

SESIÓN N° 5 DEL GRUPO DE TRABAJO LARCO MAR

JUEVES, 29 DE ENERO DE 1998

PRESIDENCIA DEL SEÑOR ERNESTO GAMARRA OLIVARES

El señor COORDINADOR.- Buenas tarde. Se abre la sesión del día jueves 29 de enero en donde tenemos la grata presencia del Alcalde de Chorrillos, señor Pablo Gutiérrez, del doctor Del Castillo y del arquitecto José Glieri. El tema a tratar como ustedes saben señores invitados es el tema de Larco Mar, y los hemos invitado a ustedes porque la autoridad autónoma de la Costa Verde que ratificó este Proyecto Larco Mar estuvo en esa ocasión presidida por usted, de tal manera que quisiéramos conocer un poco cuáles son los antecedentes que precedieron a la aprobación de este Proyecto Larco Mar y luego algunas preguntas que quisiéramos hacer. Lo dejo con la palabra señor Gutiérrez.

EL ALCALDE DEI CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez

Weselby.- Voy a dar lectura a un resumen que he hecho primero y contestaré todas las preguntas que ustedes crean a bien hacerme. La autoridad del Proyecto Costa Verde en su sesión del 6 de mayo de 1997, trató el Proyecto Larco Mar en base al Informe Técnico 059-96MLM del Instituto Metropolitano de Planificación de fecha 25 de abril de 1996 del Instituto Metropolitano de Planificación, el mismo que fue sustentado por los arquitectos Raúl Quiñonez a quien he invitado también, para que él como técnico del Instituto pueda aclarar cualquiera otro detalle que ustedes quieran a ver hacer o preguntar, pero parece ser que no puede llegar porque tiene problemas con el carro pero en cualquier momento va a llegar. De acuerdo a dicho informe, la Municipalidad de Miraflores el 14 de setiembre de 1995, convocó al concurso de proyectos integrales S/N-96 para otorgar el derecho de superficie para la construcción y explotación del Complejo Turístico Comercial denominado Proyecto Larco Mar.

El concurso fue ganado por la Empresa Larco Mar Sociedad Anónima, el Complejo Turístico Comercial se levantará sobre el terreno de 44,675 metros cuadrados ubicados en la zona del Parque Salazar, distrito de Miraflores y comprende la remodelación del Parque Salazar con 9,122 metros cuadrados de áreas comerciales destinadas principalmente a esparcimiento, restaurantes diversos, discotecas, tabernas, juegos, salones de bailes, cafés, etc. tiendas, 6 salas de cines, un anfiteatro para 2,200 espectadores, un hotel de 5 estrellas y áreas de estacionamiento para 400 automóviles proyectándose a una inversión de 36 millones 900 mil dólares americanos y un plazo mínimo de 10 años para la ejecución del proyecto.

El otorgamiento del terreno se efectuará a través de un contrato de derecho de superficie por un plazo de 60 años con un pago mensual en favor de la Municipalidad de Miraflores, la autoridad del Proyecto Costa Verde con la presencia de los alcaldes de: San Isidro, Miraflores, Barranco, Chorrillos y los representantes de la Municipalidad de San Miguel e Invermet por unanimidad adoptaron los acuerdos siguientes:

- Acuerdo No. 139 : Declarar a la propuesta ganadora del concurso público de proyectos integrales S/N-96CMDM denominado Proyecto Larco Mar compatible con el plan maestro de desarrollo de la Costa Verde.

- Acuerdo 140: Ratificar conforme al artículo 3ro. del Decreto Supremo 01-95-MTC, la autorización y/o adjudicación de derechos otorgada por la Municipalidad de Miraflores a la Empresa Larco Mar en tanto esta se ajusta a lo establecido técnicamente por el plan maestro de desarrollo de conformidad con el Acuerdo 139 de la autoridad del Proyecto Costa Verde.

Es decir, que la autoridad de la Costa Verde compuesto por todos los alcaldes de la Costa Verde, del litoral, que son siete, en esta sesión y a pedido del Alcalde de Miraflores se vio dos pedidos: La compatibilidad y la ratificación. La ratificación porque ya habría cumplido con todas las disposiciones que ordena el plan maestro, y lo que en este caso pedía la Municipalidad de Miraflores. Yo como presidente de la comisión o de la autoridad en ese momento ante el pedido de cualquiera de los miembros o el pedido general de esta aprobación se pone al voto y se aprueba, en este caso se aprobó por unanimidad este proyecto que hay había sido aprobado anteriormente por la autoridad porque este es un proyecto que se inició en el año 1995, en la época en que el Alcalde de Miraflores era el Alcalde Alberto Andrade. O sea, que la participación del que habla como presidente simplemente es acatar lo que los miembros del comité aprueban, en este caso aprobaron previos informes naturalmente del Alcalde de Miraflores y del Instituto Metropolitano de Planificación, que es la autoridad técnica digamos que es la que emite pronunciamiento si cumple con todas las disposiciones que ordena el plan maestro. Alguna pregunta, estoy por contestar.

El señor COORDINADOR.- Congresista Huamanchumo, tiene la palabra.

El señor HUAMANCHUMO ROMERO.- Señor alcalde, señores miembros de esta delegación invitados por la comisión. En primer lugar quiero expresar algunos puntos de vista, yo creo que todos compartimos al menos quien habla y que todos queremos la modernización de los distritos de Lima, del mismo modo somos muy receptivos a todo lo que sea inversiones porque todo esto es generar empleo y conclusión mejorar la capacidad adquisitiva, a su vez también respetuosos de conservar el medio ambiente donde estas actividades o estas inversiones se desarrollan, esto como marco genérico señor presidente. Yendo al tema, va dirigido la siguiente mi pregunta, las autoridades, los miembros de un municipio o quienes fueran que tuvieran las decisiones, los proyectos, los planes de desarrollo primero tienen una concepción, tienen ideas, luego tienen un acuerdo, después se dice tal proyecto queremos hacer. Con este acuerdo se elaboran unas bases, luego se hace un concurso y quien gane el concurso elabora el proyecto. El proyecto evidentemente que comprende muchas especialidades. Desde el momento que se entrega se puede decir la buena pro de la elaboración del proyecto a la firma ganadora hasta que se entrega el proyecto puede suceder los siguientes casos:

En cuanto al que la gana la buena pro elaborar el proyecto, evidentemente de acuerdo a las bases que se han estipulado. En cuanto al propietario o la propietaria, tiene dos caminos: uno es una supervisión durante el proceso contratando a otra empresa similar y que es posible de más experiencia que haga el seguimiento, de tal manera que cuando se presenta el proyecto total viene se puede decir con una pre aprobación de una firma supervisora contratado por la propietaria. El otro camino señor presidente, es cuando no se ha hecho esto y llega el proyecto definitivo ¿no?, vencido los plazos, cumpliendo con las bases y se entrega pues al comité o a la propietaria. Entonces, si hubiera habido este caso yo quisiera preguntar ¿quiénes fueron los especialistas que aprobaron este estudio de las distintas especialidades? Entregar el proyecto a una comisión y que la comisión bueno lo haga suyo y siga el proceso, no sé, hay tres caminos, yo quisiera que en ese sentido el señor alcalde me pudiera explicar cómo ha sido todo este proceso hasta que se inicia la ejecución. Gracias.

