

COMENTARIOS AL PROCESO DE LAS AUTORIZACIONES URBANISTICAS

ELIO A. VIDAL H.

Director General Sectorial de
Desarrollo Urbanístico de MINDUR.

Indiscutiblemente que el profesor Luciano Parejo nos ha dado una visión muy amplia de lo que significa el proceso de otorgamiento de licencias para urbanizar en España, y ya deseáramos contar en Venezuela con una Organización Administrativa y un cuerpo de leyes, reglamentos y procedimientos que nos permitieran resolver este verdadero caos en que nos encontramos en el país con lo que la malicia popular ha dado en llamar "permisología". En otros países la ironizan también llamándola "requisitología", y estamos precisamente a punto de abandonar la permisología para caer en la requisitología.

No quiero entrar en los análisis de aspectos jurídicos, puesto que en este Seminario se han tratado ampliamente y se han analizado exhaustivamente cuáles son las condiciones que imperan en el país en el campo de las competencias legales de los distintos órganos que participan en el otorgamiento de permisos. Quisiera más bien, referirme a lo que estamos haciendo para aligerar el proceso de autorizaciones.

Por una parte, es conocido el Decreto 668 que viene a tratar de llenar parte de ese vacío jurídico, que señalaba el doctor Gómez Navas, de la Ley de Ordenación Urbanística, que permita formalizar todas las actuaciones del sector público en esa materia y que determine el verdadero amparo jurídico a que tienen derecho los particulares. Este reglamento o normas para el control de urbanización introdujo, en primer término, la obligatoriedad de aprobar los planes rectores de desarrollo urbano como una manera de disciplinar la autorización de permisos para urbanizar mediante el contraste de cualquier tipo de licencia con un plan rector urbanístico. Esto es, precisamente, lo que ha expuesto el profesor Parejo en su conferencia, como el procedimiento idóneo y sano que

se realiza en su país. En segundo lugar, el Derecho establece la obligatoriedad de los organismos concurrentes en las autorizaciones urbanísticas, de publicar las normas y procedimientos técnicos en referencia a sus competencias.

Es de todos conocido que estas normas generalmente no están publicadas, permanecen en las gavetas de los funcionarios correspondientes y es muy frecuente la alteración de los procedimientos, de las normas, de las reglas de juego, en tiempos cortos, sin que el promotor o el público que tiene necesidad de realizar una actuación urbanística conozca estas variaciones. La necesidad de hacer público los índices urbanísticos es indispensable para lograr la coherencia en la actuación urbanística en todo el país.

Por otra parte, estas actuaciones, por la misma situación de concurrencia, de un lado tenemos las acciones del Gobierno Nacional y del otro, las acciones de los Gobiernos Municipales o Locales. Cuando no existen publicados estándares adecuados, las autoridades municipales producen sus propios mecanismos y sus propias reglas de juego que conducen a este proceso confuso y distorsionado de una ciudad a otra.

El otro esfuerzo que tratamos de realizar es el establecimiento de un sistema nacional de información urbanística que permita recoger en todo el país todo el proceso de urbanización y conocer cuál es realmente la situación de todos los sectores que están involucrados, como serían los problemas de la vivienda, la infraestructura de servicios, el equipamiento de edificaciones educacionales, asistenciales, áreas de recreación, áreas deportivas, para conocer realmente cuál es la situación del país en todos estos aspectos.

Complementario a este decreto se está preparando una resolución que debe salir a muy breve plazo, en la cual se establecen las normas para la tramitación de solicitudes para urbanizar. Estas normas vienen a reemplazar el cuerpo de requisitos que se estableció a través de la Comisión Coordinadora de Desarrollo Urbanístico, conocida como CONDUR, y que recibió numerosas protestas por el cúmulo de recaudos y de documentos que se exigían. En la resolución a que estoy haciendo referencia se trata de simplificar el procedimiento y, especialmente, eliminar los numerosos pasos que estaban establecidos en los mecanismos anteriores.

Por otra parte, se suprimen las consultas preliminares y se consagra una sola actuación urbanística en el nivel de anteproyecto, el cual recibe la única aprobación de la autoridad nacional competente a los efectos de resolver la propuesta.

Con esta autorización a nivel de anteproyecto, el urbanizador o promotor de un desarrollo, de acuerdo a las condiciones que establezca el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables, podrá estar facultado para

iniciar la tramitación de los permisos a nivel municipal para ejecutar los movimientos de tierra, deforestación y obras iniciales de una urbanización; luego procede a la segunda fase de la consulta, que es la referente a la aprobación o conformación de los proyectos de ingeniería.

Los proyectos de ingeniería se refieren a la autorización correspondiente, a las obras de saneamiento (acueductos, cloacas y drenajes) que corresponden al Ministerio de Sanidad y Asistencia Social, y a la conformación de los proyectos de teléfonos, electricidad y gas, los cuales el promotor debe tramitar directamente con los entes que proporcionan el servicio correspondiente.

Esta resolución integra también las disposiciones y requisitos que es necesario llenar en los casos en que no existan planes rectores aprobados y las ciudades estén rigiéndose por esquemas preliminares de ordenamiento urbano, o por áreas de expansión de las ciudades que hubieren sido estudiadas conjuntamente por el MINDUR y el Ministerio del Ambiente y de los Recursos Naturales Renovables, y también establece los mecanismos para considerar aquellas propuestas fuera de las áreas urbanas, que por sus características de magnitud, importancia y calidad requieran un pronunciamiento preliminar del Ministerio del Desarrollo Urbano, y que, por considerarse que es necesario una información de otros organismos, debe presentarse con un mínimo de documentación que permita establecer los elementos de juicio necesarios para evaluar la conveniencia y factibilidad de la realización de estas propuestas.

Igualmente, la resolución reduce la documentación solamente a seis juegos de carpetas, en lugar de los numerosos documentos que se exigían anteriormente.

Quiero, pues, con estos comentarios responder la expectativa que está creada con el tema de la permisología y, precisamente, el problema no se liquida en esta resolución, puesto que solamente se refiere a las actuaciones en el nivel nacional. En el nivel local los problemas son más complejos y la existencia de numerosas ordenanzas, no ajustadas a la nueva Ley Orgánica de Régimen Municipal, hace que estemos en una situación sumamente conflictiva para el otorgamiento de licencias a nivel municipal.

En cualquier caso, existe una comisión estudiando en detalle la solución factible para resolver la tramitación de permisos de construcción a través de los órganos municipales.