



**THE REGULATION *AD HOC* NORMATIVE IN
MULTIFAMILY BUILDINGS IN THE MAGDALENA
DEL MAR DISTRICT, LIMA, PERU: CASE STUDIES**

**LA REGULACIÓN *AD HOC* NORMATIVA EN
EDIFICACIONES MULTIFAMILIARES EN EL
DISTRITO DE MAGDALENA DEL MAR, LIMA,
PERÚ: ESTUDIO DE CASOS**

**Victor Antonio Carrión-Ansuini^{1*}; Oscar Rafael Guillen-Valle²;
& Rita Gondo-Minami³**

¹ Universidad Ricardo Palma. Lima-Perú. victor.carrion@urp.edu.pe

² Universidad Ricardo Palma. CORIBEROAMERICA – Gobierno de la Republica de Colombia. Y otras del consorcio en España, Colombia, México, Panamá. rafael.guillen@urp.edu.pe

³ Universidad Ricardo Palma. Lima. rita.gondo@urp.edu.pe

* Author for correspondence: victor.carrion@urp.edu.pe

ABSTRACT

This research describes the *ad hoc* normative regulation in multifamily buildings applied in the Magdalena del Mar district, Lima, Peru, which allowed us to have a current look at how the urban planning legislation for the interior of the district was being structured, which in recent years the municipal administration and previous periods, decided to carry out management with a vision from generating a real estate, economic and pro-investor dynamics, the result of which was evidenced in the increase in the value of the lot per m², mainly linked to the "maximum height" and consequently to the generation of "real estate capital gains". It was important to address the subject since there were no similar investigations in Peru, and, therefore, it clarified various paradigms regarding the principles of order and disorder, growth, development and urban transformation over time, presented in the population, in professionals of diverse specialties in the matter, journalists, authorities, civil servants and others; that by relating them to "urban law" as a source for the construction of the theoretical framework, a specialty not fully developed, contributed positive results to the deduction of the proposed management.

Keywords: normative regulation - real estate surplus value - urban law - urban planning legislation

RESUMEN

La presente investigación describe la regulación *ad hoc* normativa en edificaciones multifamiliares aplicadas en el distrito de Magdalena del Mar, Lima, Perú, 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 y en periodos anteriores, decidió realizar una 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”. Resultó importante abordar el tema, ya que no existieron investigaciones similares en el Perú, y, por tanto, esclareció diversos paradigmas respecto a los principios de orden y desorden, al crecimiento, desarrollo y a 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: Derecho urbanístico - legislación urbanística - plusvalía inmobiliaria - regulación normativa

INTRODUCCIÓN

La presente investigación plantea su enfoque en la descripción e interpretación de cómo la regulación *ad hoc* normativa (López *et al.*, 2014) en edificaciones multifamiliares se presenta en espacios urbanos con frente a zonificación ZRP zona de recreación pública en el distrito de Magdalena del Mar, Lima, Perú, para ello, nos enfocamos a desarrollarlo mediante la metodología cualitativa “Estudio de Casos”, porque como estrategia metodológica de investigación científica cualitativa (Strauss & Corbin, 2012), 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 (Cisterna, 2005; Aguilar & Barroso, 2015) 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 (Álvarez, 2003; Hernández *et al.*, 2006; Izcara, 2009; Hernández & Mendoza, 2019).

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 dos frentes con la misma zonificación RDB residencial de densidad baja ubicado con frente al parque Leoncio Prado

con N°130 y con frente al Jr. Trujillo N° 717-721-723 (Fig. 1); del distrito de Magdalena del Mar, provincia y departamento de Lima; El problema se presenta con el cambio de gestión municipal, estando con anteproyecto y proyecto aprobado, la gestión entrante solicita la nulidad de dicha aprobación en instancia provincial (Rubio, 2019; Torres, 2019).