El señor COORDINADOR.- Sí, señor Gutiérrez.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Bueno, para eso he traído a los especialistas acá para que puedan explicar eso, porque en la autoridad no analizamos eso, la autoridad solamente se aboca a analizar lo que estaría presentado, en este caso Miraflores presentó a la autoridad y la autoridad, el procedimiento es entregar a los técnicos. La autoridad está compuesta por los miembros de la autoridad que son los alcaldes distritales y un cuerpo y técnico ese cuerpo técnico está señalado por el Instituto Metropolitano de Desarrollo que ponen sus técnicos a disposición de la autoridad de la Costa Verde para un examen muy, muy exhaustivo valga la redundancia y emiten un dictamen final donde se dice no cumple con las disposiciones o sí cumple con las disposiciones, para ello yo he invitado a miembros, en este caso al presidente y a uno de los arquitectos que tuvo que ver con este plan de proyecto integral, al arquitecto Quiñonez para ver si puede contestar su inquietud. Me permite con todo respeto.

El señor COORDINADOR.- Arquitecto Quiñonez, tiene usted la palabra, y si nos pudiera antes decir cuál es el cargo exactamente que usted ocupa.

El DIRECTOR DEL INSTITUTO METROPOLITANO DE PLANIFICACIÓN, arquitecto Quiñonez.- Si me permite señor presidente. El Instituto Metropolitano de Planificación está constituido como la Secretaría Técnica de la autoridad autónoma de la Costa Verde, como tal tiene la responsabilidad de evaluar técnicamente los proyectos que son presentados y esa opinión es una opinión que en la mayoría de los casos por las razones técnicas que nosotros presentamos ante la autoridad son habitualmente en el 100% respetadas por los miembros de la autoridad. En ese sentido, como director actual del Instituto Metropolitano de Planificación, como tal asumo plenamente las responsabilidades que el Instituto Metropolitano de Planificación ha expuesto ante la autoridad de la Costa Verde respecto a este proyecto aunque debo hacer la aclaración que yo soy solamente director desde abril de 1996, este proyecto se inicia en el 95.

El arquitecto Raúl Quiñonez tiene la función dentro del INP de ser coordinador de proyectos y él ha sido uno de los responsables de la formulación. El arquitecto Raúl Quiñonez es actualmente coordinador de proyectos y fue uno de los responsables de la formulación del plan de la Costa Verde y en la medida en que el INP ha sido Secretaría Técnica ha sido uno de los profesionales responsables del INP ante la autoridad de la Costa Verde, conoce toda la historia del proyecto, conoce todos los procedimientos seguidos y todas las responsabilidades que asumió la institución en ese momento por eso es que quisiera que él explique el problema.

El COORDINADOR DE PROYECTOS DEL INSTITUTO NACIONAL DE PLANIFICACION, señor Raúl Quiñonez.- Contestando la primera inquietud del congresista, en realidad me da la impresión que el caso que plantea no es un caso que pueda aplicarse a la Costa Verde ni la impresión de Larco Mar, porque el caso que plantea suena más bien a una inversión pública donde el proyecto es un proyecto municipal que contrata su elaboración o da la buena pro y que debe hacer obviamente la supervisión técnica de esa elaboración, pero no es en este caso el caso concreto, en este caso es una iniciativa privada que se presenta a la Municipalidad de Miraflores para hacer determinada inversión en determinado terreno de la Costa Verde, entonces la responsabilidad de la bondad del proyecto en sus aspectos técnicos y en todas sus especialidades corresponde al propietario de la idea, al propietario de la iniciativa debiendo la autoridad del proyecto Costa Verde y Miraflores velar para que ese proyecto sea concordante con lo que el plan maestro de desarrollo de la Costa Verde señala, no sé si

con eso se aclara la inquietud de la supervisión durante el desarrollo del proyecto o si el producto llegó ya desarrollado. Esta no es una inversión municipal sino es una inversión privada donde el manejo del proyecto es del inversionista privado, y lo que tiene que hacer es someterse a las reglas de juego que establece el plan de la Costa Verde.

Lo que la autoridad ha pedido es la compatibilidad del proyecto con relación al plan, pero el nivel de aprobación no es revisión de planos de obra para ver si los cálculos en el lugar están bien hechos o si es que los diseños arquitectónicos corresponden al Reglamento de Construcciones porque eso lo ve la propia municipalidad que presenta la iniciativa con sus comisiones internas, su comisión del Colegio de Arquitectos, su comisión del Colegio de Ingenieros, sus comisiones técnicas. O sea, la aprobación del proyecto técnico, el proyecto de construcción de obra, lo aprueba por (ininteligible) separadas la municipalidad o el correspondiente una vez que la autoridad, con el informe del INP, autorice el proyecto y diga que sí, que este proyecto es compatible y siga usted para adelante.

El señor COORDINADOR.- La palabra al congresista Huamanchumo.

El señor HUAMANCHUMO ROMERO.- Bueno, yo creo que se ha aclarado que se trata de un proyecto privado, que han hecho todos los estudios pertinentes y que ha ido a la autoridad y que la autoridad ha hecho las evaluaciones técnicas de este proyecto integral que se ha presentado y han dado la autorización correspondiente, eso es lo quiero entender.

El señor .- Perdón, para ampliar señor Presidente. Hay casos que todavía no se han utilizado en la Costa Verde donde también una municipalidad puede elaborar su proyecto, ya sea por administración o por contrata, y licitar ese proyecto al sector privado para que lo construya, pero ese no es el caso, ese caso no se ha usado todavía, siempre ha sido la iniciativa privada la que presenta el proyecto.

El señor COORDINADOR.- Congresista Huamanchumo.

El señor HUAMANCHUMO ROMERO.- Habiéndose aclarado la forma como se ha elaborado este proyecto y debiendo, como hay una instancia técnica, yo lo que quisiera es preguntar a esa instancia técnica si cumplieron con todos los requisitos de los estudios pertinentes y si me pudiera indicar quienes son los especialistas que dieron su informe técnico favorable. Gracias.

El señor COORDINADOR.- Señor Quiñones.

El señor QUIÑONEZ.- El que suscribe el informe técnico que encuentra el proyecto Larco Mar compatible con el plan maestro es el que habla, el arquitecto Raúl Quiñones, como miembro del INP que le da la asesoría técnica a la autoridad en su calidad de secretaria técnica. Entonces, en un momento determinado la autoridad le solicita al INP una opinión técnica sobre este expediente de Larco Mar, esto llega a mis manos como INP y yo produzco este informe que es el Informe N°059 del 25 de abril de 1996 que no sé si tiene ustedes. Entonces, en este informe que voy a reseñar muy rápidamente se concluye lo siguiente, hay un capítulo de conclusiones y recomendaciones: "El presente informe técnico analiza y evalúa a nivel de anteproyecto la propuesta ganadora del "Concurso de Proyecto Integral Complejo Turístico y Comercial, Remodelación del Parque Salazar y Construcción de una Playa de Estacionamiento", llevado a cabo por la Municipalidad de Miraflores".

O sea, lo que se está analizando e informando es la propuesta a nivel de anteproyecto arquitectónico de la propuesta ganadora de este concurso que había hecho la Municipalidad del Miraflores. Dicha propuesta ganadora incluye unos reajustes incorporados en la volumetría del conjunto a pedido de la propia municipalidad distrital. Cabe señalar que si bien existieron consultas oficiosas del inversionista con funcionarios del INP cuando el proyecto estaba a nivel de iniciativa, la autoridad del Proyecto Costa Verde no fue consultada oficialmente en dicha oportunidad respecto a la compatibilidad de iniciativa de este proyecto. Esto era para aclarar simplemente que se estaba informando sobre un proyecto que estaba a nivel de propuesta ganadora, no de iniciativa; cuando estuvo a nivel de iniciativa las consultas que hicieron los inversionistas fueron oficiosas, no fue la municipalidad la que le pidió al INP que le informase sino, por propia iniciativa, los inversionistas fueron a consultar a ver si se acomodaban al plan, cómo se podían acomodar mejor al plan para no presentar una iniciativa totalmente fuera de caja. Entonces, tuvieron esa inquietud, esa buena práctica.

