



## Acta de Sesión Ordinaria del viernes 14 de noviembre de 1997 de la Comisión de Descentralización

### Sesión Ordinaria Viernes 14 de noviembre de 1997

#### Indice

- [Apertura de sesión](#)
- [Informes](#)
- [Orden del Día](#)
- [Acuerdos](#)
- [Cierre de sesión](#)
- [Firmas](#)

#### • Apertura de sesión

En Lima, a los catorce días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y siete, en la Sala de Sesiones N° 3, siendo las diez horas con diez minutos, se reabrió la Sesión Ordinaria N° 14 bajo la Presidencia de la Congresista Carmen Lozada de Gamboa, y con la presencia de los señores Congresistas Roger Amuruz Gallegos, Edilberto Díaz Bringas, Miguel Quicaña Avilés y Arturo Castillo Chirinos; con licencia los Congresistas César Zumaeta Flores y Ernesto Gamarra Olivares.

Iniciada la sesión se incorporaron los Congresistas Francisco Ramos Santillán, Juan Huamanchumo Romero, Daniel Estrada Pérez y Luis Umezawa Yokoyama.

#### • Informes

De la Presidencia: Que se han excusado de participar el Decano del Colegio de Ingenieros, el Decano del Colegio de Arquitectos y el Presidente de la Asociación de Municipalidades del Perú.

#### • Orden del Día

##### OBSERVACIONES DEL PODER EJECUTIVO A LA LEY GENERAL DE HABILITACIONES URBANAS.

La Presidencia saludó la presencia de los representantes de la Cámara Peruana de la Construcción, señores Mario Suito, Pablo Coll, Ricardo Rodríguez, Carlos Castillo y José Luis Colmenares y, a continuación, solicitó al Secretario de la Comisión la lectura de las observaciones formuladas por el Poder Ejecutivo a la Ley General de Habilitaciones Urbanas, a lo cual se procedió de inmediato.

Seguidamente se ofreció la palabra a los representantes de la Cámara Peruana de la Construcción.

El señor Mario Suito, Vicepresidente de la Cámara Peruana de la Construcción opinó que las observaciones formuladas por el Ejecutivo ya era un buen aporte. Señaló que durante muchos años a trabajado en habilitaciones urbanas y que, efectivamente el procedimiento a sido largo y engorroso. Sugirió hacer un deslinde y tener dos leyes una para las habilitaciones urbanas nuevas y otra para las regularizaciones de habilitaciones urbanas. Expresó que en los distritos de Lima existen problemas para formar comisiones de trabajo para estos procedimientos por lo que dudó que en provincias fuera posible. De otro lado cuestionó que en la ley se permitiera el concepto de título de propiedad como cualquier documento público o privado porque, en su opinión, fomentaría el tráfico de tierras. Finalizó mencionando que no en todas las provincias existen los planes reguladores.

El señor Pablo Coll, Gerente de la Cámara Peruana de la Construcción señaló que el equipo técnico que debe existir para la aprobación de un proyecto de habilitación urbana es complejo por lo que debería

ser formado sólo en la Municipalidad Provincial.

El señor Ricardo Rodríguez, Gerente de Operaciones de la Cámara Peruana de la Construcción expresó que en efecto, como señala el presidente de la República en el documento de las observaciones, debe solucionarse un problema real, la regularización y por ello debe estar separado y diferenciado del procedimiento para los trámites nuevos. Por otro lado puede interpretarse que la función de habilitación urbana no necesariamente debería ser una función propia de la municipalidad distrital sino una función que la Municipalidad Provincial delegue a los Concejos Distritales que estén capacitados. Por otro lado consideró como inconveniente delegar al Poder Ejecutivo la facultad para aprobar el Reglamento Nacional de Edificaciones sin participación de otras instancias que están ligadas al tema.

El señor Carlos Castillo, arquitecto, resaltó su experiencia en habilitaciones urbanas reseñando los problemas suscitado en algunas urbanizaciones debido a que se realizaron sin tener planes reguladores ni bases técnicas para la formulación de los proyectos respectivos. Consideró que no era conveniente que las habilitaciones urbanas fueran aprobadas por los distritos.

El señor José Luis Colmenares, representante de la Cámara Peruana de La Construcción en la Comisión de Habilitaciones Urbanas de la Municipalidad de Lima Metropolitana, comentó que se ha distorsionado la realidad cuando se ha señalado que existen urbanizaciones postergadas a las que no se han entregado títulos de propiedad ya que desde hace un año quien entrega estos títulos es la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal. Luego comentó que ante la información de que existían más de 2,000 solicitudes pendientes solicitó a la Municipalidad de Lima las cifras del caso y en realidad existen algo más de 700 trámites pendientes de los cuales el 50% no pueden procesarse porque no cumplen con los requisitos legales.

El señor Castillo Chirinos saludó la presencia de los invitados y la seriedad y acierto de sus comentarios. Señaló que desgraciadamente en el país se vive una permanente informalidad. Comentó que, como Alcalde Provincial de Chiclayo tuvo que enfrentar el crecimiento desigual y desordenado de la ciudad y que para solucionar el problema se tuvo que demoler cientos de construcciones. Entonces, las normas deben darse pensando en el futuro porque, de otro lado, no es partidario de los trámites engorrosos y burocráticos. En razón de ello es que ha presentado proyectos para que los distritos del país accedan al catastro y para regular la planificación urbana en el ámbito nacional. Finalmente comentó que quien recibe los aportes que hacen las urbanizadoras son las municipalidades provinciales.

