fuente distinta para aumentar así la certidumbre interpretativa de los datos recabados.

Tabla 6
Propósitos de las técnicas e instrumentos de recolección de datos

<u>Técnicas</u>	<u>Instrumentos</u>	<u>Propósitos</u>
Entrevista	Guía de entrevista al arquitecto	Recoger información sobre la regulación ad hoc normativa respecto a la vivienda multifamiliar
	Guía de entrevista al abogado	Recoger información sobre las jerarquías y competencias de las normas en relación a la vivienda multifamiliar
Observación	Guía de observación	Observación sistemática y real en el contexto urbano donde se desarrollan las unidades de análisis.
Análisis documentario	Bitácora de campo	Registrar información gráfica del objeto de estudio y el entorno

Nota: *Metodología de la Investigación*, por Hernández et (2006, p. 545). México. McGRAW-HILL.

3.6. Mapeamiento

En la figura se describe el proceso metodológico a emplearse en la investigación, de acuerdo al tipo de diseño por estudio de caso.



Figura 18 Modelo de mapeo sobre el proceso metodológico de estudio de caso

3.7. Rigor Científico

El presente estudio tiene rigor científico ya que se basa en la validez interpretativa, según Vargas (2011, p. 15,16) se asume una postura epistemológica hermenéutica, en donde el conocimiento es la construcción subjetiva y continua de aquello que le da sentido a la realidad investigada como un todo donde las partes se significan entre sí y en relación con el todo.

La calidad de una investigación depende del rigor con el que se realiza, que condiciona su credibilidad, por ende el procedimiento que se empleará será la triangulación de métodos, el cual acorde con Izcara (2009, p. 134) consiste en la exploración del material cualitativo a través de la utilización de diferentes métodos de análisis, en relación con la investigación involucra el contraste de las entrevistas, las observaciones y el análisis de documentos, para crear un marco neutral y reducir el componente personalista.

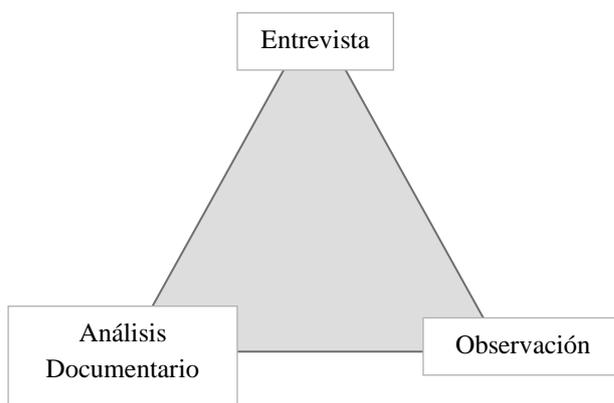


Figura 19 Triangulación de entrevistas, observación y análisis documentario

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 55). Perú.

Por otro lado, vale considerar lo mencionado por Wolcott (como se cita en Valencia & Mora, 2011, p. 508) en la publicación: “El rigor científico en la investigación cualitativa”, en donde el rigor se sintetiza en la integridad del investigador; “la curiosidad intelectual, un verdadero interés por el pueblo estudiado, la sensibilidad, la laboriosidad, la objetividad”, en otras palabras la fiabilidad de los métodos a utilizar en la investigación cualitativa se asume en la responsabilidad del investigador que realiza el trabajo de campo.

Los profesionales arquitectos que fueron seleccionados por su práctica profesional, es decir, desarrolladores de proyectos, delegados del colegio de arquitectos del Perú Regional Lima y Coordinador Zonal Central actual del mismo colegio, se refirieron a la categoría de “los parámetros urbanísticos” más por su experiencia en el desarrollo de proyectos que el acudir a la base fuente de información, es decir no recurrieron al plan urbano, por cuanto no existía ni en Lima ni en el distrito, mostrándose confusa esa información para ellos, por esa razón coincidieron al final que lo corroborarían con el certificado otorgado, mientras que los abogados solo se limitaron a referirlo conforme lo señala la ley, es decir, conforme el certificado de parámetros otorgado por el municipio distrital de Magdalena del Mar.

Respecto a la categoría “estructura normativa” los arquitectos muestran un conocimiento muy genérico al respecto, porque esa información no se encuentra sistematizada en nuestro medio, teniendo en cuenta, que ese tema se encuentra vinculado entre la norma técnica y el derecho. Para los abogados lo tienen más claro la diferenciación de la estructura nacional, provincial y distrital, sin embargo, conocen la forma, pero no el fondo, toda vez que no se practica mucho en nuestro medio el uso de la norma urbanística para abogados.

Finalmente, en cuanto a la categoría “principios normativos” los arquitectos al sentir que forma parte más de un tema de derecho formulan su respuestas de manera muy concreta con un “Sí” o un “No”, sin fundamentar su respuesta, mientras que los abogados responden con mayor fundamento jurídico.

3.8. Procesamiento

NVivo 12

Según lo explicado por, Sabariego Puig, Marta (2018), señala en la revista científica:

El NVivo 11 es un programa altamente avanzado para el tratamiento del análisis de datos cualitativos en proyectos de investigación procedentes de la transcripción de las notas de campo, las entrevistas cualitativas, los grupos de discusión y otras técnicas cualitativas. El NVivo 11 es un programa altamente avanzado para el

tratamiento del análisis de datos cualitativos en proyectos de investigación procedentes de la transcripción de las notas de campo, las entrevistas cualitativas, los grupos de discusión y otras técnicas cualitativas.

Se trata de un programa que, tal y cómo indican Gil Flores y Perera Rodríguez (2001:33), sirve apoyo en el manejo de datos, un proceso que no es lineal, sino que tiende a ser un proceso iterativo donde se explora, se codifica, se consulta, se reflexiona, se visualiza, se crean memos (QSR International, 2013) y es un proceso que se repite hasta que el usuario tenga el resultados más favorable. El Nvivo está diseñado específicamente para el análisis de datos cualitativos, procedentes de entrevistas, grupos de discusión, diarios, historias de vida, pero tienen unas funcionalidades nuevas que le confieren una posición única en el panorama de software. Además de trabajar con textos, permite por ejemplo trabajar con ficheros de audio, vídeo e imágenes, y hacer el análisis de ese material audiovisual de una forma innovadora. Asimismo, permite operar con un número casi ilimitado de categorías y subcategorías pudiéndose comparar entre sí de forma abreviada mediante matrices de intersección (Valdemoros, Ponce de León y Sanz, 2011), Sabariego M. (pág. N° 44). Por su parte Pulido, Rodríguez (2014), señala: La plataforma NVivo ha sido desarrollada para el trabajo de datos cualitativos o el conjunto de datos no estructurados y métodos mixtos. Sus últimas versiones nos presentan incontables mejoras en cuanto a módulos de consulta y herramientas de visualización. Además de esto, NVivo da la posibilidad de trabajar con archivos de diferente origen como documentos Word, PDF, audio, video, imágenes; lo anterior aumentando la gama de posibilidades de integración de datos para su análisis permitiendo recopilar, organizar y trabajar en un mismo proyecto con entrevistas, grupos de discusión, encuestas, medios de comunicación social o páginas web, además de otorgar el plus de poder compartir de manera práctica los análisis y conclusiones de su trabajo.

Proyecto Victor.nvp - NVivo 12 Plus

Archivo Inicio Importar Crear Explorar Compartir

Libro de metodología

Buscar Proyecto

Nombre	Códigos	Referencias	Modificado el	Modificado por	Clasificación
94805617-Xavier-Vargas-B-COMO-HACER-INVESTIGA	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Ciencia-y-Arte-en-La-Metodologia-Cualitativa-Martinez-Miguel-PDF	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
como-hacer-investigacion-cualitativa	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Estrategias-de-la-investigacion-cualitativa-1	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Guia-de-Praxis-Cuali-1	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Introducción-a-la-investigación-cualitativa-Fundamentos-métodos-estrategias-y-técnicas	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Investigación cualitativa	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Irene_Vasilachis_Estrategias_de_investigacion_cualitativa	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Irene_Vasilachis_Estrategias_de_investigacion_cualitativa (1)	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	
Manual de investigación cualitativa	0	0	30/08/2019 06:38 p. m.	BFCV	

BFCV 10 elementos

Buscar en Internet y en Windows

09:03 p. m.
30/08/2019

Figura 20 Pantalla principal del NVivo 12

Fuente: Software

Proyecto Victor.nvp - NVivo 12 Plus

Inicio Importar Crear Explorar Compartir

Acceso rápido

- Archivos
- Memos
- Nodos

Datos

- Archivos
 - Libro Base
 - Libro de metodología
 - Clasificaciones de archivo
 - Elementos externos

Códigos

- Nodos
 - Entrevista Victor terminado
 - Temas codificados automática
 - Sentimiento
 - Relaciones
 - Tipos de relaciones

Casos

- Casos
 - Entrevista Victor terminado
 - Clasificaciones de casos

Notas

Buscar

- Consultas
- Resultados de consulta
- Matrices de nodo

Buscar Proyecto

Entrevista Victor terminado

Nombre	Archivos	Referencias
Entrevista 1	1	18
Entrevista 2	1	18
Entrevista 3	1	18
Entrevista 4	1	18
Entrevista 5	1	18
Entrevista 6	1	18

Arrastre aquí la selección para codificarla en una nueva caso

LA NORMATIVA AD HOC EN E

Entrevista 1

<Archivos\Entrevista Victor terminado> - 5 18 referencias codificadas [Cobertura 16.67%]

Referencia 1 - Cobertura 0.93%

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza Tiene area de estructuracion urbana según certificado de parametros urbanisticos y edificatorios como o IIII porcentaje tambien esta consignado en el certificado de parametros urbanistico y edificatorios, 30% Lo consignado en el certificado de parametros urbanistico y edificatorios, 3 pisos mas azotea El area consignada al lote normativo esta en el rango de 150 m 2 a 300 m 2 La densidad consignada en el certificado de parametros urbanistico y edificatorios, es de 1250 hab./ha Los estacionamientos consignados en el certificado de parametros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda

Referencia 2 - Cobertura 0.93%

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza

Referencia 3 - Cobertura 0.93%

Tiene area de estructuracion urbana según certificado de parametros urbanisticos y edificatorios como III

Referencia 4 - Cobertura 0.93%

El uso asignado esta dado en el certificado de param etros urbanistico y edificatorios, predominantemente unifamiliar, multifamiliar

Referencia 5 - Cobertura 0.93%

El porcentaje tambien esta consignado en el certificado de parametros urbanistico y edificatorios, 30%

Referencia 6 - Cobertura 0.93%

Lo consignado en el certificado de parametros urbanistico y edificatorios, 3 pisos mas azotea

Referencia 7 - Cobertura 0.93%

El area consignada al lote normativo esta en el rango de 150 m 2 a 300 m 2

En Nodos Codificar en Ingresar el nombre del nodo (CTRL+Q)

BFCV 6 elementos

Buscar en Internet y en Windows

09:05 p. m. 30/08/2019

Figura 21 Pantallazo de casos del proyecto

Fuente: Software

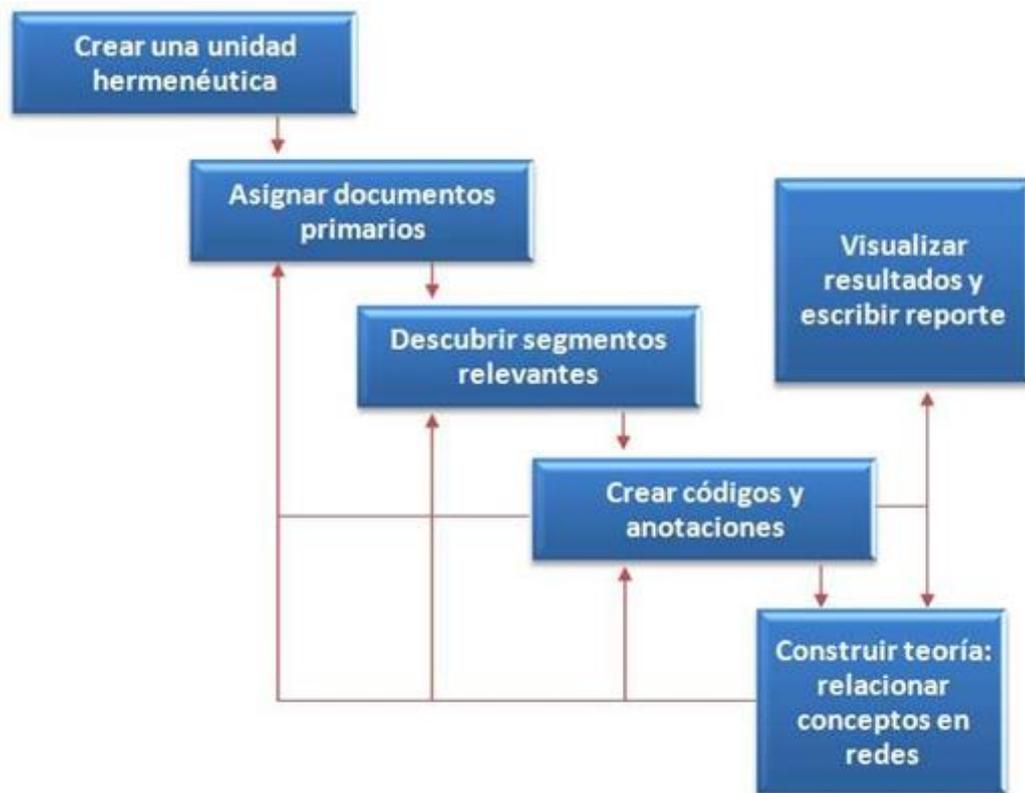


Figura 22 Esquema del proceso general de análisis con NIVO 12
Fuente: Manual de NVivo12., s/f

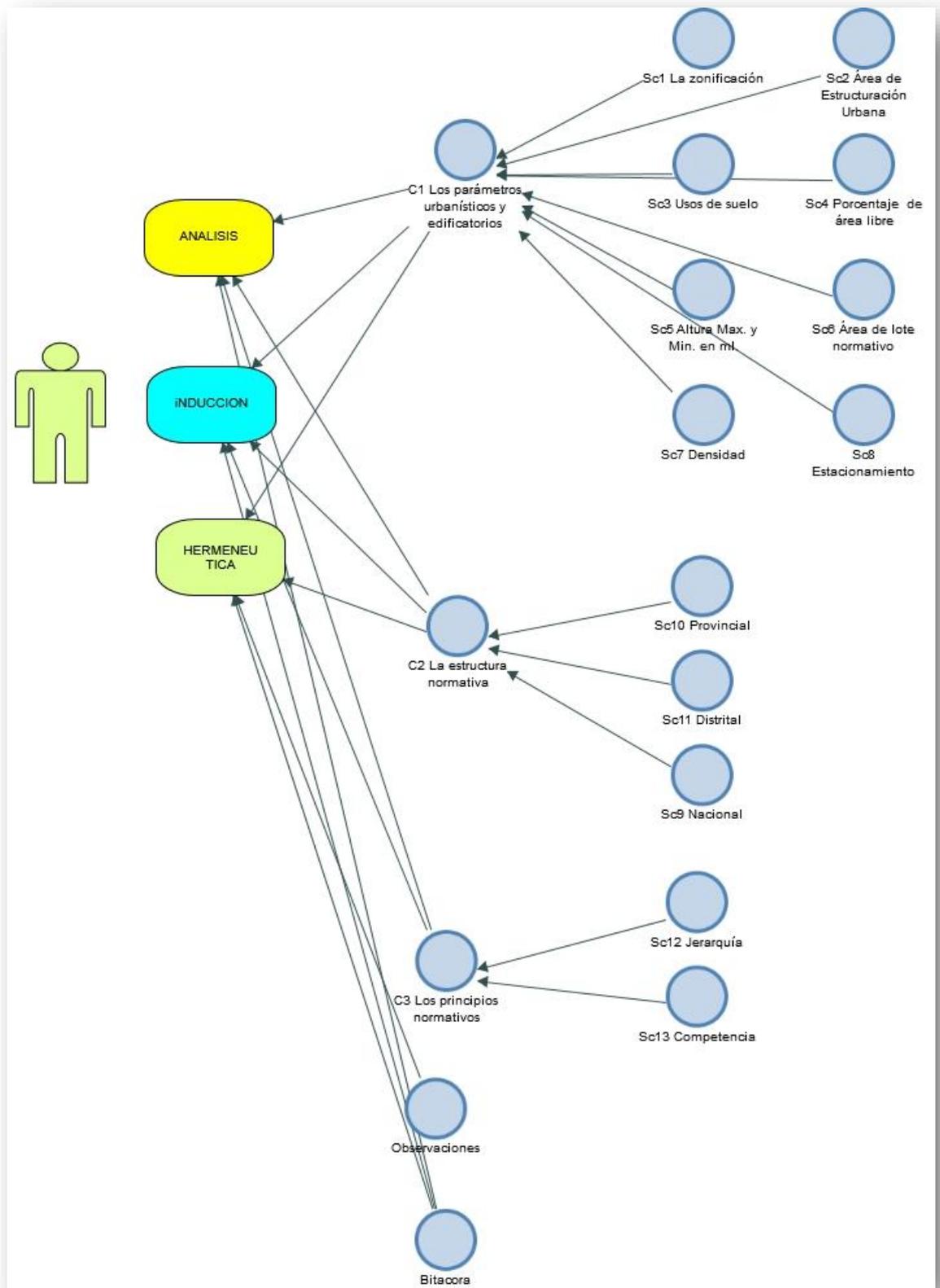


Figura 23 Mapa conceptual de la investigación - NVivo 12
Fuente: Software

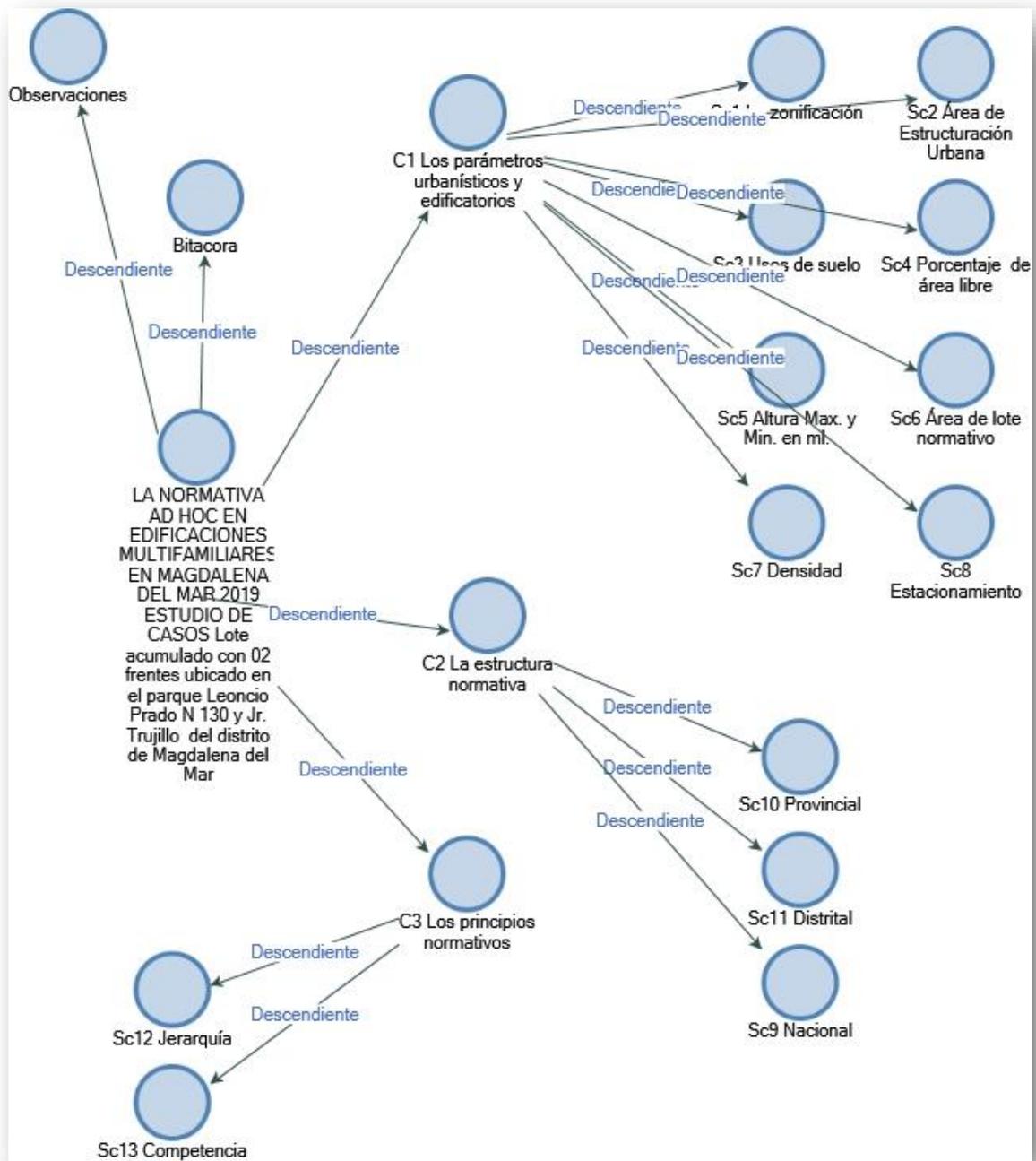


Figura 24 Mapa del proceso del proyecto cualitativo
Fuente: Software

CAPITULO IV: RESULTADOS Y ANALISIS DE RESULTADOS

4.1. Descripción de resultados

Con el uso del método de triangulación de resultados, nos permitió llegar a la descripción de los resultados, para ello se han usado las técnicas de: Entrevistas, Observación y Evidencia documental o Bitácora, a efectos de otorgar respuesta a los objetivos específicos planteados, y como consecuencia la general, tomando en consideración las subcategorías que se derivan de las categorías develando y analizando La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en Magdalena del Mar. En la siguiente tabla se plasma las triangulaciones realizadas en la investigación.

Tabla 7
Triangulaciones y unidades de análisis

<u>Métodos</u>	<u>Unidad de análisis</u>	<u>Técnicas</u>	<u>Instrumentos</u>
•Análisis	Arq. 1 (UAr1)	•Entrevista	•Guía de entrevista
	Arq. 2 (UAr2)		
•Inducción	Arq. 3 (UAr3)	•Observación	•Guía de observación
	Abg. 1 (UAb1)		
•Hermenéutica	Abg. 2 (UAb2)	•Evidencia Documentaria o Bitácora	•Evidencia documental o Bitácora
	Abg. 3 (UAb3)		

Nota: Segmento tomado de la Matriz Metodológica – Anexo A

A efectos de cumplir con los objetivos de la investigación se inicia con la técnica de la triangulación de los instrumentos de recolección de datos.