La propuesta ganadora del concurso evaluada a nivel de anteproyecto arquitectónico/urbanístico, es compatible con el plan maestro de desarrollo de la Costa Verde aprobado por estar ubicado en dos zonas turísticas (Zona Turística 2) y cumplir con las siguientes normativas del plan maestro que le es pertinente. El proyecto hace uso de la posibilidad que establece el reglamento del plan maestro de utilizar, previa conformidad de la municipalidad distrital, el subsuelo de los parques, vías y áreas libres existentes en la plataforma superior en tanto estos sean repuestos con diseños y facilidades equivalentes a las existentes y mantengan y mejoren el carácter de uso urbano del espacio y de las proporciones de áreas verdes originales. Es decir, el plan maestro, en su reglamentación, permitía -en los casos que la municipalidad distrital correspondiente autorizara- el uso del subsuelo, de parques y vías en tanto estas fuesen repuestas con iguales o mejores condiciones que las existentes.

Igualmente, cumple con la norma referida a la altura máxima permitida para las edificaciones en los acantilados, definida por la rasante que une transversalmente el límite superior del acantilado con la línea de máxima marea. El plan condiciona a que todo lo que se construya en el acantilado -uno parado en el malecón superior- no sea interrumpida su visión hacia el mar con esta edificación, o sea, que la visión existente del malecón hacia el mar no sea interrumpida. Tres. Aplica la posibilidad que permite el plan maestro que el último techo edificado coincida con el nivel de la vía existente en la plataforma superior sin interrumpir la vista al mar desde las edificaciones existentes en el malecón y se integre plenamente a la vía a modo de parque, plazuela o mirador de uso público irrestricto, con iluminación y mobiliario urbano adecuados. Hay casos en que existe la plataforma superior (este es el acantilado), si la construcción llega al mismo nivel que el de la plataforma superior, lo que el plan permite es que el techo coincida con ese nivel en tanto ese techo se haga de uso público, que la vía superior -en este caso el parque- se extienda sobre el techo de la edificación y sea utilizado para que no se aleje la vista del peatón hacia el mar y eso lo cumple este proyecto.

Atiende el requisito del plan maestro que señala que la volumetría y fachada de las edificaciones deben ser tratadas arquitectónicamente por todos los lados visibles, es decir, no es solamente la fachada principal la que se debe tratar que se vea bien sino los laterales y los posteriores y los superiores que es el caso. Manteniéndose un predominio de las áreas libres, que deberán ser estabilizadas y tratadas paisajísticamente y no serán menores al 60% del área bruta total del terreno. Es decir, si se le entrega un terreno de 100 metros, él debe construir 40 y dejar 60 libres. Este porcentaje debe cumplirse tanto para la planta del proyecto como para su elevación con frente al mar, es decir, tanto desde el mar mirando el acantilado como desde el cielo mirando la planta del proyecto, debe mantenerse el 60% de áreas libre

sin incluir en ellas los patios interiores, los pozos de luz, las terrazas internas, etcétera, sino todo lo que es exterior.

Al respecto, el proyecto presenta los siguientes porcentajes: 93% de área libre en planta y 67% en la elevación del acantilado, variando ligeramente al ejecutarse la ampliación prevista del hotel y llegando a 89 del área libre en planta y a 60 en elevación del acantilado. El proyecto como se presentó, se presentó con una posible ampliación del hotel, o sea, el hotel tenía una edificación planteada en el proyecto y había una zona que decía área de reserva para ampliación del hotel.

Para el desarrollo de los estudios definitivos el proyecto debe tomar en cuenta las siguientes recomendaciones (Esta es la parte de recomendaciones que le dábamos al proyecto para que se adapte 100% al plan): Deberá coordinar estrechamente con la Municipalidad de Miraflores, respecto al diseño paisajista final del Parque Salazar a remodelar.

Es decir, el diseño, el tratamiento del tipo de materiales, anchos de veredas, tipo de mobiliario urbano, todo eso debe ya coordinarlo, no debe ser un invento de él sino debe ser una coordinación con la municipalidad para que la municipalidad pudiera poner sus condiciones y sus exigencias. De las ampliaciones propuestas para el mismo parque:

Debe coordinar con la municipalidad el diseño del parque y del mejoramiento de la bajada peatonal pública existente de acceso a las playas. En la zona existe una bajada peatonal utilizada que en el proyecto se le pide que la mejore ya que forma parte de su inversión el mejorar esa bajada y siempre de uso público, pero no con esas gradas peligrosas que habían sino con una bajada realmente bien diseñada. El mejoramiento de dicha bajada deberá formar parte de la inversión a ejecutar por el proyecto e incluir mobiliario urbano, es decir, bancas, miradores, iluminación y un puente peatonal de uso público sobre la vía de circuito de playas (abajo), que contemple en su estructuración la sección normativa que el plan señala para dicha vía. Es decir, al final de la baja debían hacer un puente peatonal con una sección no de la vía actual sino de la vía prevista (para que no se rompa ese puente cuando se construya la vía).

Igual previsión estructural deberá tomarse para el puente peatonal planteado en el hotel hacia la playa. En el proyecto inicial cuando nos presentaron había un puente desde el tercer o cuarto piso del hotel sobre el circuito de playa hacia la playa. Igual previsión estructural deberá tomarse para el puente peatonal planteado del hotel hacia la playa. Entre puentes deberá dejarse una distancia mínima de 150 metros y ambos deberán entregar una zona de recreación pública, etcétera.

La entrega de los puentes debería estar haciéndose a una zona que en el plan se señala de recreación pública, es decir, de plaza pública de uso público (abajo ya). Dicha zona de recreación pública (parque) está reservada para convertirse en una futura plaza pública cuando se reclame al mar el área adicional requerida, es una previsión para cuando se logre ganar al mar más terreno.

Entre tanto, se sugiere que la Municipalidad Distrital de Miraflores convenga con el inversionista la posibilidad de incluir en la inversión a realizar el diseño y las obras de pavimentación y tratamiento paisajísticos del parque mencionado en el tramo de tierra existente con frente al terreno adjudicado sin afectar las áreas de playa balneables existentes. Es decir, pese a que no consideramos que era una obligación como si consideramos obligación construir la bajada peatonal y el puente peatonal como parte de la inversión, acá se le sugería a la municipalidad que negocie con el inversionista el

mejoramiento de ese futuro parque cuando creciera la tierra pero por lo menos en lo que había ahora de tierra que hiciera un mejoramiento sin afectar las áreas de playa balneables.

Así mismo se sugiere que la Municipalidad Distrital de Miraflores coordine la conveniencia de que el inversionista habilite en determinados puntos de la bajada peatonal (esa escalera peatonal de la que estamos hablando) espacios abiertos y techados para instalar miradores, áreas de descanso con mobiliario, servicios higiénicos, venta de bebidas, helados y artículos de temporada que otorguen mayor interés urbano a la vía peatonal y generen empleos o ingresos adicionales. Es una sugerencia que también se le hacía, trata urbanamente esta bajada, que no sea un cosa fría porque la gente se demora casi media hora en subir, que existiera un sitio para tomar Coca-Cola, para sentarse.

Otro punto. Deberá tener especial cuidado en no afectar la vista al mar que actualmente tienen los edificios existentes en el Malecón de la Reserva, bajando al máximo posible los niveles de las plataformas, terrazas y coberturas finales (si ven las láminas 4, 5, 6 y 7 hay unos cortes acá donde se establecía esas visiones mínimas a respetar). Deberá respetar el derecho de vía del circuito de playas de la Costa Verde dejando libre 4.50 metros a partir del borde de la actual calzada hacia el pie del acantilado para el futuro tercer carril de la verma central y la verma central sur norte, dejando además un retiro municipal de 3 metros mínimos para el alineamiento de fachadas.