La investigación se justifica en la identificación de la regulación *ad hoc* normativa (Elinbaum, 2016). Ascher (2004) manifiesta que “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 al aplicarse en las edificaciones multifamiliares, permite 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 y sustente la legitimidad del derecho a edificar, generando la estabilidad jurídica sobre la actuación del caso, en el Perú, un país en democracia, bajo el principio constitucional de economía social de mercado, cuyas normas son generadas por el estado y los inversionistas amparan su intervención en respeto y aplicación de esa normativa, en otras palabras, como el Estado establece las reglas o normas y como el privado las aplica, respetando la estabilidad jurídica, el debido proceso y el derecho a

edificar, evitando el desconocimiento, abuso de autoridad y las consecuencias que conlleva por las responsabilidades meritadas a todos los actores participantes en la gestión de aprobación de la licencia de edificación (Castillo, 2012; Italia, 2012; Gonzales, 2013; Jiménez *et al.*, 2018; Lozano *et al.*, 2018; MDLM, 2018; El Peruano, 2019).

La presente investigación tiene como objetivo general describir e interpretar de qué manera se presenta la regulación *ad hoc* normativa de las edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar, en el estudio de casos de un proyecto multifamiliar con frente a una zonificación ZPR (zona de recreación pública) en la gestión de aprobación del proyecto.

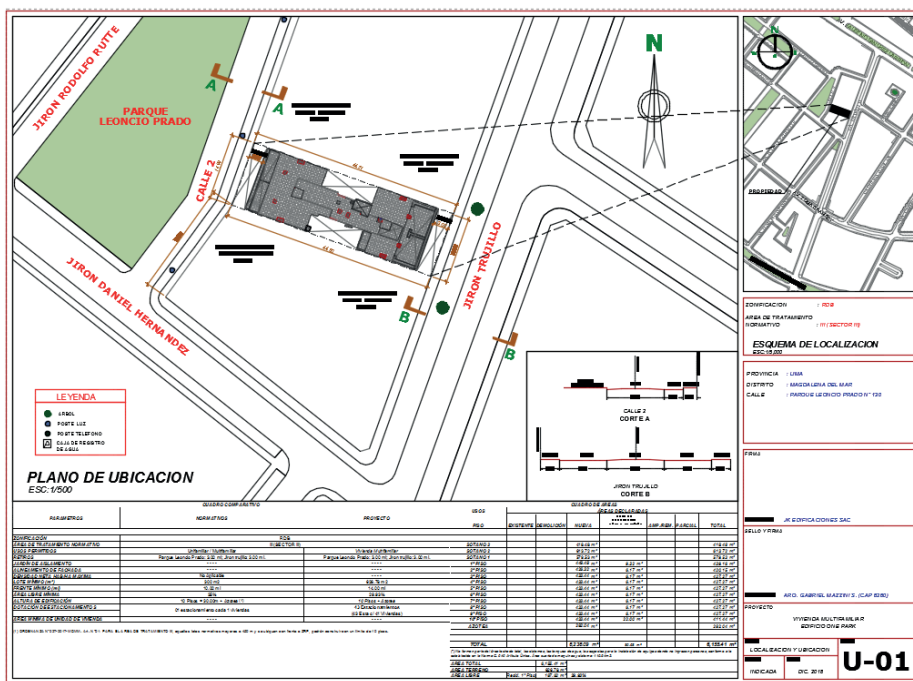


Figura 1. Planos de ubicación y localización. Proporcionada por la empresa Edificaciones JK SAC.

MATERIALES Y MÉTODOS

El protocolo utilizado en el paradigma cualitativo (Gurdián-Fernández, 2007; Katayama, 2014; Mayorga, 2014; Cueva *et al.*, 2016), es de nivel y carácter descriptivo, busca producir un análisis a fondo respecto a

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 utilizó los métodos de análisis, documentación y la hermenéutica.

Se emplearon las técnicas de entrevista semiestructurada realizada a dos grupos: arquitectos (delegados del Colegio de Arquitectos, dos en la revisión de proyectos y un arquitecto proyectista) y abogados (dos abogados del ámbito municipal y uno litigante) (Fig. 2 y 3), en tal sentido es un tipo de entrevista en el que el entrevistador tiene un esquema fijo de preguntas para todos los candidatos, pero también hay ciertas preguntas específicas que se realizan únicamente a uno o varios candidatos; es decir, todas las personas tendrán que responder unas preguntas comunes (Strauss & Corbin, 2002; Gurdián-Fernández, 2007; Katayama, 2014; Hernández & Mendoza, 2019).