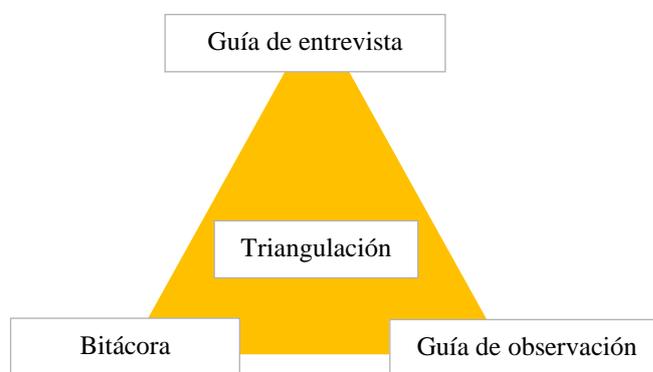


Figura 25 Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 53). Perú

4.1.1. Entrevista

Se realizó una entrevista de tipo semiestructurada, para el levantamiento de la información, dirigido a 03 arquitectos (todos desarrolladores de proyectos y anteproyectos, 02 de ellos han sido delegados de las comisiones técnicas del CAP/ Regional Lima y uno de los dos actualmente es Coordinador Zonal del CAP/ Regional Lima, además), a quienes denominamos UAr1, UAr2 y UAr3; y , para el caso de los 03 abogados (todos son asesores legales tanto en el sector privado o público), a quienes denominamos UAb1, UAb2 y UAb3, los temas centrales de las entrevistas fueron principalmente sobre la descripción de las categorías C1: Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, C2: La Estructura Normativa y C3: Los Principios Normativos, y lo propio con sus correspondientes subcategorías, aplicable al lote materia de investigación, cada entrevista se realizó por separado, a efectos de conocer el dominio que tienen sobre estos temas vinculados en indagar cuan de claro tienen sus conocimientos de la fuente base para abordar en el tema. , lo que se logró mostramos a continuación los siguientes resultados:

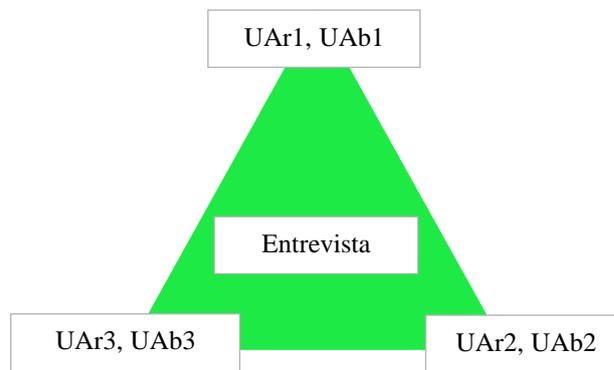


Figura 26 Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 53). Perú

Tabla 8
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Categoría: "C1" Los Parámetros Urbanísticos Y Edificatorios

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, cuyo lote identifican los siguientes parámetros; podemos concluir que por su experiencia y desarrollo de proyectos han respondido abierta y directamente, con lo cual se tiene asignada una zonificación RDB – Residencial de Baja Densidad, según ordenanza, los 03 (UAr1, UAr2 y UAr3) coinciden que tiene Area de Estructuración Urbana III, para 02 señalan que el porcentaje de área libre varía entre el 30% y 35%, mientras que el tercero señala que solo le corresponde el 35%, respecto a la altura el primero señala que 3 pisos más azotea, el segundo le corresponde los 31.5 ml (equivalente a 10 pisos), mientras que para el tercero 4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes Respecto a el Area consignada al Lote Normativo está en el rango de 150 m², 160 m² a 450 m², La densidad varía desde la no aplicación hasta de 1250 hab./ha., el segundo señala que No Aplica, mientras que el tercero señala que ya no está vigente la densidad, en cuanto a los estacionamientos, el primero y segundo señalan la relación de 1 estacionamiento por vivienda, el tercero indica hasta 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda. Es decir, los 03 arquitectos solo han coincidido en la zonificación y el área de estructuración urbana, mientras que en el resto cada uno respondió de manera diferente.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que los tres (UAb1, UAb2 y UAb3) entrevistados abogados coinciden en que, tratándose de un tema técnico desde la perspectiva de la planificación, y, jurídico desde la perspectiva del derecho, buscando todos la seguridad jurídica, ellos se amparan a lo establecido con sujeción por el Reglamento de la Ley 29090, aprobado por Decreto Supremo 011-2017-Vivienda, es decir, que se amparan en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos

teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software Atlas NVivo 12

Tabla 9
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Categoría: "C2" La Estructura Normativa

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que respecto a la norma urbanística, de carácter Nacional 02 han señalado al Reglamento de acondicionamiento territorial, Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por decreto supremo 012-2019-vivienda, y el otro, desconoce, en el ámbito Provincial, coinciden en la Ordenanza 950-MML, mientras que, en el ámbito Distrital, 02 coinciden en Ordenanza 027-MDMM-2017, mientras que el otro señala en genérico las ordenanzas vigentes.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, tratándose de un tema técnico desde la perspectiva de la planificación y jurídico desde la perspectiva del derecho, buscando todos, la seguridad jurídica, ellos se amparan a lo establecido con sujeción por el Reglamento de la Ley 29090, es decir, que se amparan en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento genérico respecto a la estructura normativa, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 10
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Categoría: "C3" Los Principios Normativos

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, respecto a que la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general, encontramos que 02 responden que Sí, y uno que No lo es.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, Sí, 02 respecto a la constitución del 1993 y el otro a la ley orgánica de municipalidades Ley 27972

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) su conocimiento se basa tan solo en la existencia de la norma distrital, convalidándola en mayoría respecto a la estructura normativa, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 11
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC1C1 La Zonificación"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, cuando se refieren a la Zonificación, todos coinciden en RDB – Residencial de Baja Densidad.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 12
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC2C1 Área de Estructuración Urbana"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, todos coinciden Área de Estructuración Urbana III y solo uno señala conforme al certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 13
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC3C1 Usos De Suelo"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que el Uso asignado esta dado en el certificado de parámetros urbanístico y edificatorios, predominantemente unifamiliar, multifamiliar, el segundo, Vivienda multifamiliar, conjunto residencial, mientras que el tercero, señala Unifamiliar, Multifamiliar, otros usos

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 14
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC4C1 Porcentaje de Área Libre"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que el porcentaje también está consignado en el certificado de parámetros urbanístico y edificatorios, como 30%, mientras los otros 02 señalan que 35%

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 15
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC5C1 Altura Max. y Min. En MI"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que, lo consignado en el certificado de parámetros urbanístico y edificatorios, es decir, 03 pisos más azotea, el segundo 31.50 ml máxima y el tercero 04 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 16
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC6C1 Área De Lote Normativo"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que, el área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m² a 300 m², el segundo indica 450 m² y el tercero señala 300 m² en el año que se emitió los parámetros, en la actualidad es 200 m².

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, se observa que su respuesta la vinculan con el certificado expedido por el distrito, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 17
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC7C1 Densidad"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que, la densidad consignada en el certificado de parámetros urbanístico y edificatorios, es de 1250 hab./ha., el segundo señala que No Aplica, mientras que el tercero señala, Ya no está vigente la densidad.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, la mayoría se ampara en una ordenanza provincial respecto a la no aplicabilidad de la densidad, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 18
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC8C1 Estacionamiento"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que, los estacionamientos consignados en el certificado de parámetros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda, mientras que los otros 02 señalan que 01 estacionamiento por vivienda

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento y destreza por la experiencia en el desarrollo de proyectos, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, la mayoría que desarrolla proyectos de vivienda aplican en merito a lo que han proyectado sin verificar si la fuente es general o específica, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 19
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC1C2 Nacional"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, uno señala que, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial, el segundo señala el Decreto supremo 010-2018-Vivienda, modificado por decreto supremo 012-2019-Vivienda, mientras que el tercero señala que desconoce.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento básico respecto al ámbito nacional por el desarrollo de proyectos que tienen, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 20
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC2C2 Provincial"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, 02 señalan que la Ordenanza 950-MML, mientras que el tercero señala que desconoce.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento básico respecto al ámbito provincial por el desarrollo de proyectos que tienen, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 21
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC3C2 Distrital"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, dos señalan que, la Ordenanza 486 MDMM, vinculante a la Ordenanza 027 MDMM, mientras que el tercero señala que las ordenanzas vigentes, en genérico.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, los 03 han señalado, de acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigente.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento básico respecto al ámbito distrital por el desarrollo de proyectos que tienen y lo condicionan en contrastarlo con el certificado, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 22
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC1C3 Jerarquía"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, dos señalan que, Sí, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general, mientras que el tercero, señala que No lo es

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, uno señala que, Sí, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico, el segundo, señala que Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales, mientras que el tercero señala que, Si, conforme al ordenamiento jurídico

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento básico de la jerarquía de las normas de manera piramidal (General, Especifico y Especial), respecto a la norma distrital por el desarrollo de proyectos que tienen, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 23
Reporte de consulta (resultados) de entrevistas a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Subcategoría: "SC2C3 Competencia"

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, los 03 señalan que, Sí, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, uno señala que, Sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades, el segundo señala que Sí, conforme a la constitución del 1993, mientras que el tercero señala que, Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley orgánica de municipalidades Ley 27972.

Comentario: Durante la entrevista los arquitectos (UAr1, UAr2 y UAr3) ponen en práctica su conocimiento básico respecto a la existencia de una norma distrital, por el desarrollo de proyectos que tienen, pero no recurren a la fuente de información, que corresponden a los fundamentos teóricos por cuanto se basa dicha información, respecto a los abogados (UAb1, UAb2 y UAb3) son más formales en el respeto a la formalidad de la información otorgada por la administración pública, es decir el certificado. En cuanto a su especialidad, sus respuestas lo fundamentan con algún marco legal.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

4.1.2. Observación

Respecto a las observaciones, se tuvieron al final de las guías de entrevistas cuyas respuestas para los 02 grupos de profesionales (03 arquitectos y 03 abogados), se desarrollaron en categorías y subcategorías, que conllevan a observar el nivel de conocimiento de los entrevistados respecto a las teorías fundamentadas, para lo cual se ha desarrollado en siguiente comentario:

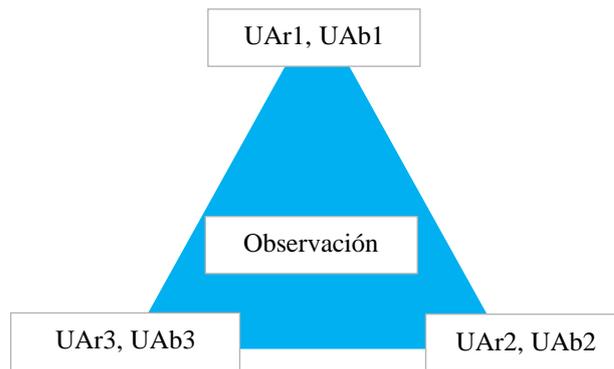


Figura 27 Triangulación de observaciones a profesionales, en la investigación

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 54). Perú

Tabla 24
Reporte de consulta (resultados) de observaciones a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Categoría: "C1" Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Subcategorías:

- SC1 La Zonificación
- SC2 Área de Estructuración Urbana
- SC3 Usos de Suelo
- SC4 Porcentaje de Área Libre
- SC5 Altura Max. y Min. en Ml
- SC6 Área de Lote Normativo
- SC7 Densidad
- SC8 Estacionamiento

Los entrevistados UAr1 al UAr3 y UAb1 al UAb1 desconocen la fuente real de la información al no recurrir a los planes urbanos provincial y distrital, más aun, si dichos planes se encuentran descontinuados, obsoletos y carentes de legitimidad al no estar homologados y adecuados al marco normativo nacional, que para el caso de la planificación urbana debieron estar de conformidad a lo normado en el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda - RATDUS, es decir, al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, que es su Primera Disposiciones Complementarias Transitorias, señala la adecuación de normas municipales en razón a que Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma (24/12/2016) tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento, es decir hasta el 25/12/2018, tiempo en el que ninguna provincia o distrito de la capital se adecuo. Para el caso de la provincia de Lima: El Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990-2010 - PDU, en termino urbanísticos y de desarrollo a partir de un modelo teórico de ciudad, que plantea la norma nacional citada, “Ciudad Compacta” , a partir de un crecimiento vertical y disminución de la superficie construible a efectos de generar mayor área verde, en tal sentido el PDU, se encuentra obsoleto e imposible de ejecutar, toda vez que el modelo que se planteo fue “Modelo de Ciudad Policéntrico”, orientado a una ciudad difusa. Sin Embargo, de tratarse de

normas urbanísticas aprobadas por ordenanzas de los gobiernos locales durante el lapso de ese plazo en adelante, son reconocidos como tales. Luego se paso a la Ordenanza 620-2004-MML que aprueba Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, misma que es derogada por la Ordenanza N° 1862-2014-MML, que Regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana De Lima, pero que tampoco se adecuo a la norma nacional, en el ínterin se promulgo la Ordenanza N° 950-2006-MML- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, en la que se ubica el lote materia de investigación, no obstante, como se evidencia que desde el año 2006 la provincia de Lima no regulo el desarrollo, la visión y naturaleza de la planificación urbana. De otro lado, el distrito de Magdalena promulga una serie de ordenanzas en materia de urbanismo y principalmente de los parámetros con lo que se observa la implementación, para el caso de estudio, relevante en materia de altura máxima de edificación la Ordenanza 027-2017-MDMM. Por lo tanto, si bien es cierto que el distrito de Magdalena del Mar no cuenta con Plan Urbano, es cierto que se ha legislado en materia de urbanismo relacionado con los parámetros urbanísticos especialmente. En el caso de los entrevistados UAb1 al UAb3, se limitan a la documentación oficial otorgada por la municipalidad distrital, considerando que conforme lo establecido en la Ley 29090, el certificado de parámetro otorga seguridad jurídica y resulta vigente durante los próximos (36) meses, generando derechos de edificación sobre el inmueble. Se puede concluir en la observación a los 02 grupos de profesionales que no todos cuentan con el mismo conocimiento y en consecuencia sus respuestas difieren unas de otras, principalmente respecto a lo medular de la “altura máxima” relacionada con el estudio de casos.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

Tabla 25
Reporte de consulta (resultados) de observaciones a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Categoría: "C2" La Estructura Normativa

Subcategorías:

- SC9 Nacional
- SC10 Provincial
- SC11 Distrital

Los entrevistados UAr1 al UAr3, tienen noción del rango u estructura nacional, sin embargo, no corresponde a la precisa y/o acertada normativa, ya que tratándose de normas urbanísticas, estas están vinculadas necesariamente con el planeamiento urbano, en ese contexto, se cuenta con el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda - RATDUS, es decir, al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, que en la lógica de la estructura piramidal normativa, debe de aterrizar en una ordenanza provincial de Lima, como el Plan de Desarrollo Urbano (que no lo cuenta, hay que tomar en cuenta que se ha prorrogado la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao con efectos solo para Lima al amparo de la Ordenanza N° 1702-2013-MML), en su defecto, solo existe la Ordenanza N° 950-2006-MML, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar. Respecto al distrito de Magdalena del Mar, la gestión edilicia ha promulgado una serie de ordenanzas que regulan parámetros urbanísticos como la altura máxima, como es el caso de la Ordenanza 027-2017-MDMM, pero que no cuentan con el Plan Urbano, es decir, se reemplaza la planificación urbana por normas regulatorias de parámetros. En cuanto a los entrevistados UAb1 al UAb1, podemos observar que respecto a la regulación de la estructura normativa lo tienen claro, desde la perspectiva del derecho, no obstante, tratándose de la normativa urbanística, solo se guían de lo que establece el documento oficial, en ese sentido si la información del certificado de parámetros es errónea no opinarían lo contrario, resultando una debilidad y vulnerabilidad con los derechos producto de la planificación urbana.

Tabla 26
Reporte de consulta (resultados) de observaciones a profesionales arquitectos y abogados

6 Citas de entrevistas encontradas por consulta:

Categoría: "C3" Los Principios Normativos

- SC12 El Principio de **Jerarquía**
- SC13 El Principio de **Competencia**

Los entrevistados UAr1 al UAr3, al no tenerlo muy claro, ya que no se trata de su especialidad, intuyen la mayoría en que la jerarquía es sinónimo que va desde lo mayor a menor en una figura piramidal, sin embargo, la jerarquía puede presentarse en doble figura piramidal escalonada ascendentemente o descendentemente, por el grado de especialidad de la norma: desde lo general, específico y especial (donde lo especial, prima sobre lo específico y lo específico sobre lo general), como de mayor a menor, de otro lado, no fundamentan sus afirmaciones o negaciones. En cuanto a los entrevistados UAb1 al UAb1, lo tienen muy claro desde el punto de vista del derecho, sin embargo, tanto para la jerarquía como la competencia de una normativa, lo justifican que debe de encontrarse conforme lo establecido en la Constitución vigente, como en la Ley Orgánica de Municipalidades, hay que anotar que adicionalmente a lo genérico que establece las normas referidas, existen sentencias del Tribunal Constitucional que aclaran con mayor proximidad a la materia, como se ha expuesto en el Marco Normativo, correspondiente al Capítulo II.

Nota: adaptado del Anexo F, Observaciones de las entrevistas, del análisis del Software NVivo 12

4.1.3 Evidencia Documentaria o Bitácora

Respecto a la evidencia documentaria o Bitácora, la empresa Edificaciones JK S.A.C., se verificó que siguió el debido proceso, conforme lo señalado en el reglamento de la Ley 29090, en tal sentido se verificaron la documentación alcanzada por los propietarios del inmueble, como los certificados de parámetros, dictámenes de la comisión técnica distrital de anteproyecto y proyecto (que forman parte del anexo, así como la información respecto a los profesionales entrevistados (arquitectos: UAr1, UAr2, UAr3 y Abogados UAb1, UAb2, UAb3:), con lo que se procedió a realizar la triangulación.

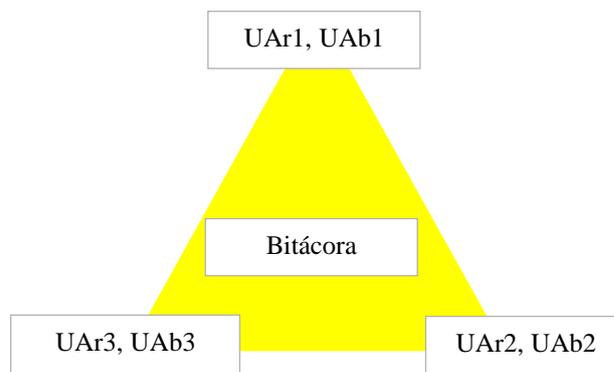


Figura 28 Triangulación de revisión de evidencias documentales o bitácora a profesionales, en la investigación

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 54). Perú

En tal sentido, podemos señalar que el municipio distrital de Magdalena del Mar, emite los siguientes documentos:

1° Otorga 04 certificados de parámetros urbanísticos que recae sobre el lote, materia de investigación, estos son:

Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0640-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 736-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-SPUOPC-GDU-MDMM y N° 0677-2018-SPUOPC-GDU-MDMM (ver Anexo G).

En todos ellos establecen para la altura máxima, señalan lo siguiente:

04 pisos (1) y (2), donde realizan precisiones NOTAS. –

(1) Ordenanza N° 27-2017-MDMM. Art. N° 01: Para el Área De Tratamiento Normativo III Y IV, aquellos lotes mayores a 450 m² y se ubique con frente a ZRP, podrán construir con/hasta un límite de 10 pisos.

(2) Según plano de alturas de edificación aprobado.

2° Dictamen de la Comisión Técnica distrital, expediente de anteproyecto aprobado, mediante Acta N° 04 de fecha 18/10/2018.

3° Dictamen de la Comisión Técnica distrital, expediente de proyecto aprobado, mediante Acta N° 08 de fecha 26/12/2018.

Respecto a los profesionales entrevistados, los arquitectos acreditan su nivel de elaboración de proyectos con el histórico de proyectos elaborados de la lista del CAP/Regional Lima, credenciales de haber sido delegados del Colegio de Arquitectos del Perú / Regional Lima, Coordinador zonal central del Colegio de Arquitectos del Perú / Regional Lima. En cuanto a los profesionales entrevistados abogados acreditan con su carnet de abogados para ejercer en el ámbito de la provincia de Lima, entre otros.

4.2. Teorización de unidades temáticas

En este segmento a partir de la información obtenida realizando la triangulación respecto al uso de las técnicas de la entrevista, observación y análisis documental o bitácora, sumado a los instrumentos de recolección de los datos, con el objetivo de describir la regulación ad hoc en edificaciones multifamiliares en el distrito de

Magdalena del Mar, referido específicamente a la altura máxima de edificación que es el objeto de la investigación.

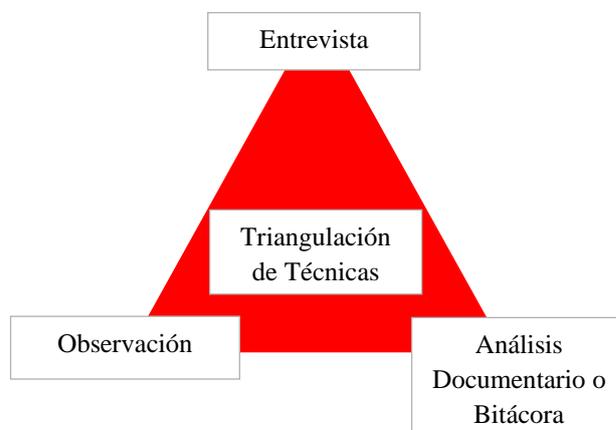


Figura 29 Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 55). Perú

4.2.1. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, énfasis en la investigación por la altura máxima de edificación

El Plan Urbano Provincial y Distrital, Normas de Carácter General

Así tenemos:

El Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990-2010, define la imagen y los objetivos del desarrollo urbano de la ciudad de Lima y Callao, mediante políticas, estrategias y propuestas que son regulados mediante los instrumentos normativos como la zonificación de los usos de suelo, densidad, entre otros. Se proyecta en la zonificación de baja densidad hasta llegar a una altura de 5 a 8 pisos.

La Ordenanza N° 1702-2013-MML, ordenanza que prorroga la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010, hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano.

Respecto al Plan Urbano distrital no se ha encontrado evidencias de su elaboración u aprobación.

Las Ordenanzas Provinciales

La Ordenanza N° 1702-2013-MML, ordenanza que prorroga la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010, hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano.

La Ordenanza N° 620-2004-MML, Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima. Señala Vincula específicamente el parámetro urbanístico de la altura máxima para conjunto residencial de 05 pisos.

La Ordenanza N° 1862-2014-MML, Ordenanza que Regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana De Lima. No vincula información respecto al parámetro de altura máxima.

La Ordenanza N° 950-2006-MML- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III., establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos. Con la precisión regulada en el artículo 6°, que señala:

“Establecer que las municipalidades distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formulen y aprueben por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades Netas de ser necesarios y otros, para su aplicación en su jurisdicción.”

El resaltado es nuestro, teniendo en cuenta que en este párrafo exponen a un complemento genérico “y otros”, considerando que se le denomina complemento a toda aquella “Cosa, cualidad o circunstancia que se añade a otra para hacerla íntegra o perfecta”, Definición de la Real Academia Española, en ese contexto el municipio distrital puede ejercer su competencia sobre la altura máxima, toda vez, que en el tiempo las exigencias producto

del crecimiento poblacional requieran de someterlo a las nuevas necesidades y requerimientos que favorezcan el interés común, más aún, si la ordenanza provincial no se encuentra actualizada al marco nacional.

Las Ordenanzas Distritales

La Ordenanza N° 290-2006-MDMM, ordenanza que establece parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el área de tratamiento iii (sectores iii y iv) del distrito de Magdalena del Mar. Establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos, cuadro N°1 (Resumen de Zonificación Residencial).

La Ordenanza N° 486-2011-MDMM, Regulan en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.

La Ordenanza N° 17-2016-MDMM, Determinación de la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE, en el Distrito de Magdalena del Mar. Es decir, que en el interior de cada vivienda se tiene una altura hasta de 3.00ml

La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Estableces que la azotea como un nivel por encima de la altura máxima.

La Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Establece que la azotea como un nivel por encima de la altura normativa.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos

Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0640-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 736-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-SPUOPC-GDU-MDMM y N° 0677-2018-SPUOPC-GDU-MDMM, establecen los parámetros específicos al lote materia de investigación, otorgados por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar. En todos ellos, establecen para la altura máxima, señalan lo siguiente:

04 pisos (1) y (2), donde realizan precisiones NOTAS. –

- (1) Ordenanza N° 27-2017-MDMM. Art. N° 01: PARA EL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III Y IV, aquellos lotes mayores a 450 m² se ubique con frente a ZRP, podrán construir con/hasta un límite de 10 pisos.
- (2) Según plano de alturas de edificación aprobado.

4.2.2. Estructura normativa

Nacional

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (RATDUS), Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda (actual, con vigencia a partir del 25 de diciembre del 2018). Refiere una altura máxima de 5 pisos mas azotea.

Reglamento Nacional de Edificaciones –RNE. Decreto Supremo N° 011-2006- Vivienda, Normas G.040, A.020., norma técnica, que regula los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones. Refiere que la altura mínima de una edificación para uso de vivienda es de 2.30 m.

Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación. Decreto Supremo N° 010-2018- Vivienda, modificado por el Decreto Supremo N° 012-2019- Vivienda, en el que, mediante la política de estado, se promueve la vivienda de interés social en todas las zonificaciones de uso residencial. Regula en su artículo 10.4° concordante con el artículo 10.6°, referido a edificios multifamiliares y conjunto residencial corresponde frente a parque o vía mayor a 20 m. de sección una altura máxima de 25.50m, equivalente a 10 pisos.

Provincial

La Ordenanza N° 950-2006-MML- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III., establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos. Con la precisión regulada en el artículo 6°, que señala:

“Establecer que las municipalidades distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formulen y aprueben por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades Netas de ser necesarios y otros, para su aplicación en su jurisdicción.”

El resultado es nuestro, teniendo en cuenta que en este párrafo exponen a un complemento genérico “y otros”, considerando que se le denomina complemento a toda aquella “Cosa, cualidad o circunstancia que se añade a otra para hacerla íntegra o perfecta”, Definición de la Real Academia Española, en ese contexto el municipio distrital puede ejercer su competencia sobre la altura máxima, toda vez, que en el tiempo las exigencias producto del crecimiento poblacional requieran de someterlo a las nuevas necesidades y requerimientos que favorezcan el interés común, más aún, si la ordenanza provincial no se encuentra actualizada al marco nacional.

Distrital

La Ordenanza N° 290-2006-MDMM, ordenanza que establece parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el área de tratamiento iii (sectores iii y iv) del distrito de Magdalena del Mar. Establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos, cuadro N°1 (Resumen de Zonificación Residencial).

La Ordenanza N° 486-2011-MDMM, Regulan en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.

La Ordenanza N° 17-2016-MDMM, Determinación de la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE, en el Distrito de Magdalena del Mar. Es decir, que en el interior de cada vivienda se tiene una altura hasta de 3.00m

La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Estableces que la azotea como un nivel por encima de la altura máxima.

La Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Establece que la azotea como un nivel por encima de la altura normativa.

4.2.3. Principios normativos

El tribunal constitucional en uso de sus facultades y respetando los principios constitucionales expuestos en nuestra Carta Magna, sostienen:

1.- (“0007-2002-AI”, s/f) La colisión de dos normas legales no genera un problema de inconstitucionalidad.

2.- (“0689-2000-AC”, s/f) La Ley y la Ordenanza tienen rango de ley, no puede aplicarse entre las mismas el principio de jerarquía; es en virtud del principio de competencia.

3.- (“0012-2001-AI”, s/f) Al regular estas competencias, la Constitución no distingue entre las municipalidades provinciales y las distritales.

4.- (00046-2004-AI.pdf, s/f) Declarar FUNDADA en parte la demanda de inconstitucionalidad interpuesta en contra de la Ordenanza N.º 181-MSS, expedida por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; en consecuencia, inconstitucionales el párrafo segundo del artículo 1º, así como la primera parte del artículo 4º, por las razones antes expuestas.

5.- (“00047-2004-AI”, s/f-b) Principios de ordenación normativa.

6.- (03448-2005-AA.pdf, s/f) El derecho de gozar de un ambiente sano y equilibrado para el desarrollo de la persona supone también el derecho de los individuos que viven en zonas urbanas a que estas reúnan estándares mínimos que posibiliten su desarrollo; ello implica para el Estado una labor de planificación.

7.- (00010-2009-AI 00011-2009-AI.pdf, s/f) El artículo 79º, inciso 4, numeral 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala como una de las funciones específicas compartidas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo.

8.- (04293-2012-AA.pdf, s/f) Queda claro que los tribunales administrativos no son órganos jurisdiccionales ni tampoco forman parte del Poder Judicial, por lo que no les corresponde ejercer tan importante atribución.

En ese orden de ideas podemos concluir que el marco regulatorio, concibe a la ordenanza especial (distrital) sobre la ordenanza general (provincial no adecuada al marco nacional), que toma, como condicionantes: La zonificación, el área de tratamiento normativo, el área de lote mayor a 450 m², y con frente a parque, ante ello, se sostiene que:

Principio de Jerarquía

Norma especial “Ad Hoc”, tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea.

Principio de Competencia

Norma especial “Ad Hoc”, tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea.

El tema tratado en la presente investigación denominada “La regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares”, se comprobó a través de el cumplimiento de los objetivos específicos 1, 2 y 3, que en términos generales podemos señalar que:

Se pudo contrastar el cumplimiento del objetivo específico N° 1, sobre la Primera categoría, “Parámetros Urbanísticos y Edificatorios”:

El plan urbano provincial y distrital, normas de carácter general, no se encuentran adecuadas al marco normativo nacional como lo es el RADTUS y D.S.012-2019-Vivienda.

Las ordenanzas provinciales, no se encuentran adecuadas al marco normativo nacional como lo es el RADTUS y D.S.012-2019-Vivienda.

Las ordenanzas distritales, si se encontró que sus efectos y alcances se encuentran dentro del marco normativo nacional como lo es el D.S.012-2019-Vivienda.

Se pudo contrastar el cumplimiento del objetivo específico N° 2, sobre la Segunda categoría, “Estructura normativa”:

Nacional, el D.S.012-2019-Vivienda, las ordenanzas de los gobiernos locales, no se encuentran adecuadas al marco normativo especial, como se trata en este caso del decreto supremo orientados a promover las viviendas de interés social.

Provincial, las ordenanzas de los gobiernos locales, no se encuentran adecuadas al marco normativo nacional como lo es el RADTUS y D.S.012-2019-Vivienda.

Distrital, las ordenanzas, si se encontró que sus efectos y alcances se encuentran dentro del marco normativo nacional como lo es el D.S.012-2019-Vivienda.

Se pudo contrastar el cumplimiento del objetivo específico N° 3, sobre la Tercera categoría, “Principios normativos”:

El tribunal constitucional en uso de sus facultades y respetando los principios constitucionales expuestos en nuestra Carta Magna, de esa interpretación se sostiene:

Los principios de Jerarquía y de Competencia, si se encontraron en la Norma especial “Ad Hoc”, así tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea. Sin embargo, resulta importante precisar que, queda en la facultad, prerrogativa y competencia de la municipalidad provincial de Lima, de ejercer la planificación en el ámbito provincial, en cuyo caso a partir de la promulgación del nuevo Plan Urbano se establecerán y sujetarán la normativa de alcance distrital.

CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5. Conclusiones y Recomendaciones

5.1. Conclusiones

Conforme se ha expuesto en la presente investigación, el estudio de casos, se refiere a la identificación y determinación de la “altura máxima”, específicamente en la regulación ad hoc normativa recaída para el proyecto multifamiliar en el inmueble cuyo lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N°130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; que cuenta con un área de terreno de 628.78 m², gracias a la metodología y al uso de software NVivo 12, se concluye que la normativa vigente “ad hoc” se encontraba regulada por la Ordenanza Distrital N° 027-2017-MDMM, durante el tiempo de su vigencia, cuyos efectos se encuentran amparados en lo establecido en la Ley 29090, es decir, hasta 36 meses después de haberse acogido a la mencionada ordenanza.

En relación, al objetivo específico 1, podemos señalar que:

Se pasa a, describir e interpretar de qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019.

Descripción de los parámetros urbanísticos y edificatorios: El parámetro de la altura máxima de edificación corresponde a 10 pisos más azotea.

Interpretación de los parámetros urbanísticos y edificatorios: Se logra la altura máxima, por respetar las condiciones a la que exigió la ordenanza distrital, es decir, estando en Zonificación RDB, En el área de tratamiento normativo III, ubicado frente a parque y cuyo lote es mayor a 450 m².

En relación, al objetivo específico 2, podemos señalar que:

Se pasa a, describir e interpretar de qué manera se presenta la estructura normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019.

Descripción de la estructura normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares: En el tiempo de vigencia de la Ordenanza N° 027-2017-MDMM y posteriores efectos de la misma, corresponde en la estructura normativa a una norma especial de rango distrital.

Interpretación de la estructura normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares: Tratándose de una norma especial distrital prevalece sobre las normas de carácter general provincial, amparada en la estructura normativa nacional.

En relación, al objetivo específico 3, podemos señalar que:

Se pasa a, describir e interpretar de qué manera se presenta los principios normativos en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, año 2019.

Descripción de los principios normativos en edificaciones multifamiliares: Tanto en lo concerniente a los principios de jerarquía y de competencia, la Ordenanza N° 027-2017-MDMM. Contiene la jerarquía de una norma ad hoc, especial, desarrollada conforme a sus competencias establecidas en la Constitución, mientras que no se adecue el Plan Urbano de la Provincia de Lima conforme la Ley Orgánica de Municipalidades, en relación a las normas nacionales, será vigente sus efectos.

Interpretación de los principios normativos en edificaciones multifamiliares: Se encontraron en la Norma especial “Ad Hoc”, así tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea.

5.2. Recomendaciones

1. Desde el alcalde y los regidores, es decir, el concejo municipal, la gerencia municipal, la gerencia de asesoría jurídica, la gerencia de desarrollo urbano, planificación urbano o la que haga a su vez hasta las subgerencias de obras privadas y planeamiento urbano y catastro, para el caso de Lima el IMP, así como de la municipalidad distrital de Magdalena del Mar, siendo una institución del Estado, y estando a que realizan un trabajo en conjunto para la producción de la normativa urbanística, deben de establecer las políticas públicas claras para contribuir a realizar una gestión urbana coherente, y cumplir con la elaboración de los planes urbanos (provincial / distrital), que constituye la visión para la ciudad y el distrito, respectivamente de manera coordinada, acorde con los alcances y políticas establecidas por el gobierno central, poniendo énfasis en materia de vivienda, con la finalidad de evidenciar con transparencia y eficiencia la legislación urbanística, el desarrollo de nuestra ciudad, en ese sentido, no se encuentra sintonizada con el mundo globalizado en que vivimos, cuyas ciudades capitales, se encuentran en una estructura mundial, adaptadas al requerimiento de una sociedad que va de la mano con la evolución del ser humano, con orden, respetando la naturaleza que necesita el hombre en su hábitat urbano, con oportunidades de desarrollo, y crecimiento en armonía con el interés común, con reglas claras y transparentes fáciles de interpretar y aplicar.
2. La Capacitación, constituye un proceso para fortalecer y robustecer el capital humano, esta debe de estar dirigida a todos los funcionarios profesionales vinculados con la gestión urbana, en el derecho urbanístico, cuyo objeto de cumplir, del principio de vocación de servicio, con la finalidad que se conviertan en facilitadores de información, promotores del desarrollo sostenible que contribuya a la materialización del desarrollo y puesta en marcha de los planes, programas y proyectos, garantizando un ciclo de procesos que se ajusta a lo estructurado y planificado, alimentando constantemente y de manera sostenida la data, que permita cumplir con los objetivos del significado real de la “gestión urbana”.
3. Capacitar e instruir a los delegados y arquitectos en general a través del Colegio de Arquitectos del Perú, Regional Lima y en extensivo a las demás regionales del país, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Universidades con facultades de Arquitectura e Ingeniería, Cámara Peruana de la Construcción, Sencico, etc., sobre la totalidad de aspectos de la normativa urbanística, gestión urbana, gestión administrativa, realizando alianzas estratégicas con el colegio de abogados de Lima, como de universidades en la que se desarrollen programas vinculadas al derecho urbanístico,

gestión de procesos y proyectos, en mira a comprender y aplicar la naturaleza de la gestión para aplicarlo en su accionar en el logro de sus objetivos de los proyectos y procesos encargados.

4. Sistematizar y actualizar sosteniblemente toda la estructura normativa urbanística, y que este interconectada en línea a efectos de propiciar la transparencia, para el conocimiento público, evitando malas y antojadizas interpretaciones, con el objeto de equilibrar o nivelar el clima de tensión entre el sector privado y público.
5. Actualizar los TUPA de las Municipalidades de Magdalena del Mar y Lima Metropolitana, toda vez que, no se han adecuados al debido procedimiento, ya que de tratar un tema de nulidad de oficio, como lo iniciaron, no se encuentra regulado en los procedimientos, iniciando un procedimiento no establecido en la regulación sobre la materia.
6. Fomentar la participación ciudadana mediante talleres de información de como se viene ejecutando la gestión urbana al detalle en su localidad, promoviendo programas y proyectos de interés con la finalidad de recibir y sistematizar los requerimientos, preocupaciones y necesidades, de una población que es dinámica en el tiempo, alimentando la data para permitir así mejoras en los niveles de socialización, desarrollo, equidad, justicia social, y oportunidades del derecho a tener acceso a una vivienda digna para la población flotante en la Ciudad como en el distrito que más se acomode a su condición y realidad, con oportunidades para todos sin discriminación alguna.
7. Tratándose de una especialidad como el “derecho urbanístico”, que se practica en otros países de la región que han incrementado exponencialmente los índices de desarrollo de sus ciudades, se recomienda que las universidades deben incorporar como carrera en las facultades de arquitectura, urbanismo y derecho, a efectos que se logre cambiar la visión respecto a la Ciudad y el derecho a ella, construyendo un clima de mayor desarrollo y respeto entre la población.

CAPITULO VI: APORTES DE LA INVESTIGACIÓN

6. Aportes de la investigación

1. La presente investigación constituye un aporte, porque descubre, describe e identifica los defectos de la actual gestión urbana que se manifiesta tanto en Lima Metropolitana como en el distrito de Magdalena del Mar, muestra que se hace extensiva al resto del país. Asimismo, presenta las ventajas al conocimiento de la legislación urbanística, en materia de vivienda multifamiliar, estableciéndose como un mecanismo didáctico para conocer el proceso de gestión normativa de los proyectos inmobiliarios, y principalmente presenta las principales características de su uso en la identificación de la fuente de creación y producción de los parámetros urbanísticos y edificatorios, de la estructura normativa y los principios normativos
2. Se ha evidenciado la existencia de la normativa ad hoc, muestra que no solo pasa en el distrito de Magdalena del Mar, sino en muchos distritos del país (ver Anexo G), como respuesta a la dejadez, falencia y desidia por planificar la Ciudad como el distrito, buscando solo la promoción y producción de edificaciones en diversos sectores se incrementa el valor del suelo - Plusvalía Inmobiliaria, generándose una dinámica económica, sin embargo, por la falta de planificación urbana, no se logra observar ni tratar los efectos cíclicos que se traducen en la transformación de la Ciudad y como repercute en su población.
3. Se ha identificado que los parámetros urbanísticos y edificatorios no responden a un proceso de planificación como parte de la gestión pública, conforme se encuentra regulado y estructurado por la Ley, solo responden a una sistematización de producción de las normas, producto de las competencias, es decir, los gobernantes han politizado y burocratizado la Ciudad, en lugar de construirla a partir de una visión, sentando las bases en la planificación.
4. Se ha identificado que la estructura normativa, no se encuentra vinculada en todos sus extremos a la gestión urbana, de manera clara, y eficaz, de los diferentes ámbitos y niveles del poder del Estado.
5. Se ha identificado que los principios normativos, no se encuentran vinculados en todos sus extremos a la gestión urbana, de manera clara, y eficaz, de los diferentes ámbitos y niveles del poder del Estado.

6. Finalmente, la presente investigación nos lleva a reflexionar que la formulación de la regulación la crea el hombre para el bien del hombre, es decir, se regula para ordenar, para promover el desarrollo, para lograr una visión a futuro, dentro de lo que significa el respeto y el bien común, la convivencia, la equidad, la justicia social, es decir, para respetar lo que se va construyendo y se construye a partir de tener claro los objetivos del logro de una gestión urbana, no se regula para luchar el hombre versus el hombre. Sin embargo, en el presente Estudio de Casos se evidencia, por un lado, las deficiencias en la planificación provincial y distrital, y por el otro el desconocimiento del capital humano sobre la aplicación de la legislación urbana, queda demostrado que prima el abuso de autoridad, la ineficiencia en los procesos y procedimientos administrativos, así como, la usurpación de funciones, al dictaminar por parte de la Comisión Técnica Provincial de Lima contrario a lo que se demuestra en la investigación, cuyos efectos de dicho dictamen presenta carencia de fundamentos técnicos y urbanísticos, sin perjuicio de ello, queda claro que se debe de reformular las normas de procedimientos específicas, como la Ley 29090 y sus derivados, a efectos que no se generen perjuicios, económicos, financieros, sociales, que violenten derechos constitucionales como el derecho de propiedad, como también un clima de inestabilidad jurídica frente a los proyectos de inversión de vivienda multifamiliar en altura.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

0007-2001-AI. (s/f). Recuperado el 24 de agosto de 2019, de

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00007-2001-AI.html>

0007-2002-AI. (s/f). Recuperado el 21 de agosto de 2019, de

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2003/00007-2002-AI.html>

00010-2009-AI 00011-2009-AI.pdf. (s/f). Recuperado de

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2010/00010-2009-AI%2000011-2009-AI.pdf>

0012-2001-AI. (s/f). Recuperado el 21 de agosto de 2019, de

<http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2002/00012-2001-AI.html>

00046-2004-AI.pdf. (s/f). Recuperado de [https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00046-2004-](https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00046-2004-AI.pdf)

[AI.pdf](https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00046-2004-AI.pdf)

00047-2004-AI. (s/f). Recuperado el 16 de agosto de 2019, de

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00047-2004-AI.html>

0689-2000-AC. (s/f). Recuperado el 21 de agosto de 2019, de

<https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2001/00689-2000-AC.html>

02651-2012-AA. (s/f). Recuperado el 7 de septiembre de 2019, de

<https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2013/02651-2012-AA.html>

03448-2005-AA.pdf. (s/f). Recuperado de [http://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/03448-2005-](http://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/03448-2005-AA.pdf)

[AA.pdf](http://tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/03448-2005-AA.pdf)

04293-2012-AA.pdf. (s/f). Recuperado de [http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/04293-](http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/04293-2012-AA.pdf)

[2012-AA.pdf](http://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2014/04293-2012-AA.pdf)

Álvarez Huamán, A. E., Huamán Gamarra, C. A., & Torres Arenas, L. A. (2017). Disminución del

déficit de vivienda para los sectores C y D, Caso Distrito de San Sebastián – Cusco.

Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas (UPC). Recuperado de

<https://repositorioacademico.upc.edu.pe/handle/10757/622159>

Álvarez-Gayou, J. L. (2003). *Como hacer investigación cualitativa*. Mexico: Paidós.

- Ballén Zamora, Sergio Alfonso. (2009). Vivienda Social en Altura. Antecedentes y Características de Producción en Bogotá. *Revista INVI*, N° 24:95-124(N° 67). Recuperado de <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/467/432>
- Bermúdez L. Roberto H., B. L. R. H. (2019). EL PAPEL DEL ESTADO EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Recuperado el 30 de julio de 2019, de <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/iusdoctrina/article/view/33649/38839>
- Boccolini, S. M., & Boccolini, S. M. (2018). Regulación urbana, ¿Hacia una Córdoba sostenible e inclusiva? *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 10, 96–117. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.supl1.a006>
- Castro-Pozo Díaz, Hildebrando. (2007). *Derecho Urbanístico* (Segunda Edición, Vol. 1). Lima: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Cisterna Cabrera, F. (2005). Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa. *Theoria*, 14(1). Recuperado de <http://www.redalyc.org/resumen.oa?id=29900107>
- Constitucion-Política-del-Peru-1993.pdf*. (s/f). Recuperado de <http://www.pcm.gob.pe/wp-content/uploads/2013/09/Constitucion-Pol%C3%ADtica-del-Peru-1993.pdf>
- Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible-DECRETO SUPREMO-N° 022-2016-VIVIENDA. (s/f). Recuperado el 7 de septiembre de 2019, de <http://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-de-acondicionamien-decreto-supremo-n-022-2016-vivienda-1466636-3/>
- Definición de proyecto de inversión—Definicion.de. (s/f). Recuperado el 7 de septiembre de 2019, de Definición.de website: <https://definicion.de/proyecto-de-inversion/>
- EcuRed, E. C. (2019, agosto). *Ad Hoc*. Recuperado de https://www.ecured.cu/Ad_hoc

- Elinbaum, P. (2016). Planes fuera del sistema: Instrumentos ad hoc para la ordenación y gestión de las áreas urbanas plurimunicipales. *EURE (Santiago)*, 42(127), 29–54.
<https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000300002>
- Francois Ascher, F. A. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza, Madrid.
- Fund. 60 Exp. 047-2004-AI/TC, Fund. 60 Exp. 047-2004-A. (2006). *SENTENCIA DEL PLENO JURISDICCIONAL DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL EXP. N.º 047-2004-AI/TC*. Recuperado de <https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2006/00047-2004-AI.html>
- Galimberti, C. I., & Galimberti, C. I. (2016). Políticas públicas en el desarrollo de grandes proyectos de reconversión urbana. Caso Puerto Norte en Rosario, Argentina. *Cadernos Metr pole*, 18(36), 559–582. <https://doi.org/10.1590/2236-9996.2016-3612>
- Gonzalez Barron, Gunther. (2013). *Derecho Urbanistico* (Septima Edicion). Ediciones Legales E.I.R.L.
- Groat, L., & Wang, D. (2013). *Architectural Research Methods* (Segunda edición). United States of America: Wiley.
- Guevara-martínez, S. (s/f). DEARMNEMONIC: LA PERTINENCIA Y LA RELEVANCIA DE LA INVESTIGACIÓN. Recuperado el 8 de junio de 2018, de DEARMNEMONIC website: <http://dearmnemonic.blogspot.com/2011/05/la-pertinencia-y-la-relevancia-de-la.html>
- Gurdián-Fernández, A. (2007). *El Paradigma Cualitativo en la Investigación Socio-Educativa*. Recuperado de <https://web.ua.es/en/ice/documentos/recursos/materiales/el-paradigma-cualitativo-en-la-investigacion-socio-educativa.pdf>
- Hernández, R., Fernández-Collado, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación* (McGRAW-HILL). México: Interamericana Editores.
- Italia Vittorio. (2012). *Urbanistica, la pianificazione urbanistica, la normativa edilizia e il governo del territorio* (Prima edizione). Gruppo24ore.
- Izcarra, S. (2009). *La praxis de la investigación cualitativa: Guía para elaborar la tesis* (Primera edición). México: Plaza y Valdés.

- Jiménez, V., Hidalgo, R., Campesino, A.-J., Alvarado, V., Jiménez, V., Hidalgo, R., ... Alvarado, V. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE (Santiago)*, 44(132), 27–46.
<https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000200027>
- Katayama, R. (2014). *Introducción a la investigación cualitativa: Fundamentos, métodos, estrategias y técnicas* (Fondo Editorial de la UIGV). Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.
- Ley de Congreso. (2007, setiembre). *LEY N° 29090 Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones*.
- Ley de Congreso. (2010, julio). *LEY N° 29566, LEY QUE MODIFICA DIVERSAS DISPOSICIONES CON EL OBJETO DE MEJORAR EL CLIMA DE INVERSIÓN Y FACILITAR EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS*. Recuperado de
http://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2006_2011/ADLP/Normas_Legales/29566-LEY.pdf
- López, E., Meza, D., & Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: El historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 161–177. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200009>
- Lozano, R. V., Guzman, Y. K., & Sierra, S. (2018). New approach of the actors in the building process in Peru between comparative analyses with Spanish model = Nueva visión de los agentes del proceso edificatorio en Perú a través de su análisis comparado con el modelo español. *Building & Management*, 2(2), 23–34.
<https://doi.org/10.20868/bma.2018.2.3765>
- Luis Alvarez Loayza. (2006). *Diccionario Inmobiliario LUVICK* (Grupo Alvear, Imprehol S.A.C.). Lima.
- Luis Neiser Laura Ortiz, L. N. L. O. (2009, junio). LA NORMA JURÍDICA DENTRO DEL SISTEMA LEGISLATIVO PERUANO | REVISTA ELECTRONICA DEL TRABAJADOR JUDICIAL. Recuperado

el 30 de julio de 2019, de <https://trabajadorjudicial.wordpress.com/la-norma-juridica-dentro-del-sistema-legislativo-peruano/>

Manuel Arnaldo Castillo Calle, M. A. C. C. (s/f). La Norma Jurídica en el Sistema Legislativo peruano. *Julio 2012*, 21.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Reglamento Nacional de Edificaciones—Decreto Supremo 011-2006-Vivienda*. Recuperado de <http://www3.vivienda.gob.pe/pnc/docs/normatividad/varios/Reglamento%20Nacional%20de%20Edificaciones.pdf>

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2016). *Norma G040 Reglamento Nacional de Construcciones*. Recuperado de <https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/modifican-la-norma-tecnica-g040-definiciones-contenida-e-resolucion-ministerial-no-174-2016-vivienda-1407417-1/>

Monje Álvarez, C. A. (2011). Selección del diseño de investigación. En *Metodología de la investigación cuantitativa y cualitativa* (p. 102). Colombia: Universidad Surcolombiana.