La sección normativa de 34 (ininteligible). Eso era para que la vía del circuito de playas que actualmente tiene una sección y que en el plan se prevé una mayor sección no se vea afectada por las edificaciones nuevas sino que se haga la previsión de alejar los retiros, las distancias que la futura vía va a requerir. El diseño de estacionamiento deberá cumplir con las normas. El diseño geométrico de los accesos a los estacionamientos -arriba- y sus conexiones con las vías existentes y proyectadas deberán ser elaborados y suscritos por un especialista en diseño vial, ya que deben resolverse considerando que el flujo vehicular de ingreso y salida no interfiera con la vía circuito de playas ni con la vía malecón de la plataforma superior. Había una privación especial en el diseño geométrico de la viabilidad.

El diseño de los parqueos deberá cumplir con las normas correspondientes que señala el Reglamento Nacional de Construcciones. El área libre dejada en el acantilado -ese 60% que les mencionaba- deberá estabilizarse y tratar paisajísticamente, responsabilizándose el inversionista de su mantenimiento y cuidado. En todo plan maestro lo que se considera es eso, que si se le tuviese la entrega en concesión durante un plazo determinado territorio y se construya 40% es compromiso del concesionario cuidar el 100%, tratándolo, estabilizándolo y manteniéndolo en su integridad para que no solamente la edificación y sus jardines sino que sea todo. Los proyectos para la dotación de los servicios de agua, desagüe, energía eléctrica y telefonía deberán contar con la aprobación de las correspondientes entidades prestadoras de los servicios y las soluciones que se adopten no deberán contaminar las aguas ni las playas de la Costa Verde. Otro punto, deberá presentarse el estudio de impacto ambiental previsto en el artículo 33° del Decreto Supremo 01 y en el Reglamento del Plan Maestro que incluya datos específicos sobre las afectaciones al ecosistema de la Costa Verde durante las obras y durante la operación del complejo, así como un programa de restauración del ecosistema afectado y asimismo debe evaluarse el impacto que sobre las vías del malecón superior ejercerá el estacionamiento planteado diseñándose lo necesario para mitigarlo.

Como en el hotel que forma parte del proyecto se prevé una futura ampliación que no es materia de este informe técnico oportunamente deberá presentarse dicha ampliación para opinión de la autoridad

Proyecto Costa Verde y ese informe lo pasa el arquitecto Consiglieri a la autoridad para su conocimiento. Eso sería todo lo que puedo informar con lo relacionado a la parte técnica.

El señor COORDINADOR.- Congresista Arturo Castillo.

El señor CASTILLO CHIRINOS.- Señor Alcalde, buenas tardes, señores funcionarios y técnicos de la autoridad autónoma del Proyecto Costa Verde. Seguramente que este concepto de autoridad autónoma da facultades un poco omnímodas, porque de repente después de que este proyecto de estudio de impacto ambiental es presentado a ustedes, ustedes lo aprueban y más allá de ustedes ya no hay nadie que pueda observar alguna instancia de mayor nivel que pueda observar o revisar este proyecto.

Yo quisiera además, preguntar a cualquiera de los invitados que sea el más indicado para contestar ¿cuál es la función que cumple la autoridad autónoma de la Costa Verde luego de haber aprobado un proyecto? ¿Fiscaliza? ¿Y a qué atribuyen ustedes que este proyecto originalmente era para atender un estacionamiento o parqueo de 200 ó 400 vehículos para que luego se hable de 620 vehículos y ahora se hable de 800 vehículos? Yo no quisiera entrar a discutir si afecta o no afecta esto a los límites o niveles establecidos para medir la contaminación ambiental sino ¿con qué atribuciones decide -quien haya ejecutado el proyecto- incrementar la cobertura o la capacidad de atención de este servicio de parqueo? Y una pregunta que tiene que ver finalmente con todo esto es ¿cuáles son las reglas que ustedes cumplen? ¿Hay realmente una vocación, una voluntad, hay el énfasis y la energía necesaria para tomar o para poder evaluar este tipo de proyectos que en alguna forma tienen que ver con un tema de atención prioritaria, ya que una de las meras tendencias a la que apunta la humanidad es justamente a este tema de la conservación ambiental, de la defensa de los recursos ambientales, etcétera? Entonces, yo creo que la dimensión con la que se están valorando los casos que tienen que ver con el impacto o que tienen que ver con un impacto favorable o desfavorable en el medio ambiente son temas de gran repercusión actualmente. Le rogaría que me contesten las preguntas y al mismo tiempo nos pudieran hacer un comentario respecto a esta última afirmación. Gracias.

El señor COORDINADOR.- El doctor Del Castillo ha tenido la palabra.

El señor QUIÑONEZ.- Absolviendo las inquietudes del doctor Castillo, debería indicar en primer lugar que la autoridad del Proyecto Costa Verde no se ha denominado autoridad autónoma o sea autoridad Proyecto Costa Verde, que está indicada en la Ley 26306 con la función de, en primer lugar, que se respete el plan maestro de desarrollo, que es el instrumento técnico normativo que planifica, orienta la forma en que la Costa Verde se debe desarrollar a futuro como un proyecto recreacional turístico. A través de este plan maestro de desarrollo que fue aprobado en setiembre del 95' y publicado en noviembre del mismo año se establece toda una zonificación, uso del suelo, proyecciones y una serie de características que son las que determinan finalmente cuando llevan cualquier proyecto a la autoridad de la Costa Verde el INP como elemento técnico es el que se encarga de ver si ese proyecto se ciñe a esas características. Si no vio las zonificaciones, si no vio las normas técnicas, si se usa adecuadamente el suelo y luego se ve en el pleno de la autoridad de la Costa Verde una vez que esté el aspecto técnico y el aspecto legal se aprueba o no ese proyecto, de modo tal que la autoridad de la Costa Verde tiene sus límites y sus parámetros.

Sus límites son que cualquier proyecto tiene que encuadrarse dentro del plan maestro de desarrollo y si se cumple con esas normas técnicas a solicitud del municipio que presenta el proyecto por inversión

privada o por inversión pública se ratifica o no esos acuerdos de ese proyecto. Con respecto al énfasis que tiene la autoridad de la Costa Verde para evaluar los proyectos en materia ambiental y que no causen un impacto negativo, nocivo o perjudicial, la autoridad de la Costa Verde se rige también por la legislación vigente, el del Código del Medio Ambiente, el Decreto Legislativo 757 de Ley Marco inversión en la actividad privada y como quiera que estos proyectos eventualmente pueden causar un impacto la autoridad de la Costa Verde pide que se haga un estudio de impacto ambiental para que se evalúe si va a causar o no ese daño. Pero en realidad esto es una competencia del municipio distrital. Es el municipio distrital el que antes de otorgar -y aquí entramos al terreno que ya es estrictamente municipal- la licencia de construcción, deberían en todo caso pedirle este estudio de impacto ambiental que esté aprobado o no por el sector competente.

En realidad, el control de las normas ambientales, esos proyectos son competencia de los municipios distritales. La autoridad de la Costa Verde ve solamente los aspectos relacionados con la ratificación y con la compatibilidad. Se sobreentiende que el municipio distrital tiene que exigir como parte de sus obligaciones a los proyectistas que cumplan con la norma del medio ambiente. No sé si esto absuelve las inquietudes.

El señor COORDINADOR.- Congresista Castillo.

El señor CASTILLO CHIRINOS.- Yo voy a repreguntar porque no está clara la respuesta en lo que corresponde a cuál es entonces la autoridad o la atribución que corresponde a la autoridad de la Costa Verde en materia de este proyecto o estudio de impacto ambiental, cuál es la prueba. La autoridad autónoma tiene que ratificar este estudio de impacto ambiental y no me contestaron sobre quién fiscaliza que este proyecto se ejecute en las mismas condiciones en las que ha sido autorizada y si este proyecto fue aprobado para 400 vehículos, ¿por qué ahora termina siendo que va a ser para 800?