La observación y análisis documental, permitió comprender, interpretar, profundizar, sistematizar y amoldar el estudio en el presente caso

a la regulación *ad hoc* normativa (Álvarez, 2003).

La bitácora o diario de campo, es una especie de diario personal donde se incluyen mapas del contexto, diagramas, listado de objetos y descripciones de ambientes (Hernández & Mendoza, 2019). Se recolectó la información y los datos del lugar en una bitácora (Fig. 4).

La triangulación es una técnica de análisis de datos que se centra en contrastar visiones o enfoques a partir de los datos recolectados (Fig. 5). Por medio de esta, se mezclan los métodos empleados para estudiar el fenómeno, bien sea aquellos de orientación cuantitativa o cualitativa (Cisterna, 2005; Aguilar & Barroso, 2015; Valdivia, 2016).

En la presente investigación los abogados y arquitectos han sido la unidad de análisis.

Guía de Entrevista semiestructurada 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 Término

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?

Figura 2. Entrevista semiestructurada realizada a arquitectos.

Guía de Entrevista semiestructurada 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?

Figura 3. Entrevista semiestructurada realizada a abogados.

Guía de observación – Bitácora de campo

Fecha:	Hora de inicio:
Lugar:	Hora de termino:

Participante
Descripción de observaciones en relación a la normativa <i>ad hoc</i> en edificaciones multifamiliares y las categorías:

Parámetros urbanísticos y edificatorios	Estructura normativa	Principios normativos

Observación:

Conclusiones:

Figura 4. Guía de observación- Bitácora de campo.

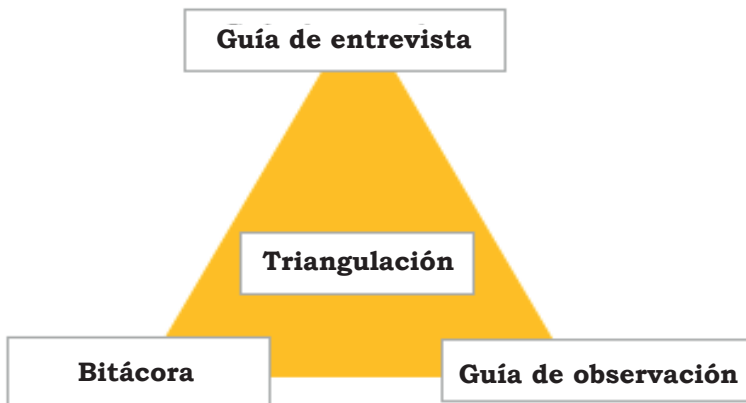


Figura 5. Triangulación de entrevistas a profesionales en la investigación.
Adaptado de Valdivia (2016).

Para el presente estudio de casos se investigó un problema vecinal en el distrito de Magdalena del Mar, por el incremento de la altura mediante ordenanza distrital, tomándose como muestra el lote acumulado con dos

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 (Fig. 6).



Figura 6. Vista del edificio multifamiliar ubicado en Jr. Trujillo 717-721-723. Proporcionada por la empresa Edificaciones JK S.A.C.

Luego se procedió a su identificación, el inmueble fue adquirido por la empresa Edificaciones JK SAC (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*”) (Quintana, 2014).

Se obtuvo la aprobación del anteproyecto arquitectónico con Exp. N° 6449-18 (Acta N° 04 18/10/2018 cuyo Dictamen CONFORME, en segunda revisión) y Proyecto con Exp. N° 8142-18 (Acta N° 08 26/12/2018 con Dictamen CONFORME, en primera revisión) de conformidad a lo establecido en la Ley 29090 (El Peruano, 2007).

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 de 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) (El Peruano, 2007), argumentando la inaplicabilidad de la Ordenanza Distrital N° 027-2017-MDMM, porque sostiene que ha sido aprobada 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 cuatro 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 Caso, aborda el problema puntual alcanzado por los autores (González, 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 convierte en la variable de investigación, que se clasifica en tres categorías: 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 Máxima y Mínima 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).