Ñaupas, H., Mejía, E., Novoa, E., & Villagómez, A. (2014). *Metodología de la investigación: Cuantitativa - cualitativa y redacción de la tesis*. Bogotá, Colombia: Ediciones de la U.

Pulido, S., Rodríguez, J., & de, M. (2014). *Manual básico de uso: Software NVivo. V 9 & 10*. (9), 122.

Quintana, E. Q. S. (2014). *El derecho de propiedad desde la óptica de la regulación*. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13454/14081>

Real Academia Española, D. de la lengua española. (2019, agosto). *Norma*. Recuperado de <https://dle.rae.es>

Rubio Correa Marcial, R. C. M. (2019). *EL SISTEMA JURIDICO. INTRODUCCION AL DERECHO* (Undécima Edicion, aumentada). Fondo Editorial PUCP.

Sabariego Puig, Marta. (2018). Análisis de datos cualitativos a través del programa NVivo. *NVIVO*. Recuperado de <http://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/118884/1/Dosier%201.pdf>

- Stott, L., & Ramil, X. (2014). *Metodología para el desarrollo de estudios de caso* (p. 35). Madrid, España: Centro de innovación en tecnología para el desarrollo humano.
- Strauss, A., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada* (Primera edición (en español)). Medellín, Colombia: Editorial Universidad de Antioquia.
- Unión Interamericana para la Vivienda (UNIAPRAVI). (2011). *Políticas para la Generación de Suelo Urbano para Vivienda de Interés Social* (UNIAPRAVI). UNIAPRAVI.
- V. Ramírez, A. (2009). La teoría del conocimiento en investigación científica: Una visión actual. *Anales de la Facultad de Medicina*, 70(3), 217–224. Recuperado de http://www.scielo.org.pe/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1025-55832009000300011&lng=es&nrm=iso&tlng=es
- Valencia, M. M. A., & Mora, C. V. G. (2011). El rigor científico en la investigación cualitativa. *Investigación y educación en enfermería*, 29(3), 500–514. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3845203>
- Vargas, X. (2011). *¿Cómo hacer investigación cualitativa?* (segunda edición). México: ETXETA.

ANEXOS

ANEXO A: DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Anexo A Declaración de Autenticidad**Universidad
Ricardo Palma****Escuela de Posgrado****DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y NO PLAGIO****DECLARACIÓN DEL GRADUANDO**

Por el presente, el graduando: (Apellidos y nombres)

Carrión Ansuini Víctor Antonio

en condición de egresado del Programa de Posgrado:

Maestría en Arquitectura con Mención en Gestión Empresarial

deja constancia que ha elaborado la tesis intitulada:

La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en el Distrito de Magdalena del Mar 2019: Estudio de Casos

Declara que el presente trabajo de tesis ha sido elaborado por el mismo y no existe plagio/copia de ninguna naturaleza, en especial de otro documento de investigación (tesis, revista, texto, congreso, o similar) presentado por cualquier persona natural o jurídica ante cualquier institución académica, de investigación, profesional o similar.

Deja constancia que las citas de otros autores han sido debidamente identificadas en el trabajo de investigación, por lo que no ha asumido como suyas las opiniones vertidas por terceros, ya sea de fuentes encontradas en medios escritos, digitales o de la Internet.

Asimismo, ratifica que es plenamente consciente de todo el contenido de la tesis y asume la responsabilidad de cualquier error u omisión en el documento y es consciente de las connotaciones éticas y legales involucradas.

En caso de incumplimiento de esta declaración, el graduando se somete a lo dispuesto en las normas de la Universidad Ricardo Palma y los dispositivos legales vigentes.

Firma del graduando

Fecha

**ANEXO B: AUTORIZACIÓN DE CONSENTIMIENTO
PARA REALIZAR LA INVESTIGACIÓN**

AUTORIZACIÓN DE CONSENTIMIENTO PARA REALIZAR LA INVESTIGACIÓN

DECLARACIÓN DEL RESPONSABLE DEL AREA O DEPENDENCIA DONDE SE REALIZARA LA INVESTIGACIÓN

Dejo constancia que el área o dependencia que dirijo, ha tomado conocimiento del proyecto de tesis titulado:

La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en el Distrito de Magdalena del Mar 2019: Estudio de Casos.

el mismo que es realizado por el Sr./Srta. Estudiante (Apellidos y nombres):

Carrión Ansuini Víctor Antonio

, en condición de estudiante - investigador del Programa de:

Maestría en Arquitectura con Mención en Gestión Empresarial

Así mismo señalamos, que según nuestra normativa interna procederemos con el apoyo al desarrollo del proyecto de investigación, dando las facilidades del caso para aplicación de los instrumentos de recolección de datos.

En razón de lo expresado doy mi consentimiento para el uso de la información y/o la aplicación de los instrumentos de recolección de datos:

Nombre de la empresa: EDIFICACIONES JK S.A.C.	Autorización para el uso del nombre de la Empresa en el Informe Final	<u>SI</u>
		NO

Apellidos y Nombres del Jefe/Responsable del área: BUGOSEN CHALUJA JOSE NACIN	Cargo del Jefe/Responsable del área: GERENTE GENERAL
--	---

Teléfono fijo (incluyendo anexo) y/o celular: 998 316 737	Correo electrónico de la empresa: jose_bugosen@yahoo.com
--	---

Firma

Fecha

ANEXO C. MATRIZ METODOLÓGICA

Título de la investigación cualitativa: La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en Magdalena del Mar 2019

Problema General	Problemas Específicos	Objetivo General	Objetivos Específicos	Hipótesis General	Hipótesis Específicos	Categorías (Dimensiones)	Sub Categorías (Indicadores)	Métodos	Unidad de análisis	Técnicas	Instrumento	
¿De qué manera se presenta la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019?	¿De qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar 2019?	Describir e interpretar de qué manera se presenta la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar 2019	Describir e interpretar de qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar 2019.	Se añadirá en la etapa de desarrollo de la tesis, ya que, tratándose de una Investigación Cualitativa, que según Amelia, Naranjo, Lomas y Merlo (2019), se verifica una vez realizado el análisis.	Se añadirán en la etapa de desarrollo de la tesis, ya que, tratándose de una Investigación Cualitativa, que según Amelia, Naranjo, Lomas y Merlo (2019), se verifican una vez realizado el análisis.	Los parámetros urbanísticos y edificatorios C1	La zonificación SC1C1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Análisis ○ Inducción ○ Hermenéutica 	Arq. 1	<ul style="list-style-type: none"> ○ Entrevista ○ Observación ○ Evidencia documental o Bitácora 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Guía de entrevista ○ Guía de observación ○ Ficha de Evidencia documental o Bitácora 	
	¿De qué manera se presenta el marco normativo en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar 2019?		Describir e interpretar de qué manera se presenta el marco normativo en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar 2019.				La estructura normativa C2		Área de Estructuración Urbana SC2C1 SC3C1 porcentaje de área libre SC4C1 altura Max. y Min. en ml. SC5C1 área de lote normativo SC6C1 Densidad SC7C1 estacionamiento SC8C1			Arq. 2
	¿De qué manera se presenta los principios normativos en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar 2019?		Describir e interpretar de qué manera se presenta los principios normativos en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar 2019.				De Jerarquía SC1C3		Nacional SC1C2 Provincial SC2C2 Distrital SC3C2.			Arq. 3
						Los principios normativos C3	De Competencia SC2C3		Abg. 1			
									Abg. 2			
									Abg. 2			

Libros base:

(Gonzalez) *Derecho Urbanístico: (1°Gunter González Barrón Séptima Edición y 2°Hildebrando Castro Pozo Segunda Edición), STC 047-2004-AI/TC.

ANEXO D. VALIDACIÓN DEL INSTRUMENTOS

Título: La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en el Distrito de Magdalena del Mar 2019: Estudio de Casos. (Trabajo de investigación)							Criterios de evaluación					Observación y recomendaciones
Categoría	Sub Categoría	Método	Unidad de Análisis	Técnicas	Instrumentos	Pregunta	Relevancia	Pertinencia	Susceptibilidad de cambio	Claridad en la formulación	Congruencia ítems - objetivo	
C1 Los parámetros urbanísticos y edificatorios	SC1C1 La zonificación	M1 Análisis M2 Inducción M3 Hermenéutica	03 Arquitectos 03 Abogados	T1 Entrevista T2 Observación T3 Investigación documentada	I1 Guía de entrevista I2 Guía de observación de campo I3 Ficha de análisis documental o Bitácora	En el desarrollo de su actividad proyectual profesional que Ud. genera: 1. ¿Qué zonificación se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?						

NOMBRE DEL INSTRUMENTO: “GUIA DE ENTREVISTA”

OBJETIVO: Describir e interpretar de qué manera se desarrolla La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en el Distrito de Magdalena del Mar 2019: Estudio de Casos.

DIRIGIDO A: Arquitectos y Abogados

APELLIDOS Y NOMBRES DEL EVALUADOR:

GRADO ACADÉMICO DEL EVALUADOR:

VALORACIÓN:

Muy Alto	Alto	Medio Bajo	Muy Bajo
MA	A	MEB	MB

* Pedro Costa, A., Cruz Sanchez Gomez, M., & Martin Cilleros, M. (2017). La práctica de la investigación cualitativa: ejemplificación de estudios. Sao Roque - Portugal: Ludomdia.

ANEXO E. INSTRUMENTOS DE LA ENTREVISTA

Guía de Entrevista semi-estructurada **A ARQUITECTOS** para conocer la manera de como identifica la parte normativa para enfrentar anteproyectos y proyectos de edificaciones multifamiliares

Fecha	Hora de la entrevista
Inicio	Termino
Entrevistador	

Introducción:

Estimado arquitecto,, conocedor y experimentado en el ámbito profesional como la presentación y/o evaluación de proyectos; El motivo de mi entrevista, recae en la necesidad de conocer la manera de como usted identifica la parte normativa para enfrentar anteproyectos y proyectos de edificaciones multifamiliares como es el caso del Lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N° 717, 721, 723; del distrito de Magdalena del Mar

Preguntas: C1

Los parámetros urbanísticos y edificatorios

Sc1 La zonificación

P1 ¿Qué zonificación se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc2 Área de Estructuración Urbana

P2 ¿Qué área de estructuración urbana se encuentra ubicado el lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc3 Usos de suelo

P3 ¿Qué uso de suelo se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc4 Porcentaje de área libre

P4 ¿Qué Porcentaje de área libre se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc5 Altura Max. y Min. en ml.

P5 ¿Qué Altura Max y Min en ml. se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc6 Área de lote normativo

P6 ¿Qué Área de lote normativo se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc7 Densidad

P7 ¿Qué Densidad se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc8 Estacionamiento

P8 ¿Qué números de Estacionamientos se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Preguntas: C2

La estructura normativa

Sc9 Nacional

P9 ¿Qué norma urbanística de carácter nacional se aplica al lote?

Sc10 Provincial

P10 ¿Qué norma urbanística de carácter provincial se aplica al lote?

Sc11 Distrital

P11 ¿Qué norma urbanística de carácter distrital se aplica al lote?

Preguntas: C3

Los principios normativos

Sc12 Jerarquía

P12 ¿Si la normativa ad hoc distrital es jerárquicamente superior a la norma general provincial?

Sc13 Competencia

P13 ¿Si la normativa ad hoc distrital es una competencia del gobierno local distrital?

Guía de Entrevista semi-estructurada **A ABOGADOS** para conocer la manera de como identifica la parte normativa para enfrentar anteproyectos y proyectos de edificaciones multifamiliares

Fecha	Hora de la entrevista
Inicio	Termino
Entrevistador	

Introducción:

Estimado abogado,, conocedor y experimentado en el ámbito profesional como asesor legal en la presentación y evaluación de proyectos; El motivo de mi entrevista, recae en la necesidad de conocer la manera de como identifica la parte normativa para enfrentar anteproyectos y proyectos de edificaciones multifamiliares como es el caso del Lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N° 717, 721, 723; del distrito de Magdalena del Mar

Preguntas: C1

Los parámetros urbanísticos y edificatorios

Sc1 La zonificación

P1 ¿Qué zonificación se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc2 Área de Estructuración Urbana

P2 ¿Qué área de estructuración urbana se encuentra ubicado el lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc3 Usos de suelo

P3 ¿Qué uso de suelo se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc4 Porcentaje de área libre

P4 ¿Qué Porcentaje de área libre se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc5 Altura Max. y Min. en ml.

P5 ¿Qué Altura Max y Min en ml. se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc6 Área de lote normativo

P6 ¿Qué Área de lote normativo se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc7 Densidad

P7 ¿Qué Densidad se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Sc8 Estacionamiento

P8 ¿Qué números de Estacionamientos se le ha asignado al lote según el Plan Urbano aprobado?

Preguntas: C2

La estructura normativa

Sc9 Nacional

P9 ¿Qué norma urbanística de carácter nacional se aplica al lote?

Sc10 Provincial

P10 ¿Qué norma urbanística de carácter provincial se aplica al lote?

Sc11 Distrital

P11 ¿Qué norma urbanística de carácter distrital se aplica al lote?

Preguntas: C3

Los principios normativos

Sc12 Jerarquía

P12 ¿Si la normativa ad hoc distrital es jerárquicamente superior a la norma general provincial?

Sc13 Competencia

P13 ¿Si la normativa ad hoc distrital es una competencia del gobierno local distrital?

Fecha:		Hora de inicio:	
Lugar:		Hora de termino:	
Participante			
Descripción de observaciones en relación a la normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares y las categorías:			
Parámetros urbanísticos y edificatorios	Estructura normativa	Principios normativos	

Observación:

Conclusiones:

EVIDENCIA A ARQUITECTOS

Fecha Hora de la entrevista
Inicio Termino
Entrevistador

EVIDENCIA

Documento Cumple No cumple

EVIDENCIA A ABOGADOS

Fecha Hora de la entrevista
Inicio Termino
Entrevistador

EVIDENCIA

Documento Cumple No cumple

ANEXO F. RESULTADO DE LAS ENTREVISTAS

Unidad Análisis
Arquitectos - Código UAr1

C1

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza. Tiene área de estructuración urbana según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios como III. El porcentaje también está consignado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, 30%. Lo consignado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, 3 pisos más azotea. El área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m² a 300 m². La densidad consignada en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, es de 1250 hab/ha. Los estacionamientos consignados en el certificado de parámetros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda.

SC1 La zonificación

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza.

SC2 Área de Estructuración Urbana

Tiene área de estructuración urbana según certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios como III.

SC3 Usos de suelo

El uso asignado está dado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, predominantemente unifamiliar, multifamiliar.

SC4 Porcentaje de área libre

El porcentaje también está consignado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, 30%.

SC5 Altura Max. y Min. en ml

Lo consignado en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, 3 pisos más azotea.

SC6 Área de lote normativo

El área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m² a 300 m².

SC7 Densidad

La densidad consignada en el certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios, es de 1250 hab/ha.

SC8 Estacionamiento

Los estacionamientos consignados en el certificado de parámetros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda.

C2

Reglamento de acondicionamiento territorial. Ordenanza 950 mml. Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza 027 MDMM

Sc9 Nacional

Reglamento de acondicionamiento territorial

SC10 Provincial

Ordenanza 950 mml

SC11 Distrital

Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza 027 MDMM

C3

Si, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general. Si, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital

SC12 Jerarquía

Si, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general

SC13 Competencia

Si, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios, se basa sobre todo en su experiencia, conocimiento y práctica profesional, como proyectista, ex delegado y coordinador CAP, sin embargo, no corresponde a lo señalado en el Plan Urbano aprobado en su mayoría, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, no fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Por lo general respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios para enfrentar un proyecto se apoya en el certificado vigente, cuando se le mostro los 3 certificados se sorprendió sus respuestas

Unidad Análisis
Arquitectos - Código UAr2

C1

Residencial de densidad baja RDB, III, 0.35, 31.50 ml, máxima 450 m², no aplica, 01 estacionamiento por vivienda

SC1 La zonificación

Residencial de densidad baja RDB

SC2 Área de Estructuración Urbana
III

SC3 Usos de suelo

Vivienda multifamiliar, conjunto residencial

SC4 Porcentaje de área libre

0.35

SC5 Altura Max. y Min. en ml

31.50 ml máxima

SC6 Área de lote normativo

450 m²

SC7 Densidad

no aplica

SC8 Estacionamiento

01 estacionamiento por vivienda

C2

Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por Decreto Supremo 012- 2019- vivienda. Ordenanza 950- MML, Ordenanza 027 MDMM 2017

Sc9 Nacional

Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por Decreto Supremo 012- 2019 -vivienda

SC10 Provincial

Ordenanza 950 -MML.

SC11 Distrital

Ordenanza 027 -MDMM -2017

C3

No lo es. Si lo es

SC12 Jerarquía

No lo es

SC13 Competencia

Si lo es

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios se basa sobre todo en su experiencia, conocimiento y práctica profesional, como proyectista, gerente de proyectos y ex delegado CAP, sin embargo, no corresponde a lo señalado en el Plan Urbano aprobado en su mayoría, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, no fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Por lo general respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios para enfrentar un proyecto se apoya en el certificado vigente, cuando se le mostro los 3 certificados se sorprendió sus respuestas

Unidad Análisis
Arquitectos - Código UAr3

C1

RDB, III, 0.35, 4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes 300 m² en el año que se emitió los parámetros, en la actualidad es 200 m². Ya no está vigente la densidad 1 estacionamiento por vivienda

SC1 La zonificación

RDB

SC2 Área de Estructuración Urbana

III

SC3 Usos de suelo

Unifamiliar, Multifamiliar, otros usos

SC4 Porcentaje de área libre

0.35

SC5 Altura Max. y Min. en ml

4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes

SC6 Área de lote normativo

300 m² en el año que se emitió los parámetros, en la actualidad es 200 m²

SC7 Densidad

Ya no está vigente la densidad

SC8 Estacionamiento

1 estacionamiento por vivienda

C2

Desconozco. Desconozco. Las ordenanzas vigentes

Sc9 Nacional

Desconozco

SC10 Provincial

Desconozco

SC11 Distrital

Las ordenanzas vigentes

C3
Sí. si

SC12 Jerarquía
si
SC13 Competencia
si

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado se basa sobre todo en su experiencia, conocimiento y práctica profesional, como proyectista, gerente de proyectos y ex delegado CAP, sin embargo, no corresponde a lo señalado en el Plan Urbano aprobado en su mayoría, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, no fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Por lo general respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios para enfrentar un proyecto se apoya en el certificado vigente, cuando se le mostro los 3 certificados se sorprendió sus respuestas

Unidad Análisis
Abogados - Código UAb1

C1

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC1 La zonificación

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC2 Área de Estructuración Urbana

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC3 Usos de suelo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC4 Porcentaje de área libre

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC5 Altura Max. y Min. en ml

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC6 Área de lote normativo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC7 Densidad

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC8 Estacionamiento

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C2

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Sc9 Nacional

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC10 Provincial

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC11 Distrital

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C3

sí, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico. sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades

SC12 Jerarquía

sí, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico

SC13 Competencia

sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a los parametros se remiten a lo demanda la ley 29090 porque para él esa información es técnica, en cuanto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, fundamenta sus respuestas de acuerdo a su despertiz profesional

Evidencia documentaria

Se le puso a la vista de una imagen del mapa y plano de la zona donde está el lote, el entrevistado se apoya en la legislación vinculante como el certificado de parametros, la constitución del 1993, uso del spij, internet, diario oficial El Peruano y normas sobre la materia

Unidad Análisis
Abogados - Código UAb2

C1

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes.

SC1 La zonificación

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC2 Área de Estructuración Urbana

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC3 Usos de suelo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC4 Porcentaje de área libre

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC5 Altura Max. y Min. en ml

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC6 Área de lote normativo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC7 Densidad

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC8 Estacionamiento

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C2

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Sc9 Nacional

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC10 Provincial

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC11 Distrital

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C3

Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales. sí, conforme a la constitución del 1993

SC12 Jerarquía

Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales

SC13 Competencia

sí, conforme a la constitución del 1993

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a los parametros se apegan al reglamento de la ley 29090 por que no es técnico para determinar la información, en cuanto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, fundamenta sus respuestas conforme al tipo de trabajo de asesoría

Evidencia documentaria

Se le puso a la vista de una imagen del mapa y plano de la zona donde está el lote, el entrevistado se apoya en la legislación vinculante como el certificado de parametros, sin embargo, es consciente de la existencia de la ley 29566 artículo 2do, la constitución del 1993, uso del spij, internet, diario oficial El Peruano y normas sobre la materia

Unidad Análisis
Abogados - Código UAb3

C1

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC1 La zonificación

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC2 Área de Estructuración Urbana

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC3 Usos de suelo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC4 Porcentaje de área libre

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC5 Altura Max. y Min. en ml

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC6 Área de lote normativo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC7 Densidad

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC8 Estacionamiento

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C2

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Sc9 Nacional

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC10 Provincial

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC11 Distrital

De acuerdo al certificado de parámetros urbanísticos y edificaciones vigentes

C3

Si, conforme al ordenamiento jurídico. Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley orgánica de municipalidades Ley 27972

SC12 Jerarquía

Si, conforme al ordenamiento jurídico

SC13 Competencia

Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley orgánica de municipalidades Ley 27972

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Se le puso a la vista de una imagen del mapa y plano de la zona donde está el lote, el entrevistado se apoya en la legislación vinculante como el certificado de parametros, la constitución del 1993, uso del spij, internet, diario oficial El Peruano y normas sobre la materia

Resultado de las entrevistas a nivel de categorías y subcategorías. Software NVivo 12

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 09:53:21

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"C1"

P 1: Entrevista 1 - 1:2 [Tiene asignada una zonificación..] (5:5) (Super)
Códigos: [C1 - Familia: Survey Items]
No memos

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza. Tiene area de estructuración urbana según certificado de parametros urbanísticos y edificatorios como III. El porcentaje también esta consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 30%Lo consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 3 pisos más azotea. El área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m2 a 300 m2La densidad consignada en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, es de 1250 hab/haLos estacionamientos consignados en el certificado de parametros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda

P 2: Entrevista 2 - 2:2 [Residencial de densidad baja R..] (5:5) (Super)
Códigos: [C1 - Familia: Survey Items]
No memos

Residencial de densidad baja RDBIII0.3531.50 ml maxima450 m2no aplica01 estacionamiento por vivienda

P 3: Entrevista 3 - 3:2 [RDBIII0.354 pisos mas azotea, ..] (5:5) (Super)
Códigos: [C1 - Familia: Survey Items]
No memos

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 09:54:21

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"C2"

P 1: Entrevista 1 - 1:11 [Reglamento de acondicionamient..] (32:32) (Super)
Códigos: [C2 - Familia: Survey Items]
No memos

Reglamento de acondicionamiento territorial. Ordenanza 950 mml. Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza 027 MDMM

P 2: Entrevista 2 - 2:11 [Decreto supremo 010 2018 vivie..] (32:32) (Super)
Códigos: [C2 - Familia: Survey Items]
No memos

Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por decreto supremo 012 219 vivienda. Ordenanza 950 mml Ordenanza 027 MDMM 2017

P 3: Entrevista 3 - 3:11 [DesconozcoDesconozcoLas ordena..] (32:32) (Super)
Códigos: [C2 - Familia: Survey Items]
No memos

Desconozco. Desconozco. Las ordenanzas vigentes

P 4: Entrevista 4 - 4:11 [De acuerdo al certificado de p..] (32:32) (Super)
Códigos: [C2 - Familia: Survey Items]