Entonces, yo no sé si ahora, después de que se aprobó el proyecto queda al libre albedrío del contratista, del inversionista o de la municipalidad o de quién. Entonces, aquí no hay una claridad en lo que corresponde a quién es el que tiene la facultad de poder controlar que el proyecto se ejecute en las mismas condiciones en la que fue aprobada. Nada más señor Presidente.

El señor QUIÑONEZ.- Fíjese Congresista, el plan maestro de desarrollo contempla cuatro etapas a nivel de compatibilidad, la iniciativa del proyecto, la propuesta ganadora o anteproyecto, que es el caso en que nos encontramos, se llevó a la autoridad de la Costa Verde el proyecto a nivel de propuesta ganadora. Después sigue una etapa de proyecto a nivel definitivo, que es cuando ya tiene su proyecto definitivo lo llevan a la autoridad y al final a la obra ejecutada. Ahora, el hecho que se haya ampliado de 200 a 400 o a 800 lugares para estacionamiento, eso implicaría que es el municipio el que ha autorizado. Es decir, presentaron su propuesta por 400, que es lo que nos consta a la luz de este proyecto y es probable que el municipio distrital haya convenido con el proyectista, con el ganador del proyecto en ampliare.

Esto, en este momento está a nivel distrital. En su momento tendrá que decir la municipalidad cuando se presente el proyecto a nivel definitivo, a nivel de obra ejecutada: "Señores, hemos aplicado a 800" y en ese momento la autoridad de la Costa Verde le pedirá al IMP si ese cambio va a significar una alteración, va a significar algo nocivo o está transgrediendo las normas del plan maestro de desarrollo.

El señor CASTILLO CHIRINOS.- Ingeniero, en forma concreta o concluyente, aquí queda, señor Presidente, establecido que no ha habido una norma rigurosa para poder hacer respetar las condiciones en la que fue aprobado el proyecto, porque habría que determinar quién es el responsable y cómo es que el municipio, a título personal o de acuerdo con la constructora deciden ampliar o duplicar la capacidad inicial con la cual se había aprobado el proyecto. Y esto definitivamente compromete la necesidad de un nuevo estudio de impacto ambiental, porque el original se hizo para 400 vehículos y si se incrementa esta capacidad de parqueo, entonces se supone que los efectos, los resultados y todo va a variar. De modo que aquí hay una falta que considero un poco grave, señor Presidente, y que quede constancia de eso.

El señor COORDINADOR.- Alcalde Gutiérrez, tiene usted el uso de la palabra.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez WESELBY.- Sí, pues, yo quería decir que efectivamente (4) no hay ese control que habla el Congresista, en cuanto a la autoridad para ver si se cumple lo que se aprobó, no existe ese control. Se supone, se piensa, se espera de que el proponente, el municipio proponente es el responsable, como hay responsabilidades del municipio hay también tremendas irresponsabilidades. Yo voy a pedir al Presidente de esta Comisión que me inviten especialmente para exponer todas las autorizaciones que se han dado en Chorrillos y que no han ejecutado porque ha habido una corrupción tremenda y en eso me gustaría que, por favor, me inviten porque se habla muy sueltos de que ninguna de las concesiones que se han hecho en Chorrillos se han cristalizado. Y yo me pregunto, yo como alcalde y en eso quería llegar cuando yo trato de aclarar de que es el municipio, que concede la construcción, responsable, porque tendríamos que tener en la autoridad, pienso yo, lo ideal es tener un grupo aparte del Instituto Metropolitano de Planificación, un grupo que controle también cada una de las obras. Para esto los municipios son responsables y tienen que hacer frente a una responsabilidad de decir cómo es posible que hayan construido 800 cuando solamente se ha autorizado para 400.

Yo también le diría cómo es posible, por ejemplo, que la Costa Verde se haya construido dentro de 50 metros de la alta marea, una aberración. Cómo es posible que se haya vendido el Morro Solar, sí, vendido no concesionado porque se podía haber hecho una concesión, pero no, se ha vendido con procedimientos de concesión cuando tenía que haber habido una subasta pública. Cómo es posible que se haya concedido a Bahía Náutica, por mencionar uno más y le mencionaría 7 u 8, que hayan concesionado áreas dentro de la playa, dentro de los 50 metros que como usted sabe está prohibido su uso y es de uso público, edificios de 5-6 pisos. Por supuesto que hemos tenido que oponernos y hasta que sea alcalde yo tendré que oponerme a toda esa corrupción que se aprobó en esa época 94, 95, sin plan maestro por supuesto. No le estoy echando la culpa al Instituto, pero lamentablemente se autorizaron o aprobaron cosas que eran inauditas, y para mí indudablemente que es inaudito de que se haya aprobado 400 y terminemos con 800. Ahí la municipalidad de Miraflores tendrá que responder a esas preguntas, creo que no es función de la autoridad, la función de la autoridad es hacer cumplir el plan maestro, lo dice la propia ley, el plan maestro es el que indica los procedimientos, todos los procedimientos, inclusive el estudio del medio ambiente y/o informa a la autoridad, al Presidente y a todos los componentes que son todos los alcaldes distritales que componen la autoridad, de que este proyecto reúne todas las condiciones porque se entiende que todo el mundo o el que va a construir lo hace de buena fe. No nos van a decir que van a construir 400 si están construyendo 800, ahí tendrá que ser paralizado por la municipalidad responsable o multado o no sé que procedimiento, pero la autoridad, como digo, tiene una función: el de aprobar todos los procedimientos que a concepto del IMP, o sea, del Instituto Metropolitano de Planificación, de que está cumpliendo con el Plan Maestro de Desarrollo.

Y si todos los alcaldes que componen la autoridad están de acuerdo la Presidencia no hace más que aprobar el proyecto y así ha sido, pero dejando en claro de que por naturaleza el responsable es el municipio que ha concedido o que ha pedido la aprobación de este proyecto.

El señor COORDINADOR.- Muchas gracias. Yo quería hacerle algunas preguntas. El doctor Del Castillo dice que la autoridad de la Costa Verde también ve el aspecto legal, quisiera saber si en el caso del Proyecto Larcomar se revisó el aspecto legal. Porque a propósito de un tema que usted a mencionado, señor Alcalde Gutiérrez, que yo conozco y que en esto, por supuesto, lo respaldo totalmente. Costa Linda fue aprobado por el anterior alcalde, ¿no es cierto?, el Proyecto Costa Linda de Chorrillos, 3 días antes de dejar la municipalidad y sólo hubieron 2 postores, me parece y además no fue aprobado por el Consejo sino solamente por el alcalde.

EI ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- (fuera de micro)...

Mire, yo le ofrezco que vamos a revisar este asunto, pero lo traía a colación porque en el caso de Larco Mar se aprobó el 29 de diciembre, es decir, no 3 días antes sino 2 días antes del vencimiento del mandato.

-Conversaciones fuera del micro.

Efectivamente, a mí me parece que aprobar un proyecto el 29 de diciembre 2 días antes....

EI ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Puede ser que el Instituto cumplía con informar de que estaba y quisieron aprobarlo antes de que se fueran porque sabían de que ya no eran alcaldes y que venían nuevos alcaldes, y sobre todo en el caso mío venía un alcalde armado para aclarar y no dejarse avasallar por estas corrupciones y se preocupaban de sacar hasta de licencias, señores Congresistas, no solamente la aprobación sino la licencia de construcción cuando yo, por ejemplo, no podía para eso, porque ya tenía licencia que vencía en el año 1998.