Aspectos éticos

Los autores declaran que se cumplió con toda la normatividad ética nacional e internacional.

RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Con el uso del método de triangulación de resultados, nos permitió llegar a la descripción de los resultados. Para ello se usaron las

técnicas de entrevistas, observación, análisis documental, bitácora o diario de campo, a efectos de otorgar respuesta a los objetivos, 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 Estudio de casos: Proyecto multifamiliar en el inmueble ubicado en Jr. Trujillo N° 717-721-723. Habiendo realizado las entrevistas a los dos grupos de unidad de análisis “arquitectos y abogados” de la presente investigación (Fig. 7).

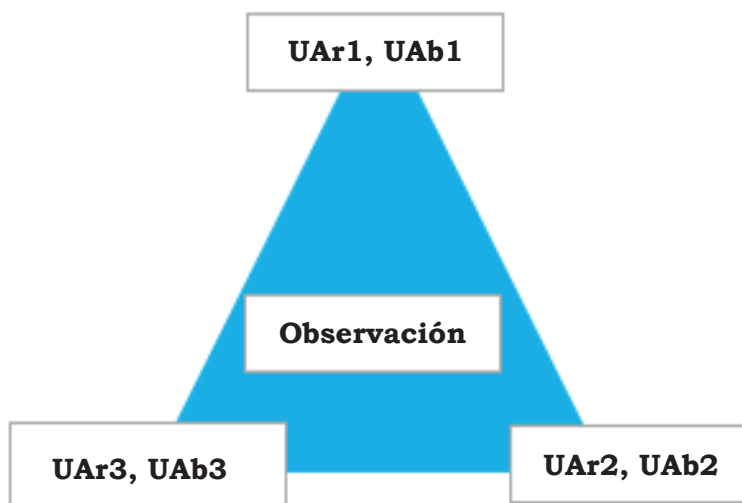


Figura 7. Triangulación de observaciones a profesionales en la investigación. Adaptado de Valdivia (2016).

Categoría (C1): Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Caso identifican los siguientes parámetros, y concluyen que por su experiencia y desarro-

llo de proyectos han respondido abierta y directamente, con lo cual se tiene asignada una zonificación Residencial de Baja Densidad (RDB), según ordenanza, los tres arquitectos como unidad de análisis (UAr1, UAr2 y UAr3)

coinciden que tiene Área de Estructuración Urbana III, dos 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 tres pisos más azotea, el segundo le corresponde los 31,5 ml (equivalente a 10 pisos), mientras que para el tercero, cuatro pisos más azotea, 12 m, 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 un estacionamiento por vivienda, el tercero indica hasta 1 estacionamiento por cada tres unidades de vivienda. Es decir, los tres 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 abogados como unidad de análisis (UAb1, UAb2 y UAb3) entrevistados coinciden en que, tratándose de un tema técnico desde la perspectiva de la planificación, y, jurídico desde la perspectiva del derecho, buscan todos la seguridad jurídica, y 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): Estructura Normativa. Según las entrevistas realizadas a los arquitectos, respecto al Estudio de Caso, podemos concluir respecto a la norma urbanística de carácter Nacional, que dos 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, dos 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, y buscando todos, la seguridad jurídica, se amparan a lo establecido con sujeción por el Reglamento de la Ley 29090 (El Peruano, 2007), es decir, que se amparan en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente.

Categoría (C3): 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 dos 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, dos 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 dos grupos de profesionales (tres arquitectos y tres 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:

Categoría (C1): Parámetros Urbanísticos y Edificatorios. Los entrevistados como unidad de análisis: 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 discontinuados, 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 en sus Primeras Disposiciones Complementarias Transitorias, señala la adecuación de normas municipales en razón a que los Gobiernos Locales en un plazo de dos 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 términos 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 planteó 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 pasó 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 adecuó a la norma nacional. En el ínterin se promulgó 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 reguló 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 dos 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 caso.