No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:11 [De acuerdo al certificado de p.] (32:32) (Super)

Códigos: [C2 - Familia: Survey Items]

No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:11 [De acuerdo al certificado de p.] (32:32) (Super)

Códigos: [C2 - Familia: Survey Items]

No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 09:54:50

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"C3"

P 1: Entrevista 1 - 1:15 [Si, la normativa ad hoc distri..] (44:44) (Super)
Códigos: [C3 - Familia: Survey Items]
No memos

Si, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general. Si, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital

P 2: Entrevista 2 - 2:15 [No lo esSi lo es] (44:44) (Super)
Códigos: [C3 - Familia: Survey Items]
No memos

No lo esSi lo es

P 3: Entrevista 3 - 3:15 [si si] (44:44) (Super)
Códigos: [C3 - Familia: Survey Items]
No memos

si si

P 4: Entrevista 4 - 4:15 [si, depende de la existencia d..] (44:44) (Super)
Códigos: [C3 - Familia: Survey Items]
No memos

sí, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico. sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades

P 5: Entrevista 5 - 5:15 [Conforme al ordenamiento jurid..] (44:44) (Super)
Códigos: [C3 - Familia: Survey Items]
No memos

Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales. si, conforme a la constitución del 1993

P 6: Entrevista 6 - 6:15 [Si, conforme al ordenamiento j..] (44:44) (Super)
Códigos: [C3 - Familia: Survey Items]

No memos

Si, conforme al ordenamiento jurídico. Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley orgánica de municipalidades Ley 27972

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 09:56:31

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC1 La zonificación"

P 1: Entrevista 1 - 1:3 [Tiene asignada una zonificacio..] (8:8) (Super)
Códigos: [SC1 La zonificación - Familia: Survey Items]
No memos

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza

P 2: Entrevista 2 - 2:3 [Residencial de densidad baja R..] (8:8) (Super)
Códigos: [SC1 La zonificación - Familia: Survey Items]
No memos

Residencial de densidad baja RDB

P 3: Entrevista 3 - 3:3 [RDB] (8:8) (Super)
Códigos: [SC1 La zonificación - Familia: Survey Items]
No memos

RDB

P 4: Entrevista 4 - 4:3 [De acuerdo al certificado de p..] (8:8) (Super)
Códigos: [SC1 La zonificación - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:3 [De acuerdo al certificado de p..] (8:8) (Super)
Códigos: [SC1 La zonificación - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:3 [De acuerdo al certificado de p..] (8:8) (Super)
Códigos: [SC1 La zonificación - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 09:57:02

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC2 Área de Estructuración Urbana"

P 1: Entrevista 1 - 1:4 [Tiene area de estructuracion u.] (11:11) (Super)
Códigos: [SC2 Área de Estructuración Urbana - Familia: Survey Items]
No memos

Tiene área de estructuración urbana según certificado de parametros urbanísticos y edificatorios como III

P 2: Entrevista 2 - 2:4 [III] (11:11) (Super)
Códigos: [SC2 Área de Estructuración Urbana - Familia: Survey Items]
No memos

III

P 3: Entrevista 3 - 3:4 [III] (11:11) (Super)
Códigos: [SC2 Área de Estructuración Urbana - Familia: Survey Items]
No memos

III

P 4: Entrevista 4 - 4:4 [De acuerdo al certificado de p..] (11:11) (Super)
Códigos: [SC2 Área de Estructuración Urbana - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:4 [De acuerdo al certificado de p..] (11:11) (Super)
Códigos: [SC2 Área de Estructuración Urbana - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:4 [De acuerdo al certificado de p..] (11:11) (Super)
Códigos: [SC2 Área de Estructuración Urbana - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 09:57:30

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC3 Usos de suelo"

P 1: Entrevista 1 - 1:5 [El uso asignado esta dado en e..] (14:14) (Super)
Códigos: [SC3 Usos de suelo - Familia: Survey Items]
No memos

El uso asignado esta dado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios,
predominantemente unifamiliar, multifamiliar

P 2: Entrevista 2 - 2:5 [Vivienda multifamiliar, conjun..] (14:14) (Super)
Códigos: [SC3 Usos de suelo - Familia: Survey Items]
No memos

Vivienda multifamiliar, conjunto residencial

P 3: Entrevista 3 - 3:5 [Unifamiliar, Multifamiliar, ot..] (14:14) (Super)
Códigos: [SC3 Usos de suelo - Familia: Survey Items]
No memos

Unifamiliar, Multifamiliar, otros usos

P 4: Entrevista 4 - 4:5 [De acuerdo al certificado de p..] (14:14) (Super)
Códigos: [SC3 Usos de suelo - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:5 [De acuerdo al certificado de p..] (14:14) (Super)
Códigos: [SC3 Usos de suelo - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:5 [De acuerdo al certificado de p..] (14:14) (Super)
Códigos: [SC3 Usos de suelo - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 09:58:11

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC4 Porcentaje de área libre"

P 1: Entrevista 1 - 1:6 [El porcentaje también esta con..] (17:17) (Super)
Códigos: [SC4 Porcentaje de área libre - Familia: Survey Items]
No memos

El porcentaje también esta consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 30%

P 2: Entrevista 2 - 2:6 [0.35] (17:17) (Super)
Códigos: [SC4 Porcentaje de área libre - Familia: Survey Items]
No memos

0.35

P 3: Entrevista 3 - 3:6 [0.35] (17:17) (Super)
Códigos: [SC4 Porcentaje de área libre - Familia: Survey Items]
No memos

0.35

P 4: Entrevista 4 - 4:6 [De acuerdo al certificado de p..] (17:17) (Super)
Códigos: [SC4 Porcentaje de área libre - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:6 [De acuerdo al certificado de p..] (17:17) (Super)
Códigos: [SC4 Porcentaje de área libre - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:6 [De acuerdo al certificado de p..] (17:17) (Super)
Códigos: [SC4 Porcentaje de área libre - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 09:58:51

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC5 Altura Max. y Min. en ml"

P 1: Entrevista 1 - 1:7 [Lo consignado en el certificad..] (20:20) (Super)
Códigos: [SC5 Altura Max. y Min. en ml - Familia: Survey Items]
No memos

Lo consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 3 pisos más azotea

P 2: Entrevista 2 - 2:7 [31.50 ml maxima] (20:20) (Super)
Códigos: [SC5 Altura Max. y Min. en ml - Familia: Survey Items]
No memos

31.50 ml maxima

P 3: Entrevista 3 - 3:7 [4 pisos mas azotea, 12 metros,..] (20:20) (Super)
Códigos: [SC5 Altura Max. y Min. en ml - Familia: Survey Items]
No memos

4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes

P 4: Entrevista 4 - 4:7 [De acuerdo al certificado de p..] (20:20) (Super)
Códigos: [SC5 Altura Max. y Min. en ml - Familia: Survey Items]
No memos

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 09:59:37

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC6 Área de lote normativo"

P 1: Entrevista 1 - 1:8 [El area consignada al lote nor..] (23:23) (Super)
Códigos: [SC6 Área de lote normativo - Familia: Survey Items]
No memos

El área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m2 a 300 m2

P 2: Entrevista 2 - 2:8 [450 m2] (23:23) (Super)
Códigos: [SC6 Área de lote normativo - Familia: Survey Items]
No memos

450 m2

P 3: Entrevista 3 - 3:8 [300 m2 en el año que se emitio..] (23:23) (Super)
Códigos: [SC6 Área de lote normativo - Familia: Survey Items]
No memos

300 m2 en el año que se emitió los parametros, en la actualidad es 200 m2

P 4: Entrevista 4 - 4:8 [De acuerdo al certificado de p..] (23:23) (Super)
Códigos: [SC6 Área de lote normativo - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:8 [De acuerdo al certificado de p..] (23:23) (Super)
Códigos: [SC6 Área de lote normativo - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:8 [De acuerdo al certificado de p..] (23:23) (Super)
Códigos: [SC6 Área de lote normativo - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 10:00:06

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC7 Densidad"

P 1: Entrevista 1 - 1:9 [La densidad consignada en el c..] (26:26) (Super)
Códigos: [SC7 Densidad - Familia: Survey Items]
No memos

La densidad consignada en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, es de 1250 hab/ha

P 2: Entrevista 2 - 2:9 [no aplica] (26:26) (Super)
Códigos: [SC7 Densidad - Familia: Survey Items]
No memos

no aplica

P 3: Entrevista 3 - 3:9 [Ya no esta vigente la densidad..] (26:26) (Super)
Códigos: [SC7 Densidad - Familia: Survey Items]
No memos

Ya no está vigente la densidad

P 4: Entrevista 4 - 4:9 [De acuerdo al certificado de p..] (26:26) (Super)
Códigos: [SC7 Densidad - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:9 [De acuerdo al certificado de p..] (26:26) (Super)
Códigos: [SC7 Densidad - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:9 [De acuerdo al certificado de p..] (26:26) (Super)
Códigos: [SC7 Densidad - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 10:00:38

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC8 Estacionamiento"

P 1: Entrevista 1 - 1:10 [Los estacionamientos consignad..] (29:29) (Super)
Códigos: [SC8 Estacionamiento - Familia: Survey Items]
No memos

Los estacionamientos consignados en el certificado de parametros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda

P 2: Entrevista 2 - 2:10 [01 estacionamiento por viviend..] (29:29) (Super)
Códigos: [SC8 Estacionamiento - Familia: Survey Items]
No memos

01 estacionamiento por vivienda

P 3: Entrevista 3 - 3:10 [1 estacionamiento por vivienda..] (29:29) (Super)
Códigos: [SC8 Estacionamiento - Familia: Survey Items]
No memos

1 estacionamiento por vivienda

P 4: Entrevista 4 - 4:10 [De acuerdo al certificado de p..] (29:29) (Super)
Códigos: [SC8 Estacionamiento - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:10 [De acuerdo al certificado de p..] (29:29) (Super)
Códigos: [SC8 Estacionamiento - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:10 [De acuerdo al certificado de p..] (29:29) (Super)
Códigos: [SC8 Estacionamiento - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 10:01:18

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"Sc9 Nacional"

P 1: Entrevista 1 - 1:12 [Reglamento de acondicionamient..] (35:35) (Super)
Códigos: [Sc9 Nacional - Familia: Survey Items]
No memos

Reglamento de acondicionamiento territorial

P 2: Entrevista 2 - 2:12 [Decreto supremo 010 2018 vivie..] (35:35) (Super)
Códigos: [Sc9 Nacional - Familia: Survey Items]
No memos

Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por decreto supremo 012 219 vivienda

P 3: Entrevista 3 - 3:12 [Desconozco] (35:35) (Super)
Códigos: [Sc9 Nacional - Familia: Survey Items]
No memos

Desconozco

P 4: Entrevista 4 - 4:12 [De acuerdo al certificado de p..] (35:35) (Super)
Códigos: [Sc9 Nacional - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:12 [De acuerdo al certificado de p..] (35:35) (Super)
Códigos: [Sc9 Nacional - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:12 [De acuerdo al certificado de p..] (35:35) (Super)
Códigos: [Sc9 Nacional - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 10:01:51

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC10 Provincial"

P 1: Entrevista 1 - 1:13 [Ordenanza 950 mml] (38:38) (Super)
Códigos: [SC10 Provincial - Familia: Survey Items]
No memos

Ordenanza 950 mml

P 2: Entrevista 2 - 2:13 [Ordenanza 950 mml] (38:38) (Super)
Códigos: [SC10 Provincial - Familia: Survey Items]
No memos

Ordenanza 950 mml

P 3: Entrevista 3 - 3:13 [Desconozco] (38:38) (Super)
Códigos: [SC10 Provincial - Familia: Survey Items]
No memos

Desconozco

P 4: Entrevista 4 - 4:13 [De acuerdo al certificado de p..] (38:38) (Super)
Códigos: [SC10 Provincial - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:13 [De acuerdo al certificado de p..] (38:38) (Super)
Códigos: [SC10 Provincial - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:13 [De acuerdo al certificado de p..] (38:38) (Super)
Códigos: [SC10 Provincial - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado
File: No hay archivo
Edited by: Super
Date/Time: 2019-08-12 10:02:30

Filtro de documento:
No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC11 Distrital"

P 1: Entrevista 1 - 1:14 [Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza ..] (41:41) (Super)
Códigos: [SC11 Distrital - Familia: Survey Items]
No memos

Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza 027 MDMM

P 2: Entrevista 2 - 2:14 [Ordenanza 027 MDMM 2017] (41:41) (Super)
Códigos: [SC11 Distrital - Familia: Survey Items]
No memos

Ordenanza 027 MDMM 2017

P 3: Entrevista 3 - 3:14 [Las ordenanzas vigentes] (41:41) (Super)
Códigos: [SC11 Distrital - Familia: Survey Items]
No memos

Las ordenanzas vigentes

P 4: Entrevista 4 - 4:14 [De acuerdo al certificado de p..] (41:41) (Super)
Códigos: [SC11 Distrital - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 5: Entrevista 5 - 5:14 [De acuerdo al certificado de p..] (41:41) (Super)
Códigos: [SC11 Distrital - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

P 6: Entrevista 6 - 6:14 [De acuerdo al certificado de p..] (41:41) (Super)
Códigos: [SC11 Distrital - Familia: Survey Items]
No memos

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 10:02:59

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
"SC12 Jerarquía"

P 1: Entrevista 1 - 1:16 [Si, la normativa ad hoc distri..] (47:47) (Super)
Códigos: [SC12 Jerarquía - Familia: Survey Items]
No memos

Si, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general

P 2: Entrevista 2 - 2:16 [No lo es] (47:47) (Super)
Códigos: [SC12 Jerarquía - Familia: Survey Items]
No memos

No lo es

P 3: Entrevista 3 - 3:16 [si] (47:47) (Super)
Códigos: [SC12 Jerarquía - Familia: Survey Items]
No memos

si

P 4: Entrevista 4 - 4:16 [si, depende de la existencia d..] (47:47) (Super)
Códigos: [SC12 Jerarquía - Familia: Survey Items]
No memos

si, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico

P 5: Entrevista 5 - 5:16 [Conforme al ordenamiento jurid..] (47:47) (Super)
Códigos: [SC12 Jerarquía - Familia: Survey Items]
No memos

Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales

P 6: Entrevista 6 - 6:16 [Si, conforme al ordenamiento j..] (47:47) (Super)
Códigos: [SC12 Jerarquía - Familia: Survey Items]
No memos

Si, conforme al ordenamiento jurídico

Reporte de consulta

UH: Entrevista Victor terminado

File: No hay archivo

Edited by: Super

Date/Time: 2019-08-12 10:03:28

Filtro de documento:

No hay filtro activo -usar 6 documentos primarios en consulta

6 Citas encontradas por consulta:
 "SC13 Competencia"

P 1: Entrevista 1 - 1:17 [Si, la normativa ad hoc distri..] (50:50) (Super)
 Códigos: [SC13 Competencia - Familia: Survey Items]
 No memos

Si, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital

P 2: Entrevista 2 - 2:17 [Si lo es] (50:50) (Super)
 Códigos: [SC13 Competencia - Familia: Survey Items]
 No memos
 Si lo es

P 3: Entrevista 3 - 3:17 [si] (50:50) (Super)
 Códigos: [SC13 Competencia - Familia: Survey Items]
 No memos

si

P 4: Entrevista 4 - 4:17 [si, conforme a la constitucion..] (50:50) (Super)
 Códigos: [SC13 Competencia - Familia: Survey Items]
 No memos

sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades

P 5: Entrevista 5 - 5:17 [si, conforme a la constitucion..] (50:50) (Super)
 Códigos: [SC13 Competencia - Familia: Survey Items]
 No memos

sí, conforme a la constitución del 1993

P 6: Entrevista 6 - 6:17 [Si solo se ha trasladado la co..] (50:50) (Super)
 Códigos: [SC13 Competencia - Familia: Survey Items]
 No memos

Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley organica de municipalidades Ley 27972

Resultado de las entrevistas a nivel de unidad de análisis – Nivel Categorías y Subcategorías

Unidad Análisis

Arquitectos - Código UAr1

C1

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza. Tiene área de estructuración urbana según certificado de parametros urbanísticos y edificatorios como III. El porcentaje también esta consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 30%Lo consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 3 pisos más azotea. El área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m2 a 300 m2La densidad consignada en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, es de 1250 hab/haLos estacionamientos consignados en el certificado de parametros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda

SC1 La zonificación

Tiene asignada una zonificación RDB según ordenanza

SC2 Área de Estructuración Urbana

Tiene área de estructuración urbana según certificado de parametros urbanísticos y edificatorios como III

SC3 Usos de suelo

El uso asignado esta dado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, predominantemente unifamiliar, multifamiliar

SC4 Porcentaje de área libre

El porcentaje también esta consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 30%

SC5 Altura Max. y Min. en ml

Lo consignado en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, 3 pisos más azotea

SC6 Área de lote normativo

El área consignada al lote normativo está en el rango de 150 m2 a 300 m2

SC7 Densidad

La densidad consignada en el certificado de parametros urbanístico y edificatorios, es de 1250 hab/ha

SC8 Estacionamiento

Los estacionamientos consignados en el certificado de parametros, es de 1 por cada 3 unidades de vivienda

C2

Reglamento de acondicionamiento territorial Ordenanza 950 mml. Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza 027 MDMM

Sc9 Nacional

Reglamento de acondicionamiento territorial

SC10 Provincial

Ordenanza 950 mml

SC11 Distrital

Ordenanza 486 MDMM, Ordenanza 027 MDMM

C3

Si, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general. Si, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital

SC12 Jerarquía

Si, la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general

SC13 Competencia

Si, la normativa ad hoc distrital es competencia del gobierno local distrital

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios, se basa sobre todo en su experiencia, conocimiento y práctica profesional, como proyectista, ex delegado y coordinador CAP, sin embargo, no corresponde a lo señalado en el Plan Urbano aprobado en su mayoría, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, no fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Por lo general respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios para enfrentar un proyecto se apoya en el certificado vigente, cuando se le mostro los 3 certificados se sorprendió sus respuestas

Unidad Análisis
Arquitectos - Código UAr2

C1

Residencial de densidad baja RDBIII 0.35 31.50 ml máxima 450 m² no aplica 01
estacionamiento por vivienda

SC1 La zonificación

Residencial de densidad baja RDB

SC2 Área de Estructuración Urbana
III

SC3 Usos de suelo

Vivienda multifamiliar, conjunto residencial

SC4 Porcentaje de área libre

0.35

SC5 Altura Max. y Min. en ml

31.50 ml máxima

SC6 Área de lote normativo

450 m²

SC7 Densidad

no aplica

SC8 Estacionamiento

01 estacionamiento por vivienda

C2

Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por decreto supremo 012 219 vivienda.
Ordenanza 950 mml Ordenanza 027 MDMM 2017

Sc9 Nacional

Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por decreto supremo 012 219 vivienda

SC10 Provincial

Ordenanza 950 mml

SC11 Distrital

Ordenanza 027 MDMM 2017

C3

No lo es. Si lo es

SC12 Jerarquía

No lo es

SC13 Competencia

Si lo es

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios se basa sobre todo en su experiencia, conocimiento y práctica profesional, como proyectista, gerente de proyectos y ex delegado CAP, sin embargo, no corresponde a lo señalado en el Plan Urbano aprobado en su mayoría, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, no fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Por lo general respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios para enfrentar un proyecto se apoya en el certificado vigente, cuando se le mostro los 3 certificados se sorprendió sus respuestas

Unidad Análisis
Arquitectos - Código UAr3

C1

RDB III 0,3,5, 4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes 300 m² en el año que se emitió los parametros, en la actualidad es 200 m². Ya no está vigente la densidad 1 estacionamiento por vivienda

SC1 La zonificación

RDB

SC2 Área de Estructuración Urbana

III

SC3 Usos de suelo

Unifamiliar, Multifamiliar, otros usos

SC4 Porcentaje de área libre

0.35

SC5 Altura Max. y Min. en ml

4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes

SC6 Área de lote normativo

300 m² en el año que se emitió los parametros, en la actualidad es 200 m²

SC7 Densidad

Ya no está vigente la densidad

SC8 Estacionamiento

1 estacionamiento por vivienda

C2

Desconozco. Desconozco. Las ordenanzas vigentes

Sc9 Nacional

Desconozco

SC10 Provincial

Desconozco

SC11 Distrital

Las ordenanzas vigentes

C3
Si. si

SC12 Jerarquía
si

SC13 Competencia
si

Observaciones

Observo que la información arrojada por el entrevistado se basa sobre todo en su experiencia, conocimiento y práctica profesional, como proyectista, gerente de proyectos y ex delegado CAP, sin embargo, no corresponde a lo señalado en el Plan Urbano aprobado en su mayoría, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, no fundamenta sus respuestas

Evidencia documentaria

Por lo general respecto a los parametros urbanísticos y edificatorios para enfrentar un proyecto se apoya en el certificado vigente, cuando se le mostro los 3 certificados se sorprendió sus respuestas

Unidad Análisis
Abogados - Código UAb1

C1

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC1 La zonificación

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC2 Área de Estructuración Urbana

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC3 Usos de suelo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC4 Porcentaje de área libre

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC5 Altura Max. y Min. en ml

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC6 Área de lote normativo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC7 Densidad

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC8 Estacionamiento

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C2

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Sc9 Nacional

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC10 Provincial

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC11 Distrital

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C3

sí, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico. sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades

SC12 Jerarquía

sí, depende de la existencia de la norma general, conforme al ordenamiento jurídico

SC13 Competencia

sí, conforme a la constitución del 1993 y ley orgánica de municipalidades

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a los parametros se remiten a lo demanda la ley 29090 porque para él esa información es técnica, en cuanto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, fundamenta sus respuestas de acuerdo a su despertiz profesional

Evidencia documentaria

Se le puso a la vista de una imagen del mapa y plano de la zona donde está el lote, el entrevistado se apoya en la legislación vinculante como el certificado de parametros, la constitución del 1993, uso del spij, internet, diario oficial El Peruano y normas sobre la materia

Unidad Análisis
Abogados - Código UAb2

C1

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC1 La zonificación

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC2 Área de Estructuración Urbana

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC3 Usos de suelo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC4 Porcentaje de área libre

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC5 Altura Max. y Min. en ml

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC6 Área de lote normativo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC7 Densidad

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC8 Estacionamiento

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C2

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Sc9 Nacional

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC10 Provincial

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC11 Distrital

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C3

Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales. sí, conforme a la constitución del 1993

SC12 Jerarquía

Conforme al ordenamiento jurídico las normas especiales priman sobre las normas específicas y estas sobre las normas generales

SC13 Competencia

sí, conforme a la constitución del 1993

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a los parametros se apegan al reglamento de la ley 29090 por que no es técnico para determinar la información, en cuanto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, fundamenta sus respuestas conforme al tipo de trabajo de asesoría

Evidencia documentaria

Se le puso a la vista de una imagen del mapa y plano de la zona donde está el lote, el entrevistado se apoya en la legislación vinculante como el certificado de parametros, sin embargo, es consciente de la existencia de la ley 29566 artículo 2do, la constitución del 1993, uso del spij, internet, diario oficial El Peruano y normas sobre la materia

Unidad Análisis
Abogados - Código UAb3

C1

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC1 La zonificación

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC2 Área de Estructuración Urbana

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC3 Usos de suelo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC4 Porcentaje de área libre

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC5 Altura Max. y Min. en ml

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC6 Área de lote normativo

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC7 Densidad

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC8 Estacionamiento

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C2

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes. De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

Sc9 Nacional

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC10 Provincial

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

SC11 Distrital

De acuerdo al certificado de parametros urbanísticos y edificaciones vigentes

C3

Si, conforme al ordenamiento jurídico. Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley orgánica de municipalidades Ley 27972

SC12 Jerarquía

Si, conforme al ordenamiento jurídico

SC13 Competencia

Si solo se ha trasladado la competencia conforme a ley orgánica de municipalidades Ley 27972

Observaciones

Observo que la información arrogada por el entrevistado, respecto a la jerarquía normativa y competencia del gobierno local distrital, fundamenta sus respuestas

