

Informes de revisores urbanos bajo la lupa genera nueva amenaza

Las nuevas ordenanzas de las comunas de Miraflores y Surco exceden sus competencias. En consecuencia, empresas podrían interponer denuncias ante el Indecopi y procesos de amparo.



Por Karen Rojas Andía

22 de julio de 2023

🕒 Lectura de 3 min



Un nuevo riesgo amenaza con obstaculizar la continuidad del desarrollo inmobiliario en Lima, a raíz de las nuevas ordenanzas emitidas por municipalidades como las de Miraflores y Surco.

Las nuevas ordenanzas plantean que las licencias de edificación sean suspendidas o declaradas nulas, si los municipios hallan observaciones o incumplimientos en los informes técnicos favorables emitidos por los revisores urbanos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), durante los procesos de fiscalización posterior. Una competencia que los municipios no tienen y que le corresponde al gobierno central, al ser el MVCS la entidad que certifica los informes de los revisores.

Las competencias de los municipios se circunscriben a cuestionar los informes técnicos favorables de los revisores urbanos ante el MVCS. "El municipio puede fiscalizar posteriormente y tendría que detectar un vicio tal que no pueda ser subsanado para solicitar la nulidad; pero [con las nuevas ordenanzas] se podría dar paso a abusos", explica Luis Aliaga, asociado principal de Philippi Prietocarrizosa Ferrero DU & Uría.

Las nuevas disposiciones no precisan si las observaciones detectadas en los informes tienen que ser graves o leves para impugnarlos, lo que deja la puerta abierta para que haya carta libre para las arbitrariedades. Y cuestionar los informes ante el MVCS no tienen por qué implicar una afectación a las licencias otorgadas. "El municipio está sujeto a parámetros y normas nacionales. Esto [la declaración de suspensión y/o nulidad de licencia] es una forma de sacarle la vuelta a la norma", advierte Laura Francia, asociada principal del Estudio Ehecopar.

Ambas disposiciones contravienen la Ley de Procedimiento Administrativo General, que dispone que interponer recursos no suspende ni le resta eficacia a los actos que se cuestionan. Además, vulneran el principio de validez, ya que presumen la nulidad de los informes técnicos. "Miraflores se excede al decir que, por la simple interposición de un recurso, sin esperar a que sea resuelto, suspende los efectos de la licencia. Eso es ilegal", comenta el constitucionalista Raffo Velásquez.

El caso de Surco es aun más grave. El desarrollador inmobiliario podría perder la licencia si la comuna declara de oficio la nulidad del informe técnico favorable. "Lo 'novedoso' y excesivo es que se haría posible fiscalizar proyectos en cualquier estado, iniciados o por terminar, e incluso llegarse a declarar nula la licencia. Esto genera inseguridad jurídica", subraya Patricio Bouroncle, asociado de Real Estate de Rebaza, Alcázar & De Las Casas. La nulidad solo puede ser declarada por el superior jerárquico del revisor: el MVCS.

Los desarrolladores afectados, por su parte, podrían plantear denuncias de barreras burocráticas por ilegalidad ante el Indecopi, ya que en ambos casos las comunas estarían actuando al margen de sus competencias. También podrían iniciar procesos de amparo por el agravio a los derechos de propiedad y libertad de empresa. "No descartamos ninguna medida legal para restablecer el orden jurídico", afirma Rafael Simpson, vicepresidente de Asociación de Empresas Inmobiliarias (ASEI).

Por lo pronto, el MVCS presentará la próxima semana un recurso por barreras burocráticas ante el Indecopi y analiza una acción de inconstitucionalidad, según adelanta Hernán Navarro, viceministro de Vivienda y Urbanismo. "Existen solicitudes de nulidad sin sustento. Incluso nosotros levantamos la observación, pero nos la vuelven a remitir y hay una suerte de 'pimponeo'", cuenta Navarro. (KRA)

Tags: [Municipalidad de Miraflores](#) [Municipalidad de Surco](#) [Revisores urbanos](#)