Categoría (C2): Estructura Normativa. Los entrevistados arquitectos como unidad de análisis: 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, sólo 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): Principios Normativos. Los entrevistados arquitectos como unidad de análisis: 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 descendientemente, 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 para 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 e interpretar la regulación *ad hoc* normativa, para determinar la altura máxima de

edificación del proyecto multifamiliar en el distrito de Magdalena del Mar, 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 que vincula específicamente el parámetro urbanístico de la altura máxima para conjunto residencial de cinco 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 cuatro 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, 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 cuatro pisos (Resumen de Zonificación Residencial).

La Ordenanza N° 486-2011-MDMM, regula en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, mayor a 450 m² y que 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, determina 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 3,00 ml

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 reglamentan el uso de las azoteas por encima de la altura normativa. Estas ordenanzas establecen a 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 la altura máxima y señalan lo siguiente: Cuatro 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 más 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 cuatro 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.”

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”, según 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 someterse 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, 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, y establece como altura máxima según el plano de alturas cuatro pisos.

La Ordenanza N° 486-2011-MDMM, regula en materia edificatoria, para lotes con zonificación residencial, mayor a 450 m² y que se ubiquen 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, determina la altura máxima de los proyectos de edificación, prima la altura en metros, conforme lo establecido en la Norma G 0.40 del RNE del Distrito de Magdalena del Mar. Es decir, que en el interior de cada vivienda se tiene una altura hasta de 3.00 ml.

La Ordenanza N° 027-2017-MDMM, restituye el Artículo 1° de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite lotes con zonificación residencial RDB, mayores a 450 m² y que se ubiquen con frente a zonificación ZRP (parque), estableciéndose una altura

máxima de 10 pisos en el distrito Magdalena del Mar. Establece 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, reglamentan el uso de la azotea por encima de la altura normativa, y establecen que la azotea pueden presentar 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, sostiene:

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): Declara 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): Princi-

pios de ordenación normativa.

6. (03448-2005-AA.pdf, s/f): 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 éstas 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 79°, inciso 4, numeral 1 de la Ley Orgánica de Municipalidades, señala 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 este 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, la restitución del Artículo 1° de la Ordenanza N° 486-MDMM, que permite lotes

con zonificación residencial RDB, mayores a 450 m² y que se ubiquen 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, 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, mayores a 450 m² y que se ubiquen con frente a zonificación ZRP (parque), 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, 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.

De acuerdo a la normativa vigente (MDMM, 2019), la Sub Gerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro es el órgano encargado de planificar el desarrollo urbanístico del distrito, y de administrar el catastro de la Municipalidad Distrital de Magdalena del Mar. Permite describir e interpretar de qué manera se presenta los parámetros urbanísticos y edifica-

torios en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar. Al tener las siguientes funciones de (1) proponer y desarrollar la formulación y actualización del Plan Integral de Desarrollo Urbano, (2) elaborar y mantener el Catastro Distrital periódicamente a través de las siguientes actividades, (3) levantar la información catastral, datos literales y gráficos de campo, (4) procesar la información catastral y registro catastral en coordinación con la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, (5) mantener la Información cartográfica, planos de usos de suelos, Información Estadística de consolidación urbana y las características de predios en concordancia a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, (6) actualizar, evaluar, otorgar y llevar el registro de nomenclatura de vías, parques, urbanizaciones así como asignar la numeración de los predios, (7) informar, calificar y proponer el Otorgamiento de certificados, resoluciones y otros de su competencia a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, (8) llevar la estadística de las licencias de construcción, declaratoria de fábrica y otros documentos que otorga el municipio de su competencia, (9) realizar las propuestas de reformas de bases catastrales, la numeración y nomenclatura de vías de acuerdo a la normatividad correspondiente, (10) evaluar y opinar respecto a la celebración de convenios y prestación de servicios catastrales, (11) brindar a los solicitantes el acceso a planos de su interés, (12) realizar y/o coordinar inspecciones oculares para la verificación de anexos, cambio de uso, áreas y categorías en