El señor COORDINADOR.- Por eso le pregunto. En el caso de Larco Mar ¿se revisó también el aspecto legal?, porque fíjese, qué opina usted: el acuerdo fue tomado, la aprobación del proyecto fue tomado solamente por decisión del alcalde y no del consejo, el contrato no fue autorizado por el Consejo sino simplemente por una resolución de alcaldía. Entonces, quisiera saber si la autoridad también revisa los aspectos legales de estas concesiones.

EI ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Yo le voy a dar el uso de la palabra al doctor Del Castillo para que él como técnico en esa materia pueda contestar, pero yo quiero adelantarme un poco al concepto. Efectivamente, la autoridad tiene asesores legales que emiten su opinión, en este caso de Larcomar emitió opinión el doctor Amprimo y no acuerdo si lo hizo también el doctor Ernesto Blume, indicando de que estaban cumpliendo con las disposiciones legales, no lo sé si es por escrito. Indudablemente que el iniciador, vamos a decir, de este control de la cuestión legal tiene que haber sido hecho por el mismo municipio cuando está obrando de buena fe, cuando no está obrando pícaramente. Pero cuando ustedes me inviten se van a sorprender de lo que yo voy a informar, porque después de 2 años, naturalmente,

hemos descubierto cosas, pues, tremendas, ilegales, totalmente, con dinero de por medio, probado y que así han estado haciendo esos benditos contratos.

Yo no quiero decir que en el caso de Larcomar también sea igual, lo que pasa en el caso de Larcomar de acuerdo a todos los informes que recibimos en esa asamblea eran favorables, hasta llegar al Instituto que emitió un informe final que para nosotros, para la asamblea, tiene que ser aceptado porque no hay nada que objetara el proyecto. Si hoy día en plena construcción o queriendo cambiar los planes originales se pretende o construir porque no creo que esté construido, ¿está construido los estacionamientos de que estaban hablando ustedes?, bueno, eso no lo conozco, pero yo creo que el debe contestar eso es el alcalde de Miraflores, que ha recibido la posta de su hermano, el señor Alberto Andrade, pero que estudio legal tiene que haber habido, no creo que así no más. Yo no puedo hacer un contrato sin que lo sepa mi asesor legal que es el doctor Del Castillo, que es el teniente alcalde y mis asesores legales también contratados, abogados contratados para que den su opinión, no se me ocurre hacer un contrato, no, no se me ocurre como alcalde.

Yo supongo que, en el caso de Miraflores, tampoco no creo que se le ocurra a él dar un visto bueno a un proyecto, salvo que tengamos que llegar a la conclusión que ha sido un corrupto como el alcalde Valdivia de Chorrillos, entonces, tendríamos que llegar a aceptar esa situación. Pero creo que en este caso específico tendría que contestar el alcalde de Miraflores para ver si ellos llevaron. Nosotros hemos recibido el informe legal, creo que usted estuvo presente arquitecto Concilieri*, en esa sesión donde se aprobó y hubo informes legales tanto del doctor Amprimo como del doctor Ernesto Blume, ante eso...

El señor COORDINADOR.- Señor alcalde pero ellos son abogados de la Municipalidad de Miraflores, yo me refiero...

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- No, no, son abogados pagados para la autoridad de la Costa Verde, son abogados de la Costa Verde, posiblemente, pagado por la Municipalidad de Miraflores, no lo sabemos, creo que pagados por el Municipio de Lima, como usted sabe el que preside en forma natural es el alcalde de Lima, yo soy un encargado, un vicepresidente que se encarga de la Presidencia durante un tiempo que estuve yo casi de un año. Pero Lima dentro de su presupuesto debe tener una partida para pagar a estos abogados que funcionan como abogados de la autoridad de la Costa Verde, porque ellos asisten obligatoriamente a las asambleas y nos dicen al presidente y a todos los alcaldes presentes o sus representantes, de que esto está de acuerdo a Ley, de que esto está cumpliendo todos los dispositivos legales y nosotros tenemos que basarnos en los informes del doctor Amprimo o del doctor Ernesto Blume.

El señor COORDINADOR.- Sí, doctor Del Castillo, quería usted añadir algo.

El señor DEL CASTILLO.- Bueno, con respecto a las aprobaciones que hace la autoridad de la Costa Verde, en el caso concreto de Larcomar, la aprobación de la compatibilidad y la ratificación de este proyecto se hizo en base al informe técnico de IMT y en base al informe legal que hizo el doctor Amprimo. Nosotros hasta donde conocemos, los abogados de la autoridad de la Costa Verde son los doctores Amprimo y Blume, no sé si también son abogados de la Municipalidad de Miraflores, aunque sabemos ahora que también son abogados de la Municipalidad de Lima.

Pero yo quisiera ir hacia el punto de su primera inquietud, si la autoridad de la Costa Verde también tiene que ver el aspecto legal. En realidad no existe ninguna norma expresa que diga con toda claridad

de que, efectivamente, la autoridad de la Costa Verde al momento de ratificar los proyectos o las autorizaciones tenga que ver el aspecto legal.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Quiero aclarar ese punto, señor Presidente. Perdón, señor Presidente. Efectivamente, la autoridad no consideraba de que su obligación era la parte legal, se suponía que cuando venía del municipio correspondiente venía de haberse estudiado, etcétera, pero se suponía también de que los abogados que están destacados a esta autoridad también tengan que revisar o analizar, etcétera y dar su opinión, la prueba es que lo han hecho también porque su opinión fue dada y que reunían todas las condiciones.

Pero yo le diría de que aveces sí nos metemos y nos metimos en una oportunidad, en el caso de la Costa Verde, del Restaurante Costa Verde, que por intermedio de un proyecto integral se había vendido la arena, la playa, se había vendido cuando eso solamente puede ser en última instancia concesionado Si fuera el caso negado de que se pudiera conceder esa zona, porque está dentro de los 50 metros, si usted va a la costa está dentro de los 50 metros, su ocupación está dentro de los 50 metros que prohíbe la ley que puede ser usado para fines particulares y que solamente puede ser usado para fines públicos. Nosotros tomamos la decisión, la autoridad de la Costa Verde, cuando yo era Presidente, a pedido del alcalde de Barranco, de que eso se había hecho ilegalmente, se había concesionado y vendido ilegalmente, porque como en el caso, nunca se pudo haber vendido por, como lo llamaban ...

El señor .- Concurso de Proyectos Integrales.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Ya se el concurso, pero tenía otro nombre. Vamos a llamarlo el concurso de Proyectos Integrales, no se puede vender por ese camino. La única forma y ustedes lo saben, señores Congresistas, para vender algo del Estado tiene que ser con subasta pública, obligatoriamente. Es decir, llamar a todos los que estaban interesados en esta zona y quien ofrecía más, se llevaba el lote. Pero acá hubo un manejo turbio, naturalmente, y llegamos a establecer de que eso no se podía hacer y anulamos. Cuidado, estamos hablando de anulación ya. La autoridad anula esa concesión y se ha iniciado el proceso judicial para la recuperación, devolviéndole, por supuesto, seguramente el dinero pagado o no devolviéndole como castigo porque han hecho una cosa que no estaba permitido. Quiero insistir en que sin tener a veces la potestad de inmiscuirnos en la parte legal, lo hacíamos cuando veíamos una cosa muy, inclusive le pedimos al doctor Ernesto Blume que diera su opinión escrita y lo dio en contra y efectivamente tuvimos que anular esa concesión.

El señor COORDINADOR.- Doctor, Del Castillo.

