

■ Artículo 33. Contenido del asiento de anotación preventiva

En el asiento de anotación preventiva del Certificado de Zonificación y Vías se precisarán los datos a que se refiere el numeral 1 del artículo 14 de la Ley N° 29090 y el plazo de vigencia del certificado. El asiento de anotación preventiva caducará de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia del certificado.

Comentado por:

Marleny Karina Llajaruna Aguado

En el artículo anterior hemos desarrollado los conceptos de los documentos previos utilizados en los procedimientos de las habilitaciones urbanas, ahora vamos a explicar cómo está conformado el asiento de inscripción respectivo.

El numeral 1 del artículo 14 de la Ley N°29090, detalla lo que contiene el Certificado de Zonificación y Vías, a saber:

- a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.
- b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial Provincial y/o Distrital.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- e. Área de lote normativo.
- f. Cuadro de Aportes Reglamentarios.
- g. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- h. Fecha de emisión.

Como se puede advertir, los datos proporcionados por el ente municipal son importantes porque permite al propietario y también a terceros conocer los alcances y límites del predio materia de estudio; permite conocer por ejemplo qué uso se puede dar al suelo, qué aportes reglamentarios se aplicarán a la habilitación urbana, qué vías forman parte del Plan Vial a nivel provincial y distrital y si se trata de un predio calificado como Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación¹¹⁵.

En el numeral 3 del artículo 14 de la Ley N°29090, se detalla lo que debe integrar el Certificado de Factibilidad de Servicios, veamos:

- a. Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.
- b. El plazo en que podrá accederse al servicio.
- c. Fecha de emisión.
- d. Fecha de vigencia.

Los Certificados de Factibilidad de Servicios, son emitidos por las entidades que brindan por ejemplo los servicios de agua y energía eléctrica; entonces, la inscripción de la anotación preventiva del Certificado de Factibilidad de Servicios persigue publicitar, en el probable caso de una habilitación urbana, las posibilidades de que se logre adecuadamente las instalaciones de estos servicios y los

115 De estar calificado como Bien Integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, tendrá que intervenir el Ministerio de Cultura para las autorizaciones respectivas, según la Ley N°29090 y su reglamento.

plazos para acceder a los mismos. Cabe resaltar, que en el ámbito registral no es un requisito previo para la inscripción de la habilitación urbana; en cambio, ante la instancia municipal es un requisito para solicitar la licencia de habilitación urbana¹¹⁶, de igual forma ocurre para el caso del Certificado de Zonificación y Vías.

Seguidamente, se hace hincapié en la vigencia de la anotación preventiva, el cual tiene una duración de 36 meses. Nótese que estos asientos de inscripción tienen una duración igual a la vigencia de los certificados materia de inscripción, es decir, no requieren de cancelación o levantamiento, caducarán de pleno derecho al vencimiento del plazo de vigencia de los certificados.

Finalmente, debemos resaltar que es importante la publicidad registral del Certificado de Zonificación y Vías y los Certificados de Factibilidad de Servicios, toda vez que proporcionan los lineamientos para encaminar las habilitaciones urbanas y de esta manera se otorga seguridad jurídica, lo cual también encuentra respaldo en el último párrafo del artículo 14, recientemente modificado por la Ley N°30494, en virtud del cual se prohíbe que ningún Plan de Desarrollo Urbano disminuya la capacidad edificatoria o uso de suelos indicados en los Certificados de Zonificación.

116 Artículo 16 de la Ley N°29090:

"(...) Los requisitos que conforman el expediente, para solicitar una licencia de habilitación urbana, son los siguientes: (...)

e. Certificado de zonificación y vías.

f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios (...)"