coordinación con la Gerencia de Administración Tributaria y Rentas, (13) organizar, diseñar, programar, supervisar, controlar y ejecutar las actividades para el inicio, desarrollo de estudios preliminares, regularización y modificación de habilitaciones urbanas en el distrito, (14) evaluar y emitir informe técnico sobre los expedientes de licencias de construcción, por edificación, nueva ampliación, remodelación y demolición de inmuebles del distrito de acuerdo a la normatividad vigente, (15) dar la conformidad previa inspección de trámite de: Conformidad de Obras, Declaratoria de Fábrica y procedencia o no del cambio de uso de inmuebles, (16) otorgar Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, Certificado de Numeración, Certificados de habitabilidad, Certificado de Alineamiento, Certificado de Jurisdicción, Constancia Catastral Autorización de uso y Construcción Provisional en Retiro, visado y /o resellado de planos, Licencia de Obra Menor, (17) llevar el registro de expedientes de licencia de construcción aprobada, certificaciones emitidas y expedientes de declaratoria de fábrica conformes, (18) proponer a la Gerencia de Desarrollo Urbano, normas y/o reglamentos que regulen las edificaciones, así como los proyectos y programas de renovación urbana y conexas, (19) ejecutar acciones para el cumplimiento del Reglamento Nacional de Edificaciones y Control Urbano, (20) formular y remitir a los órganos correspondientes, Plan Operativo, Evaluación Semestral y Anual, Cuadro de necesidades, Plan Trabajo y otros documentos de ges-

tión de su competencia, (21) realizar el control interno de sus procedimientos en cumplimiento de la Ley Nacional del Sistema de Control, y finalmente (22) otras funciones que le asigne la Gerencia de Desarrollo Urbano en materia de su competencia.

Según lo detallado en las Ordenanzas que regulan aspectos edificatorios en el distrito de Magdalena del Mar-ORDENANZA-N° 017-2016-MDMM, 2016 (MDMM, 2016), se puede describir e interpretar de qué manera se presenta el marco normativo en edificaciones multifamiliares en Magdalena de Mar. “*Ordenanza que regulan aspectos edificatorios en el distrito de magdalena del mar*”. El Informe N° 280-2016-SGPUOPC-GDUO-MDMM de fecha 12 de abril del 2016, emitido por la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro; el Memorando N° 147-2016-GDUO-MDMM de fecha 12 de abril del 2016, emitido por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras; el Informe N° 223-2016-GAJ-MDMM de fecha 13 de abril del 2016, emitido por la Gerencia de Asesoría Jurídica; y

Que, la Constitución Política del Estado en sus artículos 194°, establece que las municipalidades tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia;

Que, el numeral 3.2 del Artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, establece entre las funciones específicas exclusivas que ejercen las Municipalidades distritales en materia de or-

ganización del espacio físico y uso del suelo, se encuentran el normar, regular las construcciones y autorizar derechos y licencias;

Que, mediante Informe N° 280-2016-SGPUOPC-GDUO-MDMM, la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro pone en conocimiento el Oficio N° 2368-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU y el Oficio N° 704-2016-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, en los que se señala que si es procedente aplicar la equivalencia de los pisos a metros, primando este último, siempre y cuando se cumplan con las demás condiciones establecidas en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, además se tomará en consideración lo señalado en el Reglamento Nacional de Edificaciones - Norma G.040-Definiciones y teniendo como fundamento el Informe N° 002-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DV-JJLL y el Informe N° 008-2016-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DV-JJLL, emitido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, órgano rector para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda;

Que, la propuesta presentada cuenta con la opinión favorable de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y la Gerencia de Asesoría Jurídica.

Estando al uso de las facultades conferidas por el numeral 8) del artículo 9 de la Ley N° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades, el Concejo Municipal, aprobó por UNANIMIDAD,

con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, la siguiente:

Ordenanza

Artículo Primero. - ESTABLECER que en el distrito de Magdalena del Mar, a efectos de determinar la altura máxima de los proyectos de edificación, se tomará en cuenta tanto el número de pisos como la altura de los mismos en metros, primando esta última sobre la primera; conforme a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - Norma G.040-Definiciones.

En tal sentido, la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras y Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro expresarán en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios la altura de edificación tanto en pisos como en metros lineales.