El señor Ramos Santillán agradeció a los representantes de Cámara Peruana de la Construcción por su presencia y señaló que el tema de las habilitaciones urbanas está ligado al tema de la pobreza. Reconoció la labor del ex Alcalde de Chiclayo y por ello señaló que su preocupación son los distritos de San Martín de Porras y de Puente Piedra, entre muchos otros en todo el país, que han crecido desordenadamente, que no tienen títulos de propiedad, que carecen de agua, de desagüe, de luz. Por ello hay que solucionar el caos existente en muchos lugares del país. Preguntó al representante de CAPECO en la Municipalidad de Lima el porcentaje de expedientes de habilitación urbana aprobados en los quince años que ha laborado en la instancia municipal.

El señor José Luis Colmenares respondió que 52 sesiones al año por quince años, son 750 sesiones a las que asistió en un 95% de ellas y ha existido una fecunda labor.

La Presidencia, respecto a la definición de título de propiedad en la norma en cuestión aclaró que ésta fue elaborada por una especialista en el tema, la Dra. María Murillo de Ghersi a fin de que los poseedores puedan demostrar una vinculación jurídica con el inmueble.

El señor Mario Suito, respecto a los procedimientos señaló que efectivamente son muy largos pero que ello se soluciona dando capacidad resolutoria a las Comisiones encargadas de aprobar las solicitudes de habilitación.

El señor Ricardo Rodríguez expresó que la interpretación realizada por la asesoría a que ha hecho referencia la Presidencia es correcta pero lo correcto no es práctico por que la legislación procura que los títulos de propiedad sean inscribibles.

El señor Amuruz Gallegos comentó que efectivamente podría ser mal interpretado el concepto de título de propiedad pero si se exige que le título esté inscrito existiría un contrasentido debido a que si efectivamente está inscrito es porque la propiedad está totalmente saneada. Por otro lado comentó que podrían existir Comisiones Técnicas multisectoriales para el estudio de las habilitaciones pero que, teniendo un ámbito provincial, no dependen de la Municipalidad.

El señor Huamanchumo Romero señaló que, efectivamente, hay dos grandes partes en la norma lo que se debe regularizar, por un lado y las habilitaciones en el futuro. De otro lado comentó que la realidad nos muestra que existen un 70% de la población que no tienen títulos, que son informales y que no pueden acceder a los servicios básicos ni al crédito; y a las municipalidades se les ha ido de las manos la solución a la problemática y ella es serie por eso es que se ha elaborado este proyecto que es perfectible, por supuesto. Sugirió que a futuro se podría formar una Superintendencia de Desarrollo Urbana con profesionales y técnicos expertos en la materia.

El señor Ricardo Rodríguez comentó que efectivamente se debe procurar que cada día haya menos poseedores y más propietarios que se incorporen al circuito económico. Pero que un aspecto fundamental es la calidad de propietario del que solicita la habilitación para terminar definitivamente con el tráfico de tierras. De otro lado señaló que la idea de una Superintendencia de Desarrollo Urbano era muy interesante.

El señor Estrada Pérez comentó que la ausencia de otros invitados crea un vacío lamentable, pero por ahí es que se debió empezar. A su juicio, dijo, se está invadiendo el fuero municipal pasando del desorden al caos. Señaló que el Presidente de la República cree, y lo dice en sus observaciones, que con la norma se contribuirá a acelerar la titulación de muchos pueblos, sin embargo ello no es así porque quien realizará esa labor es una institución centralista y ajena al municipio. La COFOPRI. Por otro lado, en las observaciones se señala que con la norma se acortarán los engorrosos trámites existentes, pero la función de establecer trámites es eminentemente municipal. Encontró que hay una implícita y constante oposición a la ley. Hay muchas críticas que se pueden seguir haciendo a la norma pero existe la voluntad de acelerar su trámite de aprobación. El crecimiento de la ciudad, dijo, pasa por un estricto respeto al orden jurídico y a las autoridades.

El señor Díaz Bringas expresó que desde que la norma era proyecto se señaló que era una propuesta política e inconstitucional. Sin embargo con leyes como la que se debate el país ha podido avanzar bastante. Se preguntó hasta cuando se va a mantener el caos existente y si el Congreso de la República va a dejar de escuchar el clamor y los reclamos del pueblo.

La Presidencia recordó que en el proyecto original se distinguía las regularizaciones de las habilitaciones futuras pero fruto del debate y de las opiniones se reformuló el proyecto para hacer una norma general y preguntó si se consideraba factibles crear comisiones técnicas, por ejemplo, para el Cono Norte, para el Cono Sur, etc. a las cuales los distritos puedan acudir para que cooperen en la aprobación de las habilitaciones.

El señor Carlos Castillo insistió en su opinión de la separación de los temas; respecto de las comisiones técnicas por zonas concluyó que las consideraba factibles, siempre y cuando dependan de la municipalidad provincial.

La Presidencia agradeció la participación y colaboración de los representantes de la Cámara Peruana de la Construcción.

Siendo las doce horas con cuarenta minutos se suspendió la sesión hasta las catorce horas.

\*\*

En la Sala de Sesiones N° 3, siendo las catorce horas con diez minutos, se reabrió la Sesión Ordinaria N° 