El señor DEL CASTILLO.- Yo opino de que la ratificación no puede relacionarse única y exclusivamente al aspecto técnico. Porque, como ya se ha dado en la práctica y como ha referido el Alcalde Gutiérrez, es necesario que la autoridad de la Costa Verde, preserve las modalidades sobre la contratación que establece la ley, de modo tal de que ya últimamente en la autoridad de la Costa Verde, se ha adoptado el criterio de que proyecto que viene para aprobación tiene tanto informe técnico como informe legal y luego de que se expone y si todo es conforme, recién se pasa a la votación. Pero, nuevamente reitero en mi respuesta, de que la ratificación que debe hacer la autoridad de la Costa Verde debe ser tanto al aspecto técnico como al aspecto legal.

El señor COORDINADOR.- Y el aspecto económico es también evaluado por la autoridad de la Costa Verde.

El señor DEL CASTILLO.- No, porque en realidad ese es un aspecto que ya está requerido exclusivamente al distrito. La municipalidad distrital, de acuerdo con la ley, tiene que ver si es que eso le conviene desde el primer momento, desde la iniciativa. En la iniciativa antes de dictar una resolución tiene que ver si le conviene en el aspecto técnico, económico y legal. Si es que es así, tiene que asesorarse indudablemente, después pasan a la siguiente fase que ya es de la presentación de las ofertas, donde tiene que evaluarse todos estos aspectos y en función a eso es que se determina al ganador, pero no es competencia de la autoridad de la Costa Verde.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Efectivamente, no se analiza para nada ese detalle. Yo hubiera sido el primero en hacer un escándalo de los contratos que hizo Valdivia a 20 centavos metro por los bienes municipales y por eso es que no se ha podido cumplir con todos esos contratos. Pero creo, que efectivamente, la autoridad de la Costa Verde dentro de su función, no solamente debe controlar la parte y exigir que los estudios ambientales se cristalicen en la mejor forma, buscando también el apoyo de alguna institución que pueda decir, si este estudio ambiental está bien hecho y no es un estudio como pudiera observar, no se. Con respecto a Lucchetti, por ejemplo, cuando se hace un estudio y se dice, ese estudio no vale para nada, como han dicho los de INRENA y creo que podríamos también tener la capacidad de entrar al aspecto legal y del estudio también de la parte económica, porque creo que eso debe ser controlado por la autoridad que es el responsable del manejo de toda esa zona. Creo que debería tener esa función, aunque eso pueda quitar un poco de autonomía municipal, en cuanto al distrital, pero como se han cometido por la experiencia y él que habla puede hablar mucho de eso. Creo que por experiencia es necesario que tenga la obligación de hacerlo también.

El señor COORDINADOR.- Yo lo preguntaba a propósito de unas declaraciones que han aparecido hoy día en El Comercio y dice : Complejo Larco Mar se inaugura en octubre. Y el Gerente del Complejo Larco Mar dice, que ellos van a recaudar un promedio de 40 millones de dólares al año y el pago que efectúa Larco Mar a la Municipalidad de Miraflores es 270 mil dólares al año. Entonces, hay una diferencia notoria entre el ingreso que va a tener esta empresa de 40 millones de dólares, dicho por ellos mismos, y lo que dice la municipalidad de ingresos, por 60 años. El doctor Del Castillo dijo . . .Señor Gutiérrez, puede hacer uso de la palabra.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Esos 24 mil, más o menos que se puede calcular el ingreso a Miraflores, es más o menos algo pasable. Yo le contaría en el caso de Costa Linda, pagan 2 mil y se llevan 20 mil metros y no se lleva Larco Mar. Larco Mar cuántos metros son ?

El señor .- 45 mil.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- Pero efectivamente han habido contratos terribles en cuanto a la venta. El Morro se vendió por 6 dólares el metro y la Herradura se vendió por 1 dólar.

El señor COORDINADOR.- Gracias a Dios que eso se anuló.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- No se ha anulado.

El señor COORDINADOR.- Porque yo he visto unas resoluciones tuyas.

El ALCALDE DEL CONCEJO DISTRITAL DE CHORRILLOS, señor Pablo Gutiérrez Weselby.- De nosotros si, todo está anulado, pero usted sabe que para que tenga un efecto legal tiene que ser judicialmente.

El señor COORDINADOR.- Doctor Del Castillo, usted habló de que el estudio de impacto ambiental tenía que ser aprobado por el sector competente. En el caso de este proyecto Larco Mar, cuál es el sector competente ?

El señor DEL CASTILLO.- Si es un proyecto turístico debería de ser Ministerio de Industria, Turismo e Integración, pienso que ese es el sector competente.

El señor COORDINADOR.- Gracias. El señor Consiglieri, tiene la palabra.

El señor CONSIGLIERI.- Gracias. No quisiera que la Presidencia quede con la sensación de un tema que ha tocado que me parece que no es muy exacto, respecto al momento de la aprobación del proyecto final de la Alcaldía del señor Alberto Andrade. Yo tengo aquí una relación completa en la fecha que se inició el proyecto, todos los pasos que se dieron hasta el momento que se concluyeron y permito solicitar su licencia para hacer un breve resumen de ello. Este proyecto se inicia el 3 de febrero del 95 y cuando la empresa Larco Mar formula ante la Municipalidad de Miraflores una iniciativa de organización del proyecto Larco Mar, donde se indica cual es el objeto. Al 17 de abril del 95, la Dirección de Infraestructura Urbana de la Municipalidad de Miraflores, emite un dictamen aprobando el proyecto, considerando que cumple con lo establecido en el plan maestro de desarrollo de la Costa Verde y con el Reglamento Nacional de Construcciones. En mayo del 95, vía resolución, se aprueba la iniciativa. En setiembre del 95, vía resolución, se aprueba las bases del concurso y se nombra a los miembros del comité. Se venden bases a cinco empresas, que son las que los compran y son las que van a presentar la propuesta. El 15 de diciembre del 95, en presencia del Comité Adjudicación del concurso de proyectos integrales y del Notario Público Rodríguez, se llevó a cabo el acto de recepción de apertura de los sobres. La Dirección de Infraestructura cumple con dar el informe que está de acuerdo a todo lo estipulado en las bases del concurso. El 21 de diciembre del 95, en el Salón de Actos de la Municipalidad de Miraflores, se acordó por unanimidad otorgar la buena pro al proyecto Larco Mar y el otorgamiento de la buena pro fue aprobada con fecha del mismo 21 de diciembre de 1995.

Yo creo que hay una secuencia que lamentable o infelizmente coincide un poco con el momento en que culminaba la alcaldía, pero creo que es fácilmente registrable esta secuencia, como que no ha sido una cosa desarrollada con esa prevención. Eso es todo lo que quería decir.

El señor COORDINADOR.- Gracias, Arquitecto Consiglieri. Nos mencionó usted que se presentó sino una sola empresa que fue Larco Mar, efectivamente. Lo que conversábamos acá con el Alcalde Gutiérrez, es la necesidad de que los alcaldes al final de su período no aprueben proyectos que vayan a comprometer a las gestiones futuras. Este es un proyecto por el cual se entrega la propiedad, perdón, la concesión de este terreno, el Parque Salazar y los Acantilados por 60 años. Es decir, ya no solamente se compromete la gestión del alcalde anterior sino de 30 alcaldes más. Entonces, habría que normar y que

quizás sea precisamente la autoridad de la Costa Verde, la que tendría que revisar con más detalle este tipo de contrato. Ahora yo quisiera, con respecto a lo que nos dijo el arquitecto Quiñones, preguntarle, cuál es el proyecto que ustedes revisan en la autoridad de la Costa Verde o en el INP, porque de acuerdo con declaraciones y maquetas, cuyas fotografías tenemos acá, el proyecto ha sufrido hasta tres variaciones, una de las cuales ya ha sido señalada por el Congresista Arturo Castillo, que de 400 estacionamientos ha pasado a tener ahora 800. Probablemente hayan otras variantes en este proyecto, pero cual finalmente fue el proyecto que ustedes revisaron, para saber en que ha variado el proyecto final.