Los titulares de Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigentes a la fecha, podrán acogerse a los alcances de la presente norma, pudiendo indistintamente canjear dichos documentos por nuevos certificados que consignen expresamente el criterio establecido en el primer párrafo de la presente norma o sustentar sus Anteproyectos o solicitudes de Licencia de Edificación en base a la presente Ordenanza ante la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad de Magdalena del Mar. En ambos casos, se aplicaran las normas vigentes al momento que se expidió el primer Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Artículo Segundo.- ENCARGAR el cumplimiento de la presente

Ordenanza a la Gerencia de Desarrollo Urbano y Obras, a la Subgerencia de Planeamiento Urbano, Obras Privadas y Catastro y demás órganos municipales competentes.

Artículo Tercero.- DÉJESE SIN EFECTO toda norma que se oponga a la presente disposición.

Artículo Cuarto.- La presente Ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

Regístrese, comuníquese, publíquese y cúmplase.

FRANCIS JAMES ALLISON OYAGUE

Los parámetros urbanísticos y edificatorios en edificaciones multifamiliares se pueden describir e interpretar de qué manera se presentan los principios normativos en edificaciones multifamiliares en Magdalena del Mar (Decreto supremo que aprueba el reglamento especial de habilitación urbana y edificación, 2019) (MDMM, 2019), de donde podemos interpretar que se ha modificado el reglamento especial de habilitación urbana y edificación. Se ha incorporado zonificaciones residenciales y compatibles con dicho uso para el diseño y ejecución de los proyectos de habilitación urbana y de edificación de viviendas de interés social, a fin de no limitar su desarrollo (Lozano *et al.*, 2018). Asimismo, se ha establecido que las características del sistema de drenaje pluvial se sujetan a la normativa sobre la materia. Por otro lado, se ha dispuesto características de diseño de vías locales secundarias para las habilitaciones urbanas en general y para las habilitaciones urbanas en laderas; y, en los proyec-

tos de edificación, se ha permitido distintas soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas calculadas sobre el área neta prevista para los estacionamientos vehiculares. Así lo establecen las recientes modificaciones al Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, conforme al Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano del martes 19 de marzo de 2019. Igualmente, se ha dispuesto que, para acogerse a lo establecido en el reglamento, el proyecto de edificación debe desarrollar no menos del 50% de área techada exclusivamente para viviendas de interés social y el área restante

puede contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial y compatibles con la zonificación permitida (El Peruano, 2007; Elinbaum, 2016; MDLM, 2018). Igualmente, se han incorporado parámetros urbanísticos y edificatorios para viviendas multifamiliares y conjuntos residenciales en zonas residenciales de densidad baja, vivienda taller, industria elemental y complementaria, residencial de densidad alta y, la zonificación compatible; así como, se ha establecido las alturas de edificación en metros. Finalmente, se dispone que los proyectos de edificaciones multifamiliares iguales o mayores a 450 m² pueden acogerse a los parámetros.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar, G.S. & Barroso, O.J. 2015. La triangulación de datos como estrategia en investigación educativa. *Pixel-Bit. Revista de Medios y Educación*, 47: 73-88.
- Álvarez, J. 2003. *Como hacer investigación cualitativa*. México: Paidós.
- Ascher, F. 2004. *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza, Madrid.
- Castillo, M. 2012. *La Norma Jurídica en el Sistema Legislativo peruano*. Recuperado en http://www.academiajuridicapactasuntservanda.es/mediapool/113/1134364/data/La_Norma_Juridica_en_el_Sistema_Legislativo_peruano._1_.pdf
- Castro, H. 2007. *Derecho Urbanístico* (2^{da} Ed. Vol. 1). Lima: Ed. Jurídica Grijley EIRL.
- Cisterna, F. 2005. Categorización y triangulación como procesos de validación del conocimiento en investigación cualitativa. *Theoria*, 14: 61-71.
- Cuevas, A.; Méndez, S. & Hernández R. 2016. *Manual de introducción a ATLAS.ti 7*. (7a ed.). Universidad de Celaya, Instituto Politécnico Nacional. 50 p.
- El Peruano. 2007. *Ley de Congreso. 2007. LEY No 29090. Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones*. Disponible en: <https://leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29090.pdf>
- El Peruano. 2019. *Decreto supremo que aprueba el reglamento especial de habilitación urbana y edificación*. <https://cms.law/es/per/publication/decreto-supremo-que-aprueba-el-reglamento-especial-de-habilitacion-urbana-y-edificacion>
- Elinbaum, P. 2016. Planes fuera del sistema: Instrumentos ad hoc para la ordenación y gestión de las áreas urbanas plurimunicipales. *EURE* (Santiago), 42: 29-54.