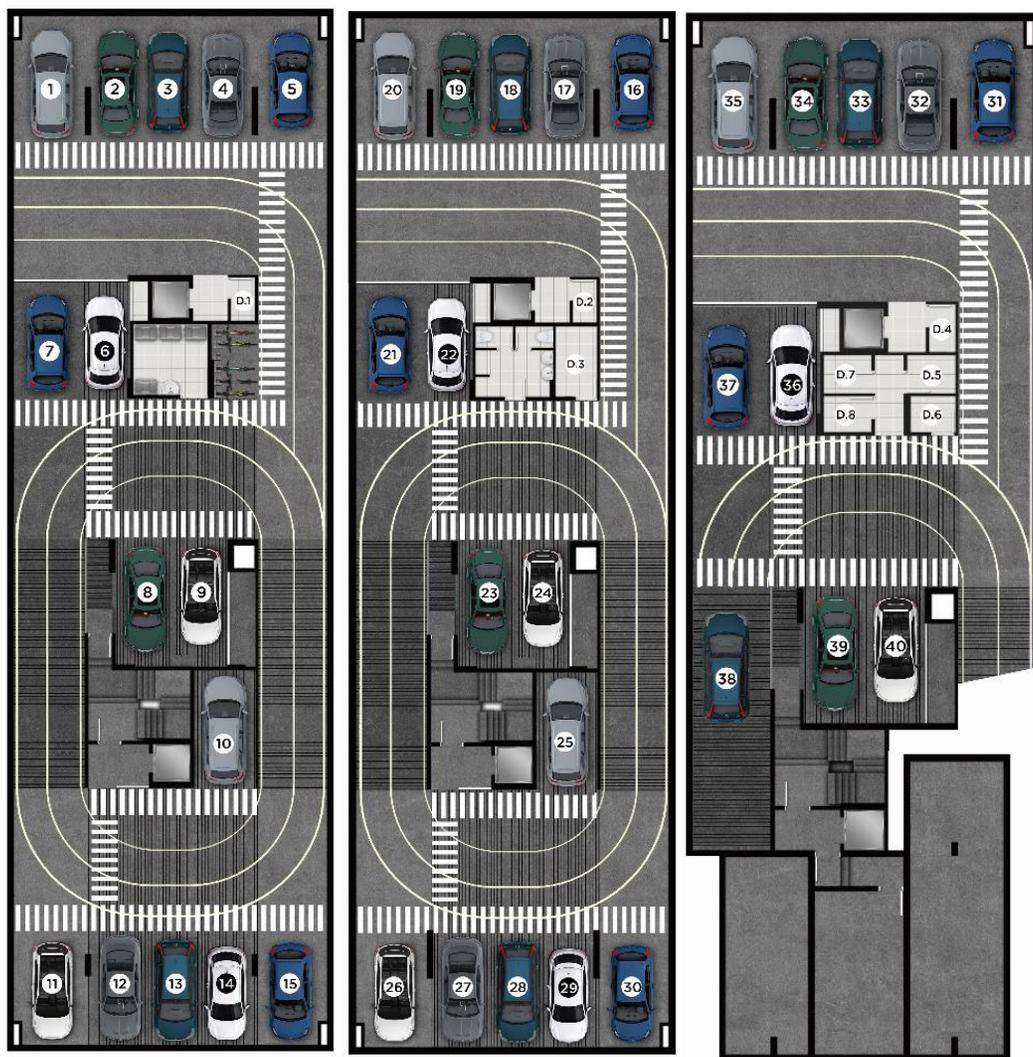
Evidencia documentaria

Se le puso a la vista de una imagen del mapa y plano de la zona donde está el lote, el entrevistado se apoya en la legislación vinculante como el certificado de parametros, la constitución del 1993, uso del spij, internet, diario oficial El Peruano y normas sobre la materia

ANEXO G

1. Exposición del proyecto - Facilitada por la Empresa Edificaciones JK S.A.C.

PRIMER PISO INGRESOS AREAS COMUNES Y DEPARTAMENTOS



SOTANO 1, 2 Y 3 DE ESTACIONAMIENTOS Y DEPOSITOS



DEPARTAMENTOS EN EL 1ER PISO



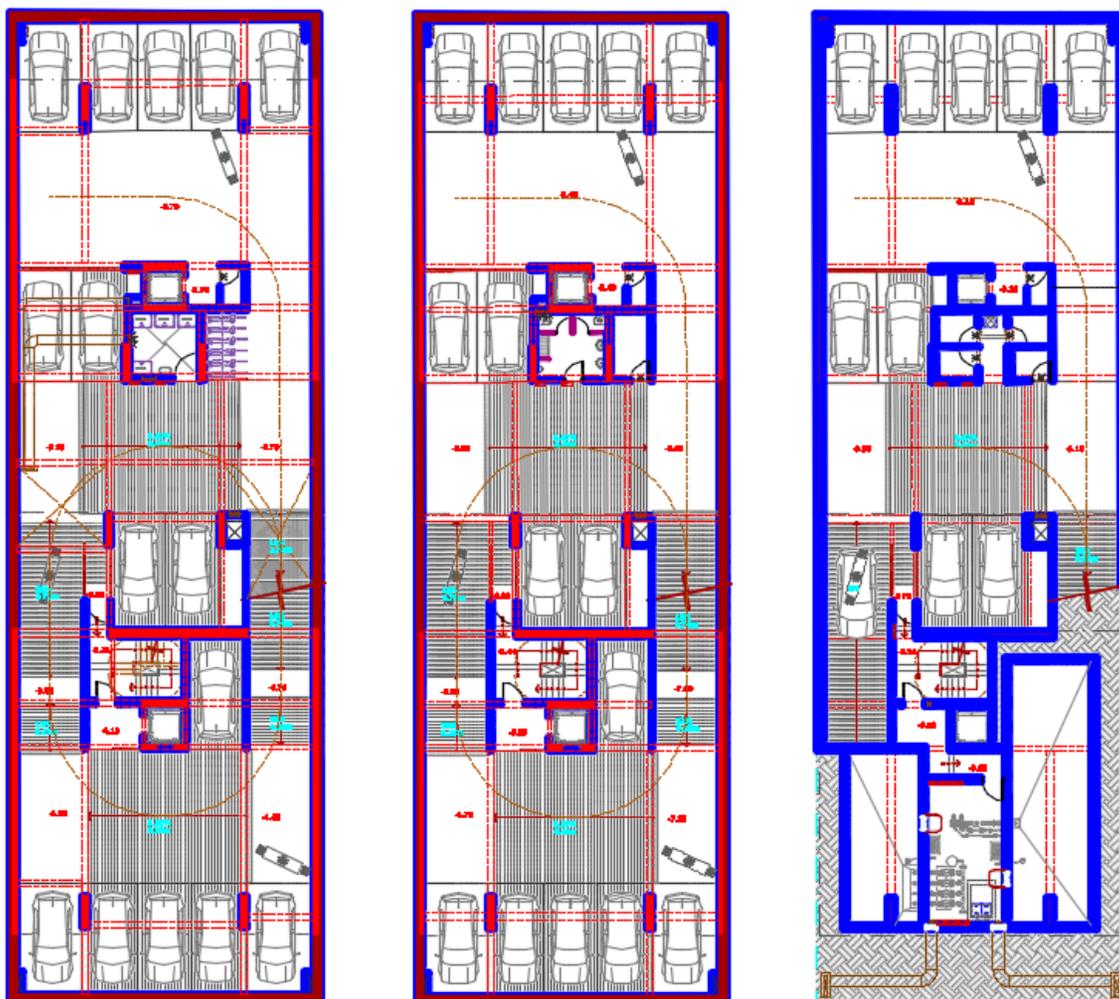
DEPARTAMENTOS EN EL 2DO PISO



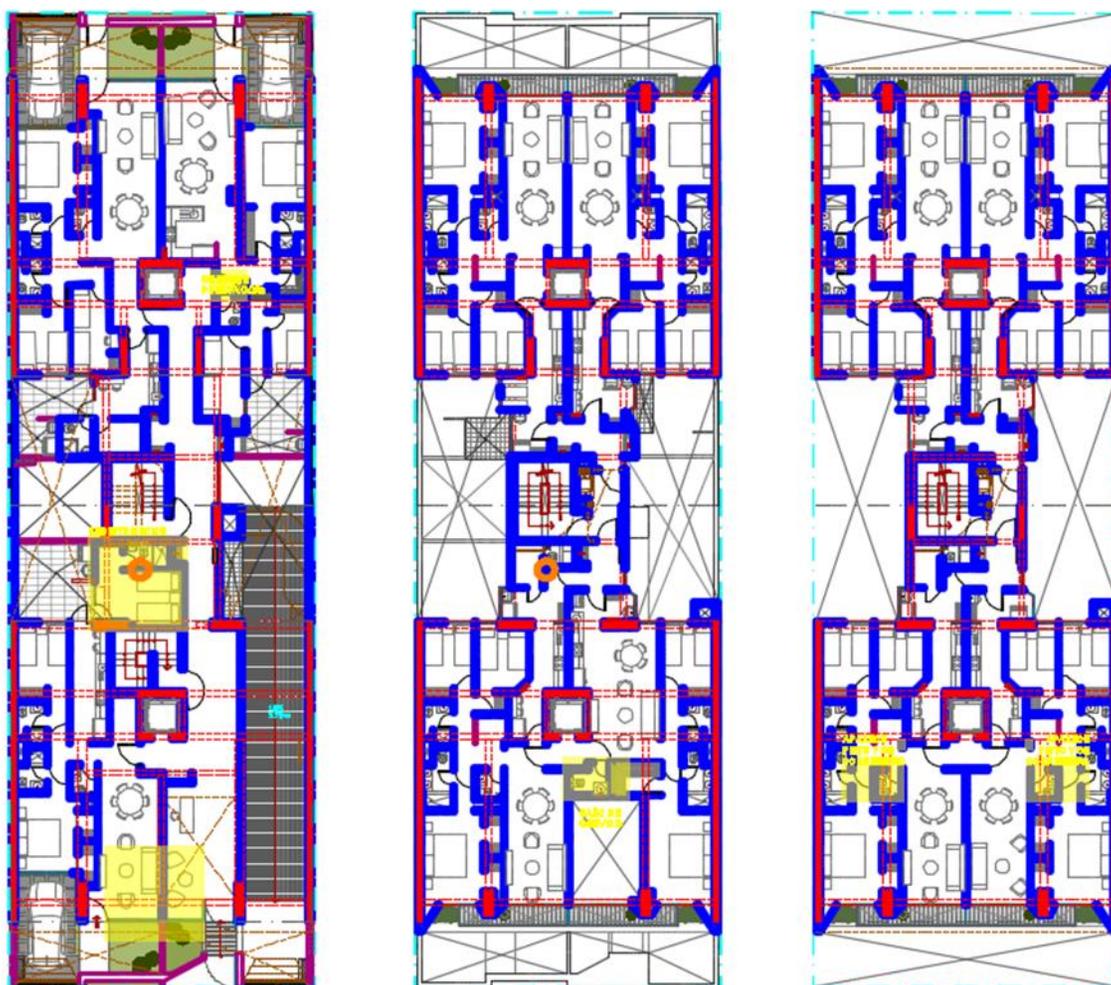
DEPARTAMENTOS EN PLANTA TIPICA DEL 3ER AL 10 PISO



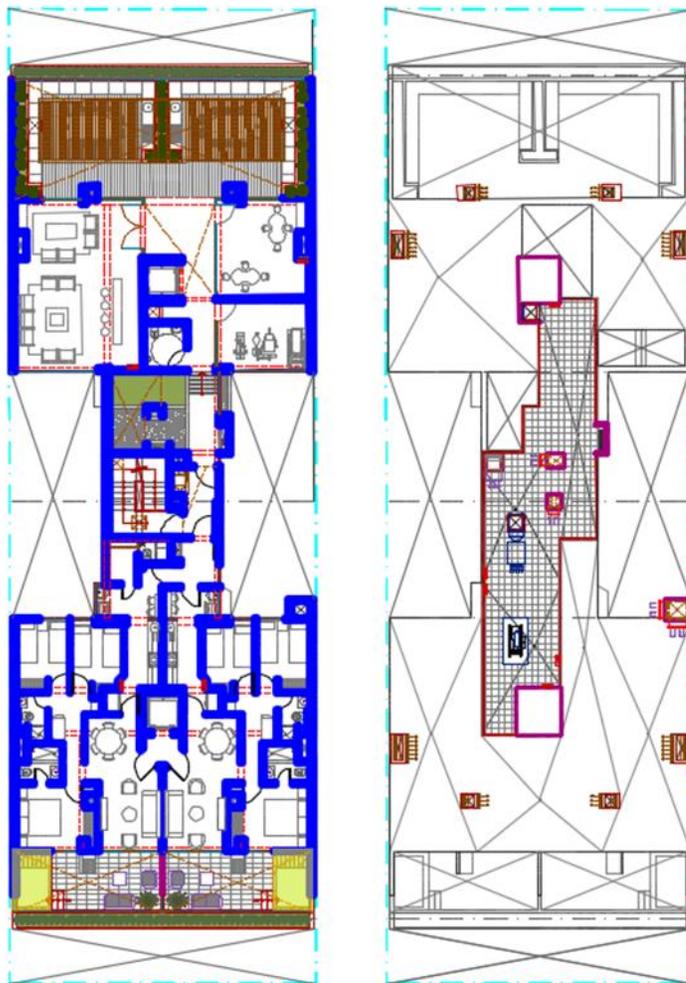
AREAS COMUNES Y DEPARTAMENTOS EN AZOTEA



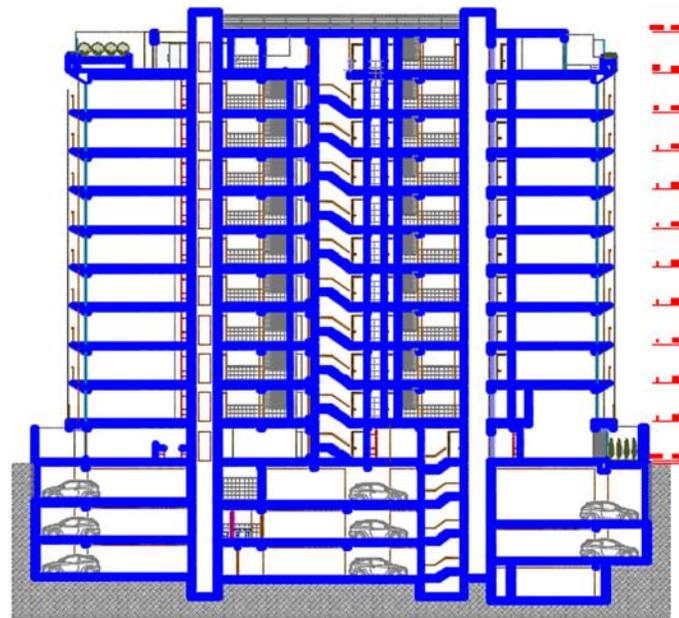
PLANTAS SOTANOS DE ESTACIONAMIENTOS



PLANTAS 1ER, 2DO Y TIPICOS AL 10MO PISO



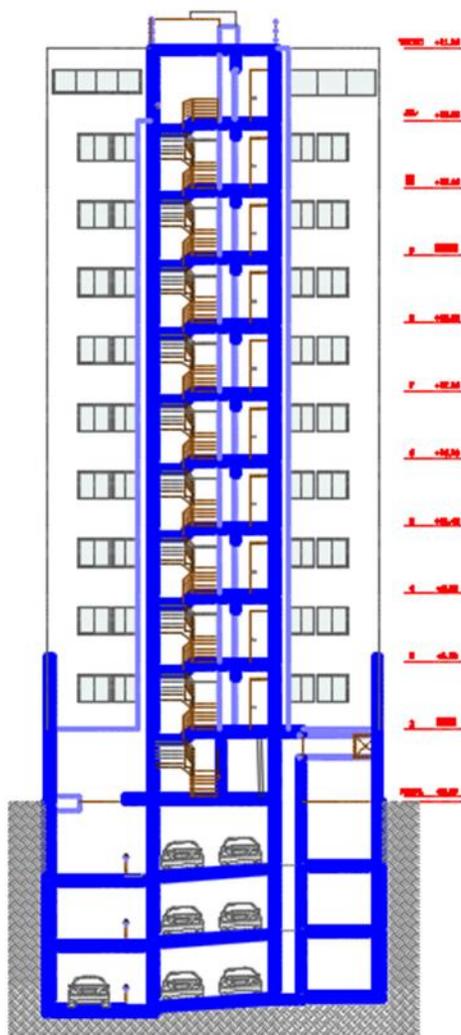
PLANTAS AZOTEA Y TECHO



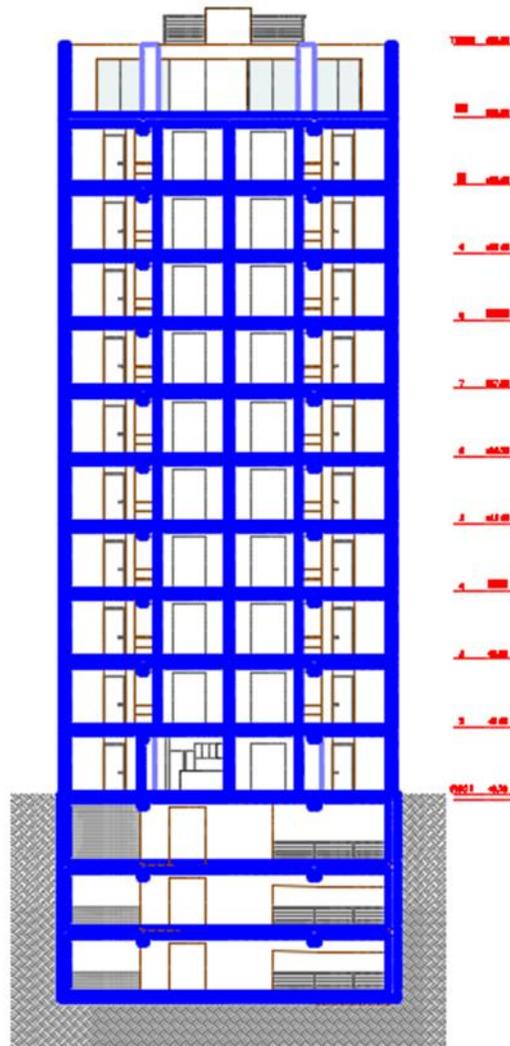
CORTE 1



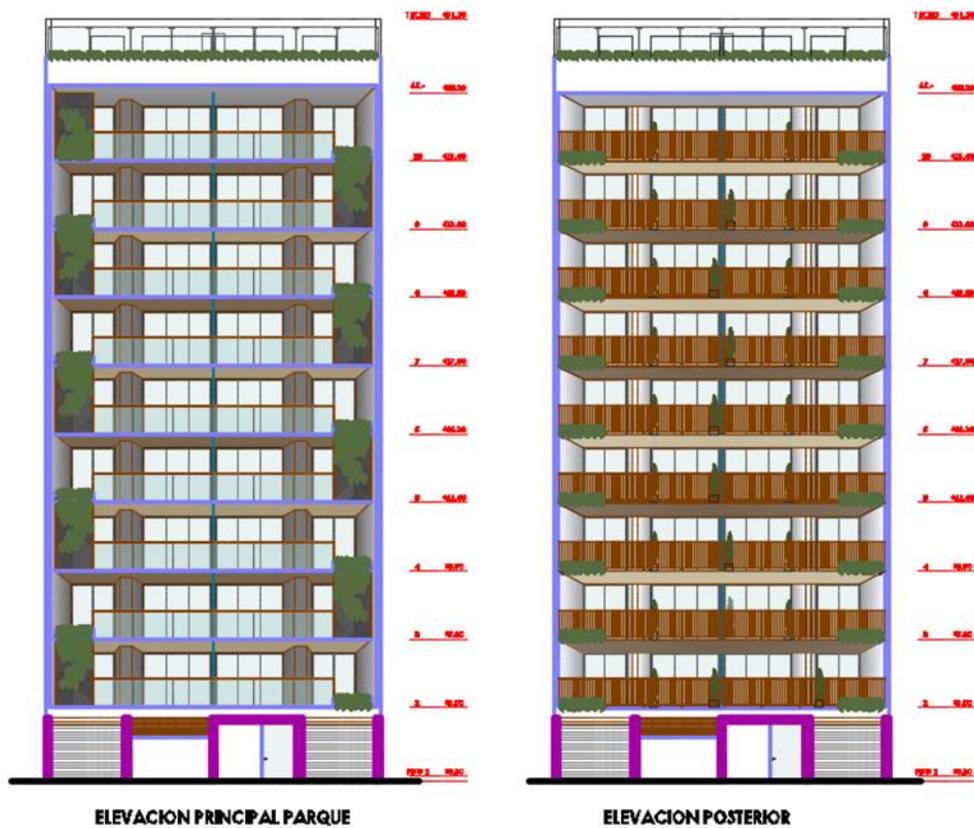
CORTE 2



CORTE 3



CORTE 4



Perfil de inversión- Cabida Inmobiliaria

ESTUDIO DE INVERSION A NIVEL DE PERFIL								
Proyecto:	VIVIENDA MULTIFAMILIAR EDIFICIO ONE PARK			Fecha:	07 de Agosto del 2019			
Promotor:	JK EDIFICACIONES SAC			Tipo de Cambio:	S/ x \$ 3.81			
Ubicación:	Lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723			Costo Promedio de Construcción:	525			
RESUMEN DEL ESTUDIO	Memoria Descriptiva	Número de Unidades Inmobiliarias	41 Departam. + 10 Pisos + Azotea	43 Estacionam.	Indicadores de Rentabilidad	ROI 32.05% ROE 80.11% TIR anual aprox. 38.45% Precio Máximo del Terreno \$1,821,740.00		
1.00 PRE SUPUESTO DE COSTOS Y GASTOS								
Los costos están expresados en USA \$ e incluyen el IGV								
1.01 TERRENO								
Compra del terreno								
	Valor de terreno (V.T.)	m2		626.78	2,700.00	1,692,306.00		
	Impuesto Alcabala	%	3%	V.T.		50,789.18		
	Inscripción en RR.PP.	%	0.3%	V.T.		5,076.92		
Otros Gastos								
	Agencia Corretaje	%		V.T.	3.00%	-		
	Demolición	%				15,000.00		
		Unidad	Area x unid. Prom	Cantidad	Area techada	Precio Unitario	Parcial	Total
1.02 CONSTRUCCION Y EQUIPAMIENTO								
Construcción (N O)								
Departamentos								
	Dptos Típicos Flat02 Dorm	m2	78.00	2.00	152.00	525.00	79,500.00	
	Dptos Típicos Flat03 Dorm	m2	96.00	39.00	3,744.00	525.00	1,965,600.00	
	Incidencia							
	63.34%	Total Dptos		41.00	3,896.00		2,045,400.00	
Zonas Comunes								
	Hall de ingreso, Techos sobre rampas y otros	m2	-	1.00	-	525.00	-	
	Escaleras, hall de ascensores y circulación	m2	20.31	10.00	203.10	525.00	106,827.50	
	Áreas Sociales en azotea	m2	232.00	1.00	232.00	525.00	121,800.00	
	7.07%	Total Zonas comunes			435.10		228,427.50	
	11.17%	Total Estacionamientos y otros						
	29.59%	Total Estacionamientos		3.00	1,800.00	525.00	945,000.00	
		Total Área techada			6,151.10		955,500.00	
1.03 DISEÑOS, ESTUDIOS Y REVISIONES MUNICIPALES								
		m2		6,151.10		20.00	123,022.00	
1.04 LICENCIA DE EDIFICACION Y SANAMIENTO FISICO LEGAL								
		%	80%	V.O	1.00%	2,583,482.00	25,834.82	
1.05 MARKETING (Investigación, Publicidad, Promoción y RRPP)								
		%	V.V	3.50%		9,108,700.00	318,804.50	
1.06 VENTAS (Remuneración y Comisiones)								
		%	V.V	2.50%		9,108,700.00	227,717.50	
1.07 GERENCIA DEL PROYECTO								
		%	V.V	6.00%		9,108,700.00	546,522.00	
TOTAL COSTOS Y GASTOS CON IGV								
6,234,380.22								
2.00 PRE SUPUESTO DE VENTAS								
Los precios están expresados en USA \$ e incluyen el IGV								
Departamentos								
	Dptos Típicos Flat 02 Dorm	78.00	2.00	2,200.00	167,200.00	334,400.00		
	Dptos Típicos Flat 03 Dorm	96.00	39.00	2,200.00	2,112,000.00	8,236,800.00		
Estacionamientos								
	Techados		43	-	12,500.00	537,500.00		
	Sin techar					-		
Depósitos								
		1	0	500.00	500.00	-		
TOTAL VENTAS CON IGV								
9,108,700.00								
3.00 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS								
UTILIDAD OPERATIVA								
						2,874,319.78		
Gastos financieros						40,527.78		
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS						2,833,792.00		
Impuesto a la renta						835,986.05		
UTILIDAD NETA						1,997,805.95		
4.00 DETERMINACION DEL APORTE DE CAPITAL DEL PROMOTOR								
Valor del Terreno	% de Aporte para la Compra del terreno	Total de la Inversión del Proyecto	% de Aporte exigido por el Banco al Promotor	Saldo para completar el Aporte exigido	Total Aporte del Promotor			
1,692,306.00	1%	6,234,380.22	40%	2,493,752.09	2,476,829.03	2,493,752.09		
5.00 PROPUESTA DE FUENTES DE FINANCIAMIENTO								
Capital del Promotor				40.00%	2,493,752.09			
Pre Ventas	100% del total de unidades con	20% de Cuota Inicial		27.50%	1,714,240.00			
Deuda (Financiamiento bancario)				32.50%	2,028,388.13			
TOTAL				100.00%	6,234,380.22			
6.00 EVALUACION DEL PROYECTO								
Rentabilidad sobre las ventas	ROS	Margen de utilidad neta / Total de ventas				21.55%		
Rentabilidad del Proyecto	ROI	Margen de utilidad neta / Total de inversión				32.05%		
Rentabilidad del Promotor	ROE	Margen de utilidad neta / Capital propio				80.11%		
7.00 ANALISIS DEL IGV								
IGV de Ventas	Tasa	18%	50%	Monto Imponible	8,358,005.50	752,094.50		
IGV de Compras	Tasa	18%	100%	Monto Imponible	3,081,023.94	554,584.31		
Credito Fiscal (- a favor, + en contra)						197,510.18		