El señor QUIÑONES.- O sea, el proyecto que el INP revisa y que es motivo del informe que se ha referido, es el proyecto al nivel en que la autoridad que recibe de Miraflores ese proyecto le pide informe al INP, que es la propuesta ganadora, a nivel de anteproyecto como propuesta ganadora. Con posterioridad a esa fecha, eso ha sido el 25 de abril del 96, la autoridad no le ha pedido nunca al INP que informe sobre el proyecto terminado, definitivo, el INP no ha informado nada. Si la autoridad tiene el proyecto definitivo, porque se lo ha entregado Miraflores o no lo tiene, yo no sé, pero al INP no ha llegado el pedido.

El señor COORDINADOR.- Dígame, arquitecto Quiñones, usted mencionó que en su informe se hacen una serie de recomendaciones. Yo le quería comentar, con respecto a esto, primero preguntar como hacen para saber si se han adoptado esas recomendaciones. Y en lo segundo, poniéndome un poco en el papel de los abogados de Larco Mar, decir, un momentito, eso lo puede recomendar el arquitecto Quiñones, pero yo tengo un contrato celebrado por la Municipalidad de Miraflores y ahí no me dice ni me pide esto. Entonces, cuál es el nivel de eficacia de las recomendaciones que formulan ustedes?

El señor QUIÑONES.- Las recomendaciones que formulamos, se las formulamos no al contratista, ni al inversionista, sino a la autoridad del proyecto de Costa Verde. Las medidas que la autoridad tome para hacernos caso o no hacernos caso, no es una cosa que nosotros controlemos. No sabemos de que manera la autoridad le obliga al contratista o a la municipalidad correspondiente, o no nos hace caso porque simplemente no está de acuerdo, no hay esa manera de controlar. La única forma sería con las etapas, si se cumpliesen las etapas previstas, es decir, si se revisa la iniciativa, si se revisa la propuesta ganadora, si se revisa el proyecto definitivo antes de darle la licencia municipal y se revisa la obra terminada. La única forma que tiene la autoridad son esas etapas, porque ya la responsabilidad del control es distrital, ya no es de la autoridad, así como la responsabilidad del resto de las cosas legales que existen, la autoridad no es una autoridad autónoma que vive sola fuera del país, es una autoridad que ve el plan maestro de la Costa Verde y que hay que cumplir todas las leyes que tiene el país y todos los responsables en controlarlos, en este caso es el Concejo Distrital.

El señor COORDINADOR.- Gracias, arquitecto. En el caso del estudio de impacto ambiental, ustedes solamente verifican que este estudio aparece en el expediente. O sea, no hacen una revisión del estudio y saben por que les digo esto, porque el estudio de impacto ambiental, en el caso de Larco Mar, ha sido severamente criticado, más que el de Lucchetti, es decir, Lucchetti es una maravilla al lado del estudio del impacto ambiental de Larco Mar. En el caso de Larco Mar, el estudio ha sido revisado por una serie de instituciones, todas las cuales lo han cuestionado. Es un estudio, incluso, que ahora lo hemos estado analizado, no tiene ni siquiera firma de profesionales responsables. El Congresista Castillo creo que quería hacer una pregunta.

El señor CASTILLO CHIRINOS.- Bueno, lamentablemente no hemos podido ubicar la ley que autoriza el funcionamiento de la autoridad de la Costa Verde, pero hay documentos oficiales en los que se reconoce como autoridad autónoma del Proyecto Costa Verde y esto lo hacía en atención a la observación que hicieron cuando yo había hecho uso de la palabra, entonces es por eso que yo quería dejar aclarado y salvar, porque si alguien me observa que estoy equivocado entonces pienso que la persona que me corrige está en su razón, de manera que todavía queda un poco confuso. Aquí la Sunass se refiere en un documento oficial donde dice autorización de la autoridad autónoma del Proyecto Costa Verde, para efectuar la habilitación urbana propuesta. Entonces por eso quería hacer un poco.

El señor COORDINADOR.- Sí, doctor Del Castillo.

El señor DEL CASTILLO.- Sí, solamente para precisar de que ese nombre de autoridad autónoma deviene de una concepción que se tomaba hace muchos años antes de la promulgación de la ley, pero a partir de la ley, la ley y su reglamento se específicamente de autoridad del Proyecto de la Costa Verde.

El señor COORDINADOR.- Sí, yo quisiera hacer dos preguntas finales, la primera es, cuándo y dónde se publicó el plan maestro, el docto Del Castillo ha hablado de la publicación noviembre del 95, pero quisiera que me lo precisara.

El señor DEL CASTILLO.- Sí, en realidad de acuerdo con los documentos que obran en la autoridad de la Costa Verde, la autoridad de la Costa Verde lo aprobó en su sesión del 5 de setiembre del año 1995 y se publicó solamente los índices en el diario oficial El Peruano en dos ediciones, una en la parte de avisos del Peruano el día 11 de noviembre y el otro en la separa de Normas Legales el 19 de noviembre, pero solamente se publicaron índices porque se trata en realidad de un documento que no solamente es normativo sino también técnico y contiene planos y una serie de especificaciones, son varios volúmenes ¿no? y que incluso hasta la fecha no se ha editado a la venta del público y solamente se va a editar síntesis que le llaman resumen ejecutivo.

El señor COORDINADOR.- Sí, lo último que quería preguntarle, dos cositas doctor Del Castillo. Se ha publicado el 16 de octubre del año pasado el Reglamento ¿no es cierto? de la Costa Verde, pero con respecto a este Reglamento yo tengo dos versiones totalmente contradictorias. Por un lado tengo una comunicación del señor Silva, del Alcalde de Barranco, Vicepresidente de la autoridad que me dice que es un Reglamento que está vigente, y el otro día el doctor Amprimo precisamente que acompañó al Alcalde de Miraflores acá, nos dijo de que esa publicación era simplemente una prepublicación para recoger opiniones del público y a elaborar un Reglamento definitivo, yo quisiera saber exactamente, es el publicado del 16 de octubre del 97. En octubre del 97 se ha publicado en el diario El Peruano un Reglamento.

Perdón, acá hay autoridad del Proyecto Costa Verde dice, El Peruano 16 de octubre del 97, Reglamento de usos de suelos y de mar, habilitación urbana, construcción y medio ambiente de la Costa Verde. No sé como tomar esta publicación, si ya como Reglamento o simplemente como un borrador de trabajo, 16 de octubre de 1997.

El señor .- Hay una serie de concesiones que no respetaron ese Reglamento, porque en ese reglamento por ejemplo se decía de que toda autorización que se concedía tenía que ser ratificado finalmente para que tenga algún valor legal, un valor que pueda ser manejado a nivel de juzgado o de acuerdo a ley ¿no es cierto? En su artículo tercero ratificaba parte de la ley, en el sentido de que si no estaba ratificado por

la autoridad era una condición no generaba ningún derecho y efectivamente, el único que se ha aprobado o que se ha ratificado a nivel de la autoridad ha sido Larco Mar, ningún otro proyecto ha sido ratificado, porque le hemos encontrado fallas de toda índole ¿no?, solamente en la época que yo he estado de presidente se ha ratificado un solo proyecto que es Larco Mar por las informaciones que nadie objetaba, ni nadie decía absolutamente nada en contra, pero en los otros, en todos los otros hay observaciones y por eso es que no se ratificó y el reglamento dice de que sino se ratifica por la autoridad competente no tiene ningún valor, no da derechos a nadie en todos los casos que existen.

El señor COORDINADOR.- Les agradecería si me pudieran hacer llegar una copia del Reglamento, una copia del informe del Instituto Metropolitano. Les agradezco mucho su presencia y sus valiosos aportes brindados a la Comisión.

Se levanta la sesión.