

Índice

PRESENTACIÓN	13
INTRODUCCIÓN	15
PRIMERA PARTE	
LA CIUDAD FORMAL	
EL PROCESO URBANO FORMAL	19
CAPÍTULO 1	
LA CIUDAD, EL URBANISMO Y EL DERECHO URBANÍSTICO	21
1. Objetivos	21
2. La ciudad	21
2.1. Elementos objetivos y subjetivos del concepto de ciudad	24
3. Urbanización generalizada y áreas metropolitanas	25
3.1. Las áreas metropolitanas	25
4. El urbanismo	26
4.1. Diferencias entre urbanismo tradicional y urbanismo moderno	26
4.2. Aspectos conceptuales	27
4.3. Principios del urbanismo	29
5. El derecho urbanístico	30
5.1. Aspectos conceptuales	30
5.2. Naturaleza jurídica	33

5.3. Las normas urbanísticas en el Perú	34
6. Bases constitucionales del derecho urbanístico	35
6.1. Aspectos conceptuales	35
6.2. El derecho de propiedad	37
6.3. Función pública del urbanismo	38
6.4. Derecho a la vivienda	38
7. Reflexiones finales	45
8. Preguntas	46
CAPÍTULO 2	
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANIFICACIÓN URBANA	47
1. Objetivos	47
2. Ordenación del territorio	47
2.1. Aspectos conceptuales	47
2.2. Características del ordenamiento territorial	49
2.3. Ordenamiento territorial y plan de desarrollo urbano	50
3. Plan de desarrollo urbano	51
3.1. Aspectos conceptuales	51
3.2. Marco Constitucional y Legal	52
3.3. El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (RATDU)	55
3.4. Instrumentos técnicos normativos	56
3.5. Clasificación general de uso del suelo	60
3.6. Proceso de aprobación de planes	63
4. Preguntas	64
5. Casos	64
CAPÍTULO 3	
LA ZONIFICACIÓN	67
1. Objetivos	67
2. La zonificación	67
2.1. Aspectos conceptuales	67

2.2.	Antecedentes históricos de la zonificación	69
2.3.	Marco normativo de la zonificación	70
2.4.	Relación entre la zonificación y el derecho de propiedad	72
2.5.	Críticas a la zonificación y a la planificación	73
2.6.	Garantías para evitar el uso excesivo del cambio de zonificación	74
2.7.	Conjunto de elementos relacionados con la zonificación	75
2.8.	Tipos de zonificación	77
2.9.	Conflictos normativos	79
2.10.	Procedimiento de cambio de zonificación	81
2.11.	Participación vecinal e instrumentos de tutela	84
3.	Preguntas	86
4.	Casos	87
CAPÍTULO 4		
LAS HABILITACIONES URBANAS Y EL DERECHO DE EDIFICAR		91
1.	Objetivos	91
2.	Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE)	92
2.1.	Antecedentes	92
2.2.	Principios del Reglamento Nacional de Edificaciones	93
2.3.	Actores en el proceso de edificación y de habilitación urbana según el RNE	95
2.4.	Responsabilidades en el RNE	96
2.5.	Cuaderno de obra	97
3.	Consideraciones generales sobre las habilitaciones urbanas y las edificaciones	97
3.1.	Principios de la ley 29090	97
3.2.	Modalidades de aprobación de las licencias	98
3.3.	Constitucionalidad de la ley 29090	105
3.4.	Documentos previos	109
4.	Las habilitaciones urbanas	112
4.1.	Aspectos conceptuales	112
4.2.	Competencia y marco legal	113
4.3.	Efectos de la habilitación urbana	114

4.4.	Improcedencia de la habilitación urbana	116
4.5.	Tipos de habilitaciones urbanas	117
4.6.	Requisitos generales	119
5.	El derecho a edificar	119
5.1.	Antecedentes del derecho a edificar	119
5.2.	La licencia de edificación	121
5.3.	Derecho a edificar y limitaciones a la propiedad, el plan y el aprovechamiento urbanístico	123
5.4.	Tipos de edificación	125
5.5.	Excepciones a la licencia de edificación	126
5.6.	Etapas para obtener la licencia de edificación y la habilitación urbana	126
5.7.	Etapas de obtención de la licencia de edificación	127
5.8.	Cambios recientes a la ley 29090	128
5.9.	Vigencia de la licencia de obra	130
5.10.	Interrupción de la licencia de obra	130
5.11.	Verificaciones administrativas de las obras	131
6.	Preguntas	132
7.	Casos	132

**SEGUNDA PARTE
LA CIUDAD INFORMAL**

INFORMALIDAD URBANA	137
CAPÍTULO 5	
LAS POSESIONES INFORMALES	139
1. Objetivos	139
2. Las invasiones	140
2.1. Causas y contexto sociojurídico	140
2.2. Condicionantes para la política del Estado	141
2.3. Efectos de las invasiones	143
2.4. Definición de invasión	146
2.5. Tipos de adquisición informal de terrenos	147

2.6.	Naturaleza jurídica y consecuencias de una invasión	148
2.7.	Comparación entre el proceso formal e informal de adquisición de terrenos	152
2.8.	Posesión informal: relación inversa al proceso formal de adquisición de la propiedad de terrenos	153
3.	Marco legal de las posesiones informales	154
3.1.	Antecedentes legales	154
3.2.	Modelos de gestión y titulación	155
3.3.	Marco legal vigente de formalización de la propiedad informal	156
3.4.	El decreto legislativo 803, Ley de Promoción de Acceso a la Propiedad Formal	158
3.5.	Formalización de propiedad de posesiones informales	158
3.6.	Características de la formalización de propiedad	159
3.7.	Aspectos fundamentales de las posesiones informales	160
3.8.	Tipología de las posesiones informales	161
3.9.	Etapas del procedimiento de formalización de propiedad informal	171
3.10.	Formalización de posesión informal en terrenos de propiedad estatal	174
3.11.	Formalización de posesión informal en terrenos de propiedad privada	174
3.12.	Procedimiento administrativo de declaración de propiedad	175
3.13.	Semejanzas y diferencias entre la posesión informal y la habilitación urbana	176
4.	Preguntas	179
5.	Casos	179
CAPÍTULO 6		
LOS TUGURIOS		183
1.	Objetivos	183
2.	Marco teórico y normativo	183
2.1.	Nociones preliminares básicas	183
2.2.	Marco teórico y conceptual	185
2.3.	Definición amplia de tugurio	186

2.4.	Tipos de tugurio	187
2.5.	Tugurios en el Perú	188
2.6.	Marco normativo	190
3.	Saneamiento físico legal de predios tugurizados	191
3.1.	Procedimiento de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana	191
3.2.	Definición de tugurio según la ley 29415	193
3.3.	Entidades que intervienen en el procedimiento de saneamiento de predios tugurizados	194
3.4.	Funciones de las municipalidades provinciales encargadas del saneamiento físico legal de predios tugurizados	194
3.5.	Mecanismos para que proceda el saneamiento legal sobre el predio tugurizado	196
4.	Preguntas	200
5.	Casos	201
	ANEXO A	205
	BIBLIOGRAFÍA	211
	TÍTULOS DE LA COLECCIÓN	215