Mundo jurídico

La redención de aportes reglamentarios en las habilitaciones urbanas



AARÓN VÁSQUEZ
Abogado del Estudio Muñiz de Piura

La habilitación urbana es un procedimiento comúnmente empleado para proyectos inmobiliarios de grandes dimensiones, en el que se requiere de habilitar las condiciones de un terreno rústico o eriazo para que sea empleado con fines urbanos. Esto es, que se proyecten en el terreno obras de accesibilidad, de distribución de energía, iluminación pública, de agua y recolección de desagüe, entre otras. Bajo este contexto, la ley obliga al habilitador, como parte de esta transformación, a unas aportaciones de su terreno a título gratuito para que el Estado las destine como áreas de recreación o servicios públicos, (parques, colegios, hospitales, entre otros). Éstos últimos son los denominados aportes reglamentarios.

Si bien esta figura tiene una finalidad que impacta positivamente en la zona que se habilitará -puntualmente en la población que reside en los alrededores- puede llegar a ser un obstáculo en la proyección económica del inversionista inmobiliario. Esto último debido a que tendrá que destinar un porcentaje del terreno para una finalidad pública, sin opción a comercializarla.

Ante este panorama, existe una excepción en el Reglamento Nacional de Edificaciones que permite que en aquellos casos en los que el área que se pretenda destinar para aportes reglamentarios no cumpla con la extensión mínima para ser destinada para fines recreativos o de servicio público, esta diferencia pueda ser cubierta de manera económica por parte del habilitador o inversionista. Es decir, la Municipalidad redime al habilitador de esta obligación, permitiéndole "comprar" el área restante para cumplir con su aportación reglamentaria. Según la referida norma, la valoración de esta área deberá ser sobre la base del valor arancelario del metro cuadrado del terreno. Esta figura puede ser muy prudente para aquellos inversionistas inmobiliarios que desean mantener como área útil aquella que iba a ser destinada como aporte reglamentario, siempre que se mantenga la finalidad recreacional en ésta. Por ejemplo, proyectos inmobiliarios como los de Techo Propio, promocionados por el Programa Mi Vivienda, en los que se desea aprovechar la mayor cantidad de área posible y desarrollar el proyecto inmobiliario a cabalidad en beneficio de sus futuros ocupantes.