2.00 PRE SUPUESTO DE VENTAS						
Los precios están expresados en USA \$ e incluyen el IGV						
	Area x Unid.	Cantidad	Precio x m2	Precio Unidad	Parcial	Total Total
Departamentos						8,571,200.00
Dptos Tipicos Flat 02 Dorm	76.00	2.00	2,200.00	167,200.00	334,400.00	
Dptos Tipicos Flat 03 Dorm	96.00	39.00	2,200.00	211,200.00	8,236,800.00	
Estacionamientos						537,500.00
Techados		43	-	12,500.00	537,500.00	
Sin techar						
Depósitos	1	0	500.00	500.00	-	-
TOTAL VENTAS CON IGV						9,108,700.00

3.00 ESTADOS FINANCIEROS PROYECTADOS	
UTILIDAD OPERATIVA	2,874,319.78
Gastos financieros	40,527.76
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	2,833,792.02
Impuesto a la renta	535,905.95
UTILIDAD NETA	1,297,886.07
	29.50%

4.00 DETERMINACION DE LA PORTE DE CAPITAL DEL PROMOTOR						
Valor del Terreno	% de Aporte para la Compra del terreno	Total de la Inversion del Proyecto	% de Aporte exigido por el Banco al Promotr	Saldo para completar el Aporte exigido	Total Aporte del Promotor	
1,892,306.00	1%	16,923.06	40%	2,493,752.09	2,476,828.03	
		6,234,380.22			2,493,752.09	

5.00 PROPUESTA DE FUENTES DE FINANCIAMIENTO			
Capital del Promotor		%	Monto
Prta Ventas	100% del total de unidades con	20% de Cuota Inicial	40.00%
Deuda (Financiamiento bancario)			27.50%
TOTAL			32.50%
			100.00%
			2,493,752.09
			1,714,240.00
			2,026,988.13
			6,234,380.22

6.00 EVALUACION DEL PROYECTO			
Rentabilidad sobre las ventas	ROS	Margen de utilidad neta / Total de ventas	21.93%
Rentabilidad del Proyecto	ROI	Margen de utilidad neta / Total de Inversión	32.05%
Rentabilidad del Promotor	ROE	Margen de utilidad neta / Capital propio	80.11%

7.00 ANALISIS DEL IGV				
	Tasa	Incidenca	Monto Imponible	Importe IGV
IGV de Ventas	18%	50%	8,356,605.50	762,094.50
IGV de Compras	18%	100%	3,081,023.94	554,584.31
Credito Fiscal (- a favor, + en contra)				197,510.19

8.00 DATOS TECNICOS						
8.10 ESTRUCTURA DE LA INVERSION			8.50 METRICAS DE ENTREGABLES			
	Costo \$	Incid. %	Extensión	Métrica		
Terreno	1,763,152.10	28.28%	626.78	2,813.03	USA B/M2	
Diseños y Estudios Complementarios	123,022.00	1.97%	0,151.10	20.00	USA B/M2	
Licencias de obra y Saneamiento inmobiliario	25,934.62	0.41%	0,151.10	4.20	USA B/M2	
Construcción y Equipamiento	3,229,327.50	51.80%	0,151.10	525.00	USA B/M2	
Marketing y Ventas	546,522.00	8.77%	0,151.10	88.85	USA B/M2	
Gerencia de Proyecto	546,522.00	8.77%	0,151.10	88.85	USA B/M2	
Total de Costos y Gastos	6,234,380.22	100.00%	0,151.10	1,013.54	USA B/M2	
Gastos Financieros	40,527.76					
TOTAL INVERSION + COSTOS FINANCIEROS	6,274,907.98					
8.20 ANALISIS BENEFICIO / COSTO			8.60 ANALISIS DE LA INCIDENCIA DEL TERRENO			
Costo promedio ponderado de área vendible x m2 incl. Estacionamientos	1,610.60		Valor del terreno / Total de Ventas			18.58%
Precio promedio ponderado de área vendible x m2 incl. Estacionamientos	2,337.96		Valor del terreno / Aporte capital propio			70.70%
Relación precio / costo : Beneficio / Costo	1.45		Valor del terreno / Área Vendible			452.55
			Valor del terreno / Nº Dptos			43,003.71
8.30 ANALISIS DE LA UTILIDAD MARGINAL			8.70 ANALISIS DEL RENDIMIENTO DEL TERRENO			
Costo promedio por departamento incl estacionamientos	153,046.54		Área Vendible / Área de terreno			6.22
Precio promedio por departamento incl estacionamientos	222,163.41		Área total techada / Área del terreno			9.81
Margen por departamento antes de impuestos	69,116.88		Área de terreno/ Numero de dptos			313.39
Margen por departamento despues de impuestos	48,727.40					
8.40 PUNTO DE EQUILIBRIO			8.80 ANALISIS DE LA EFICIENCIA DEL DISEÑO			
	En m2	En Dptos	Zonas	Área techada		%
Para cubrir los costos de construcción	1,467.88	15	Departamentos	3,896.00		63.34%
Para cubrir los costos de construcción + terreno	2,269.31	24	Circulaciones y Zonas c	435.10		7.07%
Para cubrir todos los costos y gastos del proyecto	2,852.23	30	Estacionamientos y otro	1,820.00		29.59%
			Total	6,151.10		100.00%
			Circulaciones / Dptos			11.17%

Fuente: Elaboración propia

2. Documentación Expedida en el Ámbito Distrital-Facilitada por la Empresa Edificaciones JK S.A.C.

- Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0640-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 736-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-SPUOPC-GDU-MDMM y N° 0677-2018-SPUOPC-GDU-MDMM, en todos se vincula a la altura máxima de 10 pisos más azotea.
- Dictamen N° 04 Anteproyecto, aprobado por la Comisión Técnica del CAP/RL.
- Dictamen N° 08 Proyecto arquitectura, aprobado por la Comisión Técnica del CAP/RL.
- Notificación N°036-2019- SGPUOPC-GDU-MDMM
- Notificación N°037-2019- SGPUOPC-GDU-MDMM
- Informe Técnico Legal N° 001-2019-SGPUOPC-GDU-MDMM
- Informe Técnico Legal N° 002-2019-SGPUOPC-GDU-MDMM
- Informe N° 149-2019-SGPUOPC-GDU-MDMM
- Oficio N° 077-2019-GDU-MDMM
- Oficio N° 078-2019-GDU-MDMM
- Oficio N° 025-2019-MDMM-ALC
- Oficio N° 026-2019-MDMM-ALC

3. Documentación Expedida en el Ámbito Provincial:

- Informe N°294-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°295-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Oficio N° 021-2019-MML-CTPE/P, incluye dictamen de comisión técnica provincial mediante Acta N° 039-2019, declarando fundada la nulidad del anteproyecto.
- Oficio N° 023-2019-MML-CTPE/P, incluye dictamen de comisión técnica provincial mediante Acta N° 0155-2019, declarando fundada la nulidad del proyecto.
- Informe N°504-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°505-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°509-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°623-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°624-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°680-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°679-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°736-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°770-2019-MML-GDU-SAU-AL
- Informe N°623-2019-MML-GDU-SAU-AL

4. Normas Aplicadas en el Caso

En el ámbito Distrital:

- Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0640-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 736-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-SPUOPC-GDU-MDMM y N° 0677-2018-SPUOPC-GDU-MDMM, establecen los parámetros específicos al lote materia de investigación, otorgados por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar.
- Ordenanza N° 290-2006-MDMM, ordenanza que establece parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el área de tratamiento III (sectores III y IV) del distrito de Magdalena del Mar.
- Ordenanza N° 486-2011-MDMM, Regulan en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.
- Ordenanza N° 17-2016-MDMM, Determinación de la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE, en el Distrito de Magdalena del Mar.
- Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.

En el ámbito Provincial:

- Ordenanza N° 950-2006-MML- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III.

5. Ejemplos de Normativa “Ad Hoc” Existente en otros Distritos

Prueba fehaciente del desarrollo específico de las competencias de las municipalidades distritales, en materia de incremento de la altura de edificación o altura adicional a la máxima regulada por ordenanza provincial de Lima, generada por beneficios, no solo se dan en el distrito de Magdalena del Mar, sino también, en los demás distritos, lo que constituyen en normas especiales denominadas “Ad Hoc”, sobre las normas genéricas, como, por ejemplo:

- Ordenanza N° 387/MM, Ordenanza N° 401/MM Y Ordenanza N° 510/MM, para Miraflores, Que incrementa la altura normada por Ordenanza provincial de Lima N° 920-MML Y N° 1012-MML.
- Ordenanza N° 399/MSS y Ordenanza N° 541/MSS, para Santiago de Surco, Que incrementa la altura normada por Ordenanza provincial de Lima N° 912-MML.
- Ordenanza N° 496/MSB y Ordenanza N° 593/MSB, para San Borja, Que incrementa la altura normada por Ordenanza provincial de Lima N° 1063-MML.
- Ordenanza N° 241/MDJM, para Jesús María, Que incrementa la altura normada por Ordenanza provincial de Lima N° 1017-MML.
- Ordenanza N° 331/MDL, para Lince, Que incrementa la altura normada por Ordenanzas provinciales de Lima N°1015-MML y N° 1076-MML.
- Ordenanza N° 485-MPL, para Pueblo Libre, Que incrementa la altura normada por Ordenanzas provinciales de Lima N° 1015-MML, N° 1017-MML y N° 1076-MML
- Ordenanza N° 416/MDB, para Breña, Que incrementa la altura normada por Ordenanza provincial de Lima N°1017-MML, N° 1347-MML y N° 1765-MML.
- Ordenanza N° 250/MDSM, para San Miguel, Que incrementa la altura normada por Ordenanzas provinciales de Lima N° 836-MML y N° 1076-MML.

- Ordenanza N° 391/MDS, para Surquillo, Que incrementa la altura normada por Ordenanzas provinciales de Lima N° 1076-MML, N° 1156-MML y N° 1284-MML.
- Entre otras ordenanzas distritales dentro de la jurisdicción de Lima Metropolitana.

6. Anatomía y Fisiología de la Norma Urbana



Fuente: Elaboración Propia



COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ
REGIONAL LIMA

Inicio ▾

Gremiales ▾

Arquitectos habilitados ▾

Asistencia Técnica

COMUNICADO

EL CONSEJO DE EX DECANOS DE LA REGIONAL LIMA DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ SE DIRIGE A SUS AGREMIADOS, A LOS DELEGADOS CAP MIEMBROS DE COMISIONES REVISORAS Y A LAS ENTIDADES PÚBLICAS QUE CORRESPONDAN, A FIN INFORMAR LO SIGUIENTE:

Habiendo tomado conocimiento, a través de quejas formuladas por miembros de nuestra Institución, respecto a la aplicación que vienen efectuando algunos funcionarios municipales presidentes de Comisiones Técnicas distritales, en cuanto a la interpretación del literal c), numeral 12.2 del artículo 12 del D. S. N° 011-2017-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29090, creemos oportuno y necesario emitir opinión sobre la materia.

Como es de conocimiento el D. S. N° 011-2027-VIVIENDA incorpora a las funciones de la Comisión Técnica Provincial, el numeral 12.2 literal c), el cual señala que forma parte de su función: *"Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por la Comisión Técnica Distrital, solicitada por cualquiera de sus miembros, contra lo resuelto por dicha Comisión, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia."*

Si bien la nulidad de los dictámenes emitidos por la Comisión Técnica Distrital, puede ser ***solicitada por cualquiera de sus miembros***, ello implica que puedan y deban hacerlo en su calidad de miembros de un cuerpo colegiado, como lo determina el artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29090. El funcionamiento de las Comisiones Técnicas se rige por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo actuar sus miembros dentro de los procedimientos que la misma establece, a título personal, sin comprometer a la institución de la que forman parte ni que las mismas –Municipalidades en el caso de los funcionarios que la presiden, ni el CAP en el caso de arquitectos que la conforman- intervengan en el proceso.

De conformidad con lo establecido en el Art. 120, numeral 120.1, del TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General N° 27444 (LPAG), aprobado mediante D. S. N° 004-2019-JUS de fecha 20.01.2019, se precisa que frente a un acto que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, procede su contradicción en la vía administrativa; dichos Recursos quedan establecidos en el Art. 218 siendo éstos de Reconsideración y de Apelación.

_____ La Ley citada establece en su Art. 219 que el Recurso de Reconsideración se interpondrá ante el mismo órgano que dictó el primer _____

Fuente: <https://limacap.org/comunicado-a-todos-nuestros-agremiados-y-a-los-delegados-cap-regional-lima-en-particular-noticaplma-121-2019/>

ANEXO H. ARTICULO CIENTIFICO

“La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en el Distrito de Magdalena del Mar 2019: Estudio de Casos”

Autores: Victor Antonio Carrión Ansuini ¹

¹ docente de Pregrado de la Universidad Ricardo Palma

RESUMEN

La presente investigación describe la regulación Ad Hoc normativa en edificaciones multifamiliares aplicadas en el distrito de Magdalena del Mar, lo que permitió tener una mirada actual de cómo se estuvo estructurando la legislación urbanística para el interior del distrito, que en los últimos años la administración edil, en periodos anteriores decidió realizar gestión con una visión a partir de generar una dinámica inmobiliaria, económica y pro inversionista, cuyo resultado se evidenció en el aumento del valor del lote por m², vinculado principalmente a la “altura máxima” y consecuentemente a la generación de la “plusvalía inmobiliaria”. Resulto importante abordar el tema, ya que no existieron investigaciones similares en nuestro medio, y, por tanto, esclareció diversos paradigmas respecto a los principios de orden y desorden, al crecimiento, desarrollo y la transformación urbana en el tiempo, presentada en la población, en profesionales de diversas especialidades en la materia, periodistas, autoridades, funcionarios y otros; que al relacionarlas al “derecho urbanístico” como fuente para el constructo del marco teórico, especialidad no desarrollada de manera integral, contribuyó con resultados positivos a la deducción de la gestión planteada.

Palabras clave: Regulación normativa, legislación urbanística, plusvalía inmobiliaria, derecho urbanístico

Recibido: xx de Agosto de 2019. Aceptado: xx de Agosto de 2019

Received: February xx, 20xx Accepted: June xx, 20xx

“The Regulation Ad Hoc Normative in Multifamily Buildings in the Magdalena del Mar District 2019: Case Studies”

SUMÁRIO

A presente investigação descreve o regulamento Ad Hoc normativo em edifícios multifamiliares aplicado no distrito de Magdalena del Mar, que permitiu uma visão atual de como a legislação urbana foi estruturada para o interior do distrito, que nos últimos anos a administração municipal Em períodos anteriores, ele decidiu realizar uma gestão com uma visão baseada na geração de uma dinâmica imobiliária, econômica e pró-investidor, cujo resultado foi evidenciado no aumento do valor do lote por m², atrelado principalmente à “altura máxima” e consecuentemente à geração da “mais-valia imobiliária”. É importante abordar a questão, uma vez que não houve investigações semelhantes em nosso ambiente e, portanto, esclarecemos vários paradigmas sobre os princípios de ordem e desordem, crescimento, desenvolvimento e transformação urbana ao longo do tempo, apresentados na população, em profissionais de diversas especialidades no campo, jornalistas, autoridades, funcionários e outros; que, relacionando-os ao “direito urbano” como fonte para a construção do arcabouço teórico, especialidade ainda não totalmente desenvolvida, contribuiu com resultados positivos para a dedução da gestão proposta.

Palavras-chave: regulamentação regulatória, legislação de planejamento urbano, ganho de capital imobiliário, lei urbana.

Para el presente Estudio de Casos, se identifica la intervención física en un punto de la ciudad, problema vecinal por el incremento de la altura mediante ordenanza distrital, muestra para la investigación específicamente el lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N° 130 y Jr. Trujillo N ° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, Provincia y Departamento de Lima.

Perspectiva del Proyecto – Estudio de Casos.



Figura 2 Vista en 3D Fachada Principal
Fuente: proporcionada por la empresa Edificaciones JK S.A.C.

Formulado el problema, pasamos a identificarlo: Luego de haber adquirido el inmueble por su propietario, la empresa Edificaciones JK S.A.C. (Partida Registral N° 13967635, asiento C00003, de fecha 09/02/2018), en el año 2017, con la obtención de varios certificados de parámetros (Certificados de Parámetros Urbanísticos: N° 00640-2017-DPUOPC-GDU-MDMM, N°0736-2017-DPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-DPUOPC-GDU-MDMM) previos, otorgados por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar, en la que se vincula como anotación respecto al otorgamiento de la altura máxima, de 10 pisos, en aplicación a lo dispuesto en la Ordenanza distrital N° 027-2017-MDMM (norma que para efectos de la investigación la denominamos “Norma Ad Hoc”), se obtuvo la aprobación de la Arquitectura mediante Anteproyecto con Exp. N° 6449-18 (Acta N° 04 18/10/2018 cuyo Dictamen CONFORME, en 2da revisión) y Proyecto con Exp. N° 8142-18 (Acta N° 08 26/12/2018 con Dictamen CONFORME, en 1ra revisión) de conformidad a lo establecido en la Ley 29090, posteriormente en el año 2019, la nueva gestión municipal distrital, por intermedio de la gerente de desarrollo urbano quien actúa, a la vez, en calidad presidente de la comisión

técnica distrital, procedió a solicitar la “nulidad de oficio” de dichas actas aprobatorias, conforme al Art. 12° numeral 12.2 literal c) del Decreto Supremo N° 011-2017-Vivienda, reglamento de la ley 29090 (ante la Comisión Técnica Provincial de Lima), argumentando la inaplicabilidad de la Ordenanza Distrital N° 027-2017-MDMM, porque sostiene que ha sido aprobado en contravención a las Ordenanzas Provinciales N° 950-2006-MML de fecha 16/06/2006 y N° 1076-2007-MML de fecha 08/10/2007 respectivamente, en síntesis, dicha controversia se refiere a la altura máxima aprobada por el plano de alturas de 04 pisos, por su parte la Comisión Técnica Provincial de Lima, mediante dictamen (anteproyecto) con Acta N° 0154-2019 de fecha 16/05/2019, y (proyecto) con Acta N° 0155-2019 de fecha 16/05/2019, declaran Fundado y en consecuencia nulo, ante ello, la empresa propietaria presenta el recurso de Reconsideración, el mismo que es dictaminado “Infundado” por mayoría (con voto del presidente de la comisión provincial), con voto singular del otro delegado con dictamen “Improcedente”, mediante Acta N° 0269-2019 de fecha 01/08/2019 y Acta N° 0270-2019 de fecha 01/08/2019, esta situación obligó al propietario a solicitar el “Silencio Positivo”, al haber recaído por exceso de tiempo para responder la respuesta, no obstante queda pendiente ejercer el derecho de petición, mediante recurso de impugnación de “Apelación”, que a la fecha se encuentra en revisión por la comuna limeña.

Es decir, el Estudio de Casos, aborda el problema puntual que en el alcance de los autores: Castro-Pozo Díaz, Hildebrando (2007), González Barrón, Gunther, (2013) y la del propio Tribunal Constitucional (“00047-2004-AI”, s/f), se evidencia el tratamiento a esclarecer y transparentar dicho conflicto o problema respecto a la producción de la normativa por el incremento de la altura de edificaciones multifamiliares mediante instancia distrital, y en consecuencia, se toma para la variable de investigación, proponen 03 categorías que abarca su fundamento como son: Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, La Estructura Normativa y Los Principios Normativos, pilares en el constructo del conocimiento, que recae en la necesidad de evidenciar, fundamentar y esclarecer, mediante el método de análisis inducción y hermenéutica, contrastándolo con las bases teóricas, a todo lo relacionado a la regulación ad hoc normativa en edificaciones multifamiliares, para la determinación de la Altura Máxima normada y su vinculación o relación con las categorías y subcategorías: Los

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios (C1), como con sus subcategorías: La zonificación (SC1C1), el Área de Estructuración Urbana (SC2C1), los Usos de suelo (SC3C1) porcentaje de área libre (SC4C1), la altura Max. y Min. en ml. (SC5C1), los retiros (SC6C1), el área de lote normativo (SC7C1), la Densidad (SC8C1) estacionamiento (SC9C1), así como, La Estructura Normativa (C2), como sus subcategorías: Nacional (SC1C2), Provincial (SC2C2) y Distrital (SC3C2) y finalmente, Los Principios Normativos (C3), como sus subcategorías: De Jerarquía (SC1C3) y De Competencia (SC2C3), de tal manera que una vez identificado el problema de investigación se contraste con la teoría fundamentada.

3. RESULTADOS

Con el uso del método de triangulación de resultados, nos permitió llegar a la descripción de los resultados, para ello se han usado las técnicas de: Entrevistas, Observación y Evidencia documental o Bitácora, a efectos de otorgar respuesta a los objetivos específicos planteados, y como consecuencia la general, tomando en consideración las subcategorías que se derivan de las categorías develando y analizando La Regulación Ad Hoc Normativa en Edificaciones Multifamiliares en Magdalena del Mar. En la siguiente tabla se plasma las triangulaciones realizadas en la investigación.

4. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Habiendo realizado **las entrevistas** a los dos grupos de unidad de análisis “arquitectos y abogados” de la presente investigación, tenemos los siguientes resultados por categorías:



Figura 7. Triangulación de observaciones a profesionales, en la investigación
 Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 54). Perú

Categoría: "C1" Los Parámetros Urbanísticos Y Edificatorios

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, cuyo lote identifican los siguientes parámetros; podemos concluir que por su experiencia y desarrollo de proyectos han respondido abierta y directamente, con lo cual se tiene asignada una zonificación RDB – Residencial de Baja Densidad, según ordenanza, los 03 (UAr1, UAr2 y UAr3) coinciden que tiene Área de Estructuración Urbana III, para 02 señalan que el porcentaje de área libre varía entre el 30% y 35%, mientras que el tercero señala que solo le corresponde el 35%, respecto a la altura el primero señala que 3 pisos más azotea, el segundo le corresponde los 31.5 ml (equivalente a 10 pisos), mientras que para el tercero 4 pisos más azotea, 12 metros, varía según las ordenanzas vigentes Respecto al Área consignada al Lote Normativo está en el rango de 150 m2, 160 m2 a 450 m2, La densidad varía desde la no aplicación hasta de 1250 hab./ha., el segundo señala que No Aplica, mientras que el tercero señala que ya no está vigente la densidad, en cuanto a los estacionamientos, el primero y segundo señalan la relación de 1 estacionamiento por vivienda, el tercero indica hasta 1 estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda. Es decir, los 03 arquitectos solo han coincidido en la zonificación y el área de estructuración urbana, mientras que en el resto cada uno respondió de manera diferente.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que los tres (UAb1, UAb2 y UAb3) entrevistados abogados coinciden en que, tratándose de un tema técnico desde la perspectiva de la planificación, y, jurídico desde la perspectiva del derecho, buscando todos la seguridad jurídica, ellos se amparan a lo establecido con sujeción por el Reglamento de la Ley 29090, aprobado por Decreto Supremo 011-2017-Vivienda, es decir, que se amparan en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

Categoría: "C2" La Estructura Normativa

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que respecto a la norma urbanística, de carácter Nacional 02 han señalado al Reglamento de acondicionamiento territorial, Decreto supremo 010 2018 vivienda, modificado por decreto supremo 012-2019-vivienda, y el otro, desconoce, en el ámbito Provincial, coinciden en la Ordenanza 950-MML, mientras que, en el ámbito Distrital, 02 coinciden en

Ordenanza 027-MDMM-2017, mientras que el otro señala en genérico las ordenanzas vigentes.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, tratándose de un tema técnico desde la perspectiva de la planificación y jurídico desde la perspectiva del derecho, buscando todos, la seguridad jurídica, ellos se amparan a lo establecido con sujeción por el Reglamento de la Ley 29090, es decir, que se amparan en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

Categoría: "C3" Los Principios Normativos

Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Casos, podemos concluir que, respecto a que la normativa ad hoc distrital tiene jerarquía superior sobre la norma general, encontramos que 02 responden que Sí, y uno que No lo es.

Para el caso de las entrevistas realizadas a los abogados, respecto al Estudio de Casos; podemos concluir que, Sí, 02 respecto a la constitución del 1993 y el otro a la ley orgánica de municipalidades Ley 27972.

Respecto a **las observaciones**, se tuvieron al final de las guías de entrevistas cuyas respuestas para los 02 grupos de profesionales (03 arquitectos y 03 abogados), se desarrollaron en categorías y subcategorías, que conllevan a observar el nivel de conocimiento de los entrevistados respecto a las teorías fundamentadas, para lo cual se ha desarrollado en siguiente comentario:

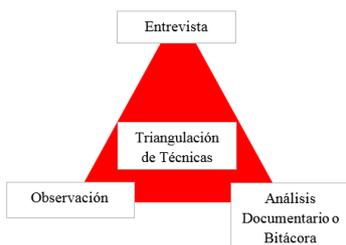


Figura 6. Triangulación de entrevistas a profesionales, en la investigación

Fuente: Adaptado de la Tesis Violencia familiar: Estudio de Casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral, por Valdivia (2016, pág. 55). Perú

Categoría: "C1" Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

Los entrevistados UAr1 al UAr3 y UAb1 al UAb1 desconocen la fuente real de la información al no recurrir a los planes urbanos provincial y distrital, más aún, si dichos planes se encuentran descontinuados, obsoletos y carentes de legitimidad al no estar homologados y adecuados al marco normativo nacional, que para el caso de la planificación urbana debieron estar de conformidad a lo normado en el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda - RATDUS, es decir, al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, que es su Primera Disposiciones Complementarias Transitorias, señala la adecuación de normas municipales en razón a que Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma (24/12/2016) tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento, es decir hasta el 25/12/2018, tiempo en el que ninguna provincia o distrito de la capital se adecuo. Para el caso de la provincia de Lima: El Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990-2010 - PDU, en termino urbanísticos y de desarrollo a partir de un modelo teórico de ciudad, que plantea la norma nacional citada, "Ciudad Compacta", a partir de un crecimiento vertical y disminución de la superficie construible a efectos de generar mayor área verde, en tal sentido el PDU, se encuentra obsoleto e imposible de ejecutar, toda vez que el modelo que se planteo fue "Modelo de Ciudad Policéntrico", orientado a una ciudad difusa. Sin embargo, de tratarse de normas urbanísticas aprobadas por ordenanzas de los gobiernos locales durante el lapso de ese plazo en adelante, son reconocidos como tales. Luego se paso a la Ordenanza 620-2004-MML que aprueba Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima, misma que es derogada por la Ordenanza N° 1862-2014-MML, que Regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana De Lima, pero que tampoco se adecuo a la norma nacional, en el ínterin se promulgo la Ordenanza N° 950-2006-MML-Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III, en la que se ubica el lote materia de investigación, no obstante, como se evidencia que desde el año 2006 la provincia de Lima no regulo el desarrollo, la visión y naturaleza de la planificación urbana. De otro lado, el distrito de Magdalena promulga una serie de ordenanzas en materia de urbanismo y principalmente de los parámetros con lo

que se observa la implementación, para el caso de estudio, relevante en materia de altura máxima de edificación la Ordenanza 027-2017-MDMM. Por lo tanto, si bien es cierto que el distrito de Magdalena del Mar no cuenta con Plan Urbano, es cierto que se ha legislado en materia de urbanismo relacionado con los parámetros urbanísticos especialmente. En el caso de los entrevistados UAb1 al UAb3, se limitan a la documentación oficial otorgada por la municipalidad distrital, considerando que conforme lo establecido en la Ley 29090, el certificado de parámetro otorga seguridad jurídica y resulta vigente durante los próximos (36) meses, generando derechos de edificación sobre el inmueble. Se puede concluir en la observación a los 02 grupos de profesionales que no todos cuentan con el mismo conocimiento y en consecuencia sus respuestas difieren unas de otras, principalmente respecto a lo medular de la "altura máxima" relacionada con el estudio de casos.

Categoría: "C2" La Estructura Normativa

Los entrevistados UAr1 al UAr3, tienen noción del rango u estructura nacional, sin embargo, no corresponde a la precisa y/o acertada normativa, ya que tratándose de normas urbanísticas, estas están vinculadas necesariamente con el planeamiento urbano, en ese contexto, se cuenta con el Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda - RATDUS, es decir, al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, que en la lógica de la estructura piramidal normativa, debe de aterrizar en una ordenanza provincial de Lima, como el Plan de Desarrollo Urbano (que no lo cuenta, hay que tomar en cuenta que se ha prorrogado la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao con efectos solo para Lima al amparo de la Ordenanza N° 1702-2013-MML), en su defecto, solo existe la Ordenanza N° 950-2006-MML, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar. Respecto al distrito de Magdalena del Mar, la gestión edilicia ha promulgado una serie de ordenanzas que regulan parámetros urbanísticos como la altura máxima, como es el caso de la Ordenanza 027-2017-MDMM, pero que no cuentan con el Plan Urbano, es decir, se reemplaza la planificación urbana por normas regulatorias de parámetros. En cuanto a los entrevistados UAb1 al UAb3, podemos observar que respecto a la regulación de la estructura normativa lo tienen claro, desde la perspectiva del derecho, no obstante, tratándose de la normativa urbanística, solo se guían de lo que

establece el documento oficial, en ese sentido si la información del certificado de parámetros es errónea no opinarían lo contrario, resultando una debilidad y vulnerabilidad con los derechos producto de la planificación urbana.

Categoría: "C3" Los Principios Normativos

Los entrevistados UAr1 al UAr3, al no tenerlo muy claro, ya que no se trata de su especialidad, intuyen la mayoría en que la jerarquía es sinónimo que va desde lo mayor a menor en una figura piramidal, sin embargo, la jerarquía puede presentarse en doble figura piramidal escalonada ascendentemente o descendentemente, por el grado de especialidad de la norma: desde lo general, específico y especial (donde lo especial, prima sobre lo específico y lo específico sobre lo general), como de mayor a menor, de otro lado, no fundamentan sus afirmaciones o negaciones. En cuanto a los entrevistados UAb1 al UAb3, lo tienen muy claro desde el punto de vista del derecho, sin embargo, tanto para la jerarquía como la competencia de una normativa, lo justifican que debe de encontrarse conforme lo establecido en la Constitución vigente, como en la Ley Orgánica de Municipalidades, hay que anotar que adicionalmente a lo genérico que establece las normas referidas, existen sentencias del Tribunal Constitucional que aclaran con mayor proximidad a la materia.

Finalmente, **la teorización de unidades temáticas** a partir de la información obtenida realizando la triangulación respecto al uso de las técnicas de la entrevista, observación y análisis documental o bitácora, sumado a los instrumentos de recolección de los datos, con el objetivo de describir la regulación ad hoc en edificaciones multifamiliares en el distrito de Magdalena del Mar, referido específicamente a la altura máxima de edificación que es el objeto de la investigación

Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, énfasis en la investigación por la altura máxima de edificación:

El Plan Urbano Provincial y Distrital, Normas de Carácter General

Así tenemos:

El Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990-2010, define la imagen y los objetivos del desarrollo urbano de la ciudad de Lima y Callao, mediante

políticas, estrategias y propuestas que son regulados mediante los instrumentos normativos como la zonificación de los usos de suelo, densidad, entre otros. Se proyecta en la zonificación de baja densidad hasta llegar a una altura de 5 a 8 pisos.

La Ordenanza N° 1702-2013-MML, ordenanza que prorroga la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010, hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano.

Respecto al Plan Urbano distrital no se ha encontrado evidencias de su elaboración u aprobación.

Las Ordenanzas Provinciales

La Ordenanza N° 1702-2013-MML, ordenanza que prorroga la vigencia del Plan de Desarrollo Urbano de Lima y Callao 1990 al 2010, hasta la aprobación del nuevo Plan de Desarrollo Metropolitano.

La Ordenanza N° 620-2004-MML, Plan Metropolitano de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Lima. Señala Vincula específicamente el parámetro urbanístico de la altura máxima para conjunto residencial de 05 pisos.

La Ordenanza N° 1862-2014-MML, Ordenanza que Regula el proceso de Planificación del Desarrollo Territorial-Urbano del Área Metropolitana De Lima. No vincula información respecto al parámetro de altura máxima.

La Ordenanza N° 950-2006-MML- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III., establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos. Con la precisión regulada en el artículo 6°, que señala:

“Establecer que las municipalidades distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formulen y aprueben por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades Netas de ser necesarios y otros, para su aplicación en su jurisdicción.”

Las Ordenanzas Distritales

La Ordenanza N° 290-2006-MDMM, ordenanza que establece parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el área de tratamiento iii (sectores iii y iv) del distrito de Magdalena del Mar. Establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos, cuadro N°1 (Resumen de Zonificación Residencial).

La Ordenanza N° 486-2011-MDMM, Regulan en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.

La Ordenanza N° 17-2016-MDMM, Determinación de la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE, en el Distrito de Magdalena del Mar. Es decir, que en el interior de cada vivienda se tiene una altura hasta de 3.00m

La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Estableces que la azotea como un nivel por encima de la altura máxima.

La Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Establece que la azotea como un nivel por encima de la altura normativa.

Los Certificados de Parámetros Urbanísticos:

Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 0640-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 736-2017-SPUOPC-GDU-MDMM, N° 00191-2018-SPUOPC-GDU-MDMM y N° 0677-2018-SPUOPC-GDU-MDMM, establecen los parámetros específicos al lote materia de investigación, otorgados por la municipalidad distrital de Magdalena del Mar. En todos ellos, establecen para la altura máxima, señalan lo siguiente:

04 pisos (1) y (2), donde realizan precisiones

NOTAS.

- (1) Ordenanza N° 27-2017-MDMM. Art. N° 01: PARA EL AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO III Y IV, aquellos lotes mayores a 450 m² y se ubique con frente a ZRP, podrán construir con/hasta un límite de 10 pisos.
- (2) Según plano de alturas de edificación aprobado.

Estructura normativa

Nacional

Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (RATDUS), Decreto Supremo N° 022-2016-Vivienda (actual, con vigencia a partir del 25 de diciembre del 2018). Refiere una altura máxima de 5 pisos mas azotea.

Reglamento Nacional de Edificaciones –RNE. Decreto Supremo N° 011-2006- Vivienda, Normas G.040, A.020., norma técnica, que regula los criterios y requisitos mínimos para el diseño y ejecución de las habilitaciones urbanas y las edificaciones. Refiere que la altura mínima de una edificación para uso de vivienda es de 2.30 m.

Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación. Decreto Supremo N° 010-2018-Vivienda, modificado por el Decreto Supremo N° 012-2019- Vivienda, en el que, mediante la política de estado, se promueve la vivienda de interés social en todas las zonificaciones de uso residencial. Regula en su artículo 10.4° concordante con el artículo 10.6°, referido a edificios multifamiliares y conjunto residencial corresponde frente a parque o vía mayor a 20 m. de sección una altura máxima de 25.50m, equivalente a 10 pisos.

Provincial

La Ordenanza N° 950-2006-MML- Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los Distritos de San Isidro y Magdalena del Mar, conformante del Área de Tratamiento Normativo III., establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos. Con la precisión regulada en el artículo 6°, que señala:

“Establecer que las municipalidades distritales de San Isidro y Magdalena del Mar, en estricta sujeción a las normas aprobadas en la presente Ordenanza, formulen y aprueben por Decreto de Alcaldía, los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios Complementarios, de Estacionamientos, Retiros, Tamaños Mínimos de Departamentos, Densidades

Netas de ser necesarios y otros, para su aplicación en su jurisdicción.”

El resaltado es nuestro, teniendo en cuenta que en este párrafo exponen a un complemento genérico “y otros”, considerando que se le denomina complemento a toda aquella “Cosa, cualidad o circunstancia que se añade a otra para hacerla íntegra o perfecta”, Definición de la Real Academia Española, en ese contexto el municipio distrital puede ejercer su competencia sobre la altura máxima, toda vez, que en el tiempo las exigencias producto del crecimiento poblacional requieran de someterlo a las nuevas necesidades y requerimientos que favorezcan el interés común, más aún, si la ordenanza provincial no se encuentra actualizada al marco nacional.

Distrital

La Ordenanza N° 290-2006-MDMM, ordenanza que establece parámetros urbanísticos y edificatorios complementarios, estándares de calidad y otras disposiciones conexas para el área de tratamiento iii (sectores iii y iv) del distrito de magdalena del mar. Establece como altura máxima según el plano de alturas 04 pisos

La Ordenanza N° 486-2011-MDMM, Regulan en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar.

La Ordenanza N° 17-2016-MDMM, Determinación de la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE, en el Distrito de Magdalena del Mar. Es decir, que en el interior de cada vivienda se tiene una altura hasta de 3.00m

La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Estableces que la azotea como un nivel por encima de la altura máxima.

La Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura

normativa. Establece que la azotea como un nivel por encima de la altura normativa.

Principios normativos

El tribunal constitucional en uso de sus facultades y respetando los principios constitucionales expuestos en nuestra Carta Magna, sostienen:

1.- (“0007-2002-AI”, s/f) La colisión de dos normas legales no genera un problema de inconstitucionalidad.

2.- (“0689-2000-AC”, s/f) La Ley y la Ordenanza tienen rango de ley, no puede aplicarse entre las mismas el principio de jerarquía; es en virtud del principio de competencia.

3.- (“0012-2001-AI”, s/f) Al regular estas competencias, la Constitución no distingue entre las municipalidades provinciales y las distritales.

4.- (00046-2004-AI.pdf, s/f) Declarar FUNDADA en parte la demanda de inconstitucionalidad interpuesta en contra de la Ordenanza N.º 181-MSS, expedida por la Municipalidad Distrital de Santiago de Surco; en consecuencia, inconstitucionales el párrafo segundo del artículo 1º, así como la primera parte del artículo 4º, por las razones antes expuestas.

5.- (“00047-2004-AI”, s/f-b) Principios de ordenación normativa.

6.- (03448-2005-AA.pdf, s/f) El derecho de gozar de un ambiente sano y equilibrado para el desarrollo de la persona supone también el derecho de los individuos que viven en zonas urbanas a que estas reúnan estándares mínimos que posibiliten su desarrollo; ello implica para el Estado una labor de planificación.

7.- (00010-2009-AI 00011-2009-AI.pdf, s/f) El artículo 79º, inciso 4, numeral 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala como una de las funciones específicas compartidas de las municipalidades distritales, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo.

8.- (04293-2012-AA.pdf, s/f) Queda claro que los tribunales administrativos no son órganos jurisdiccionales ni tampoco forman parte del Poder Judicial, por lo que no les corresponde ejercer tan importante atribución.

En ese orden de ideas podemos concluir que el marco regulatorio, concibe a la ordenanza especial (distrital) sobre la ordenanza general (provincial no adecuada al marco nacional), que toma, como condicionantes: La zonificación, el área de tratamiento normativo, el área de lote mayor a 450 m2, y con frente a parque, ante ello, se sostiene que:

Principio de Jerarquía

Norma especial “Ad Hoc”, tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1º, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m2 y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea.

Principio de Competencia

Norma especial “Ad Hoc”, tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1º, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m2 y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea.

5. CONCLUSION

Conforme se ha expuesto en la presente investigación, el estudio de casos, se refiere a la identificación y determinación de la “altura máxima”, específicamente en la regulación ad hoc normativa recaída para el proyecto multifamiliar en el inmueble cuyo lote acumulado con 02 frentes ubicado en el parque Leoncio Prado N°130 y Jr. Trujillo N° 717-721-723; del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; que cuenta con un área de terreno de 628.78 m2, se encontró regulada por la Ordenanza Distrital N° 027-2017-MDMM, durante el tiempo de su vigencia, cuyos efectos se encuentran

amparados en lo establecido en la Ley 29090, es decir, hasta 36 meses después de haberse acogido a la mencionada ordenanza.

Primera Conclusión: En relación, al objetivo específico 1. Descripción de los parámetros urbanísticos y edificatorios: El parámetro de la altura máxima de edificación corresponde a 10 pisos más azotea. Interpretación de los parámetros urbanísticos y edificatorios: Se logra la altura máxima, por respetar las condiciones a la que exigió la ordenanza distrital, es decir, estando en Zonificación RDB, En el área de tratamiento normativo III, ubicado frente a parque y cuyo lote es mayor a 450 m².

Segunda Conclusión: En relación, al objetivo específico 2, Descripción de la estructura normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares: En el tiempo de vigencia de la Ordenanza N° 027-2017-MDMM y posteriores efectos de la misma, corresponde en la estructura normativa a una norma especial de rango distrital. Interpretación de la estructura normativa ad hoc en edificaciones multifamiliares: Tratándose de una norma especial distrital prevalece sobre las normas de carácter general provincial, amparada en la estructura normativa nacional.

Tercera Conclusión: En relación, al objetivo específico 3, Descripción de los principios normativos en edificaciones multifamiliares: Tanto en lo concerniente a los principios de jerarquía y de competencia, la Ordenanza N° 027-2017-MDMM. Contiene la jerarquía de una norma ad hoc, especial, desarrollada conforme a sus competencias establecidas en la Constitución, mientras que no se adecue el Plan Urbano de la Provincia de Lima conforme la Ley Orgánica de Municipalidades, en relación a las normas nacionales, será vigente sus efectos. Interpretación de los principios normativos en edificaciones multifamiliares: Se encontraron en la Norma especial "Ad Hoc", así tenemos a la ordenanza distrital La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restitución del Artículo 1°, de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite para lotes con zonificación residencial RDB, cuyo lote mayor a 450 m² y se ubique con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura máxima de 10 pisos, en el distrito Magdalena del Mar. Mientras que las Ordenanzas N° 452-2011-MDMM, 31-2013-MDMM y N° 21-2016-MDMM, que reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Es decir, se tiene en base a este principio

que la altura máxima correspondería de 10 pisos más azotea.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Álvarez-Gayou, J. L. (2003). *Como hacer investigación cualitativa*. Mexico: Paidós.
- Castro-Pozo Díaz, Hildebrando. (2007). *Derecho Urbanístico* (Segunda Edición, Vol. 1). Lima: Editora Jurídica Grijley E.I.R.L.
- Cisterna Cabrera, F. (2005). Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa. *Theoria*, 14(1). Recuperado de <http://www.redalyc.org/resumen.oa?id=29900107>
- Cuevas A., Méndez S., Hernández R. (s/f). *Manual de introducción a ATLAS.ti 7* (7a ed.). Universidad de Celaya, Instituto Politécnico Nacional.
- Elinbaum, P. (2016). Planes fuera del sistema: Instrumentos ad hoc para la ordenación y gestión de las áreas urbanas plurimunicipales. *EURE (Santiago)*, 42(127), 29–54. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612016000300002>
- Francois Ascher, F. A. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza, Madrid.
- Gonzalez Barron, Gunther. (2013). *Derecho Urbanístico* (Septima Edición). Ediciones Legales E.I.R.L.
- Gurdián-Fernández, A. (2007). *El Paradigma Cualitativo en la Investigación Socio-Educativa*. Recuperado de <https://web.ua.es/en/ice/documentos/recursos/materiales/el-paradigma-cualitativo-en-la-investigacion-socio-educativa.pdf>
- Hernández, R., Fernández-Collado, C., & Baptista, P. (2006). *Metodología de la Investigación* (McGRAW-HILL). México: Interamericana Editores.
- Italia Vittorio. (2012). *Urbanistica, la pianificazione urbanistica, la normativa edilizia e il governo del territorio* (Prima edizione). Gruppo24ore.

Izcara, S. (2009). *La praxis de la investigación cualitativa: Guía para elaborar la tesis* (Primera edición). México: Plaza y Valdés.

Jiménez, V., Hidalgo, R., Campesino, A.-J., Alvarado, V., Jiménez, V., Hidalgo, R., ... Alvarado, V. (2018). Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *EURE (Santiago)*, 44(132), 27–46. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000200027>

Katayama, R. (2014). *Introducción a la investigación cualitativa: Fundamentos, métodos, estrategias y técnicas* (Fondo Editorial de la UIGV). Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega.

Ley de Congreso. (2007, setiembre). *LEY N° 29090 Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones*.

López, E., Meza, D., & Gasic, I. (2014). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: El historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de geografía Norte Grande*, (58), 161–177. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200009>

Lozano, R. V., Guzman, Y. K., & Sierra, S. (2018). New approach of the actors in the building process in Peru between comparative analyses with Spanish model = Nueva visión de los agentes del proceso edificatorio en Perú a través de su análisis comparado con el modelo español. *Building & Management*, 2(2), 23–34. <https://doi.org/10.20868/bma.2018.2.3765>

Luis Neiser Laura Ortiz, L. N. L. O. (2009, junio). LA NORMA JURÍDICA DENTRO DEL SISTEMA LEGISLATIVO PERUANO | REVISTA ELECTRONICA DEL TRABAJADOR JUDICIAL. Recuperado el 30 de julio de 2019, de <https://trabajadorjudicial.wordpress.com/la-norma-juridica-dentro-del-sistema-legislativo-peruano/>

Manuel Arnaldo Castillo Calle, M. A. C. C. (s/f). La Norma Jurídica en el Sistema Legislativo peruano. *Julio 2012*, 21.

Mayorga, Angie. (2014). Atlas. Ti 7 en Español. *Universidad Nacional de Colombia.*, 122.

Quintana, E. Q. S. (2014). *El derecho de propiedad desde la óptica de la regulación*. Recuperado de <http://revistas.pucp.edu.pe/index.php/derechoadministrativo/article/view/13454/14081>

Rubio Correa Marcial, R. C. M. (2019). *EL SISTEMA JURIDICO. INTRODUCCION AL DERECHO* (Undécima Edición, aumentada). Fondo Editorial PUCP.

Strauss, A., & Corbin, J. (2002). *Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada* (Primera edición (en español)). Medellín, Colombia: Editorial Universidad de Antioquia.