- González, G. 2013. *Derecho Urbanístico* (7^{ma} Ed.). Ed. Legales EIRL.
- Gurdián-Fernández, A. 2007. *El Paradigma Cualitativo en la Investigación Socio-Educativa*. Coordinación Educativa y Cultural Centroamericana (CECC) Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) Recuperado de <https://web.ua.es/en/ice/documentos/recursos/materiales/el-paradigma-cualitativo-en-la-investigacion-socio-educativa.pdf>
- Hernández, R. & Mendoza, C. 2019. *Metodología de la Investigación. Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México. Mc Graw Hill ed.
- Hernández, R. Fernández, C. & Baptista, P. 2006. *Metodología de la Investigación*. Mc Graw-HILL. México: Interamericana Ed.
- Italia, V. 2012. *Urbanística, la pianificazione urbanistica, la normativa edilizia e il governo del territorio* (1^{ma} edizione). Gruppo24ore.
- Izcara, S. 2009. *La praxis de la investigación cualitativa: Guía para elaborar la tesis*. Primera ed. México: Plaza y Valdés.
- Jiménez, V.; Hidalgo, R. Campesino, A. & Alvarado, V. 2018. Normalización del modelo neoliberal de expansión residencial más allá del límite urbano en Chile y España. *Eure* (Santiago), 44: 27–46.
- 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. Lima.
- 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.
- Lozano, R. V. Guzmán, Y. & Sierra, S. 2018. New approach of the actors in the building process in Perú between comparative analyses with Spanish model. *Building & Management*, 2: 23–34.
- Mayorga, A. 2014. *Atlas. Ti 7 en Español*. Universidad Nacional de Colombia. 122 p.
- MDLM (Municipalidad de La Molina) 2018. *Licencia de edificación nueva - Modalidad b*. Recuperado 2 de diciembre de 2020, de https://www.munimolina.gob.pe/descargas/MEF_Licencia_Edificacion/Procedimientos/Requisitos_Licencias/0311_ModalidadBObraNueva.pdf
- MDMM (Municipalidad de Magdalena del Mar). 2016. Ordenanzas que regulan aspectos edificatorios en el distrito de Magdalena del Mar-ORDENANZA-No 017-2016-MDMM. (2016). <http://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/ordenanzas-que-regulan-aspectos-edificatorios-en-el-distrito-ordenanza-no-017-2016-mdmm-1368549-1/>
- MDMM (Municipalidad de Magdalena del Mar). 2019. <https://www.munimagdalena.gob.pe/subgerencia-catastro>
- Quintana, E. 2014. El derecho de propiedad desde la óptica de la regulación. *Revista de Derecho Administrativo*, 14: 307-326.

- Rubio, M. 2019. *El sistema jurídico. Introducción al derecho*. (Undécima Ed., aumentada). Fondo Ed. PUCP.
- Strauss, A. & Corbin, J. 2002. *Bases de la investigación cualitativa. Técnicas y procedimientos para desarrollar la teoría fundamentada* (1^{ra} edición (en español)). Medellín, Colombia: Ed. Universidad de Antioquia.
- Torres, E. 2019. *El principio de jerarquía normativa en discusión dentro de un proceso contencioso administrativo*. <http://repositorio.usanpedro.edu.pe/handle/USANPEDRO/1169>
- Valdivia, F. 2016. *Violencia familiar: Estudio de casos en los usuarios del Ministerio Público de Huaral*. Tesis, Universidad César Vallejo, Lima, Perú.

Received August 30, 2020.

Accepted December 7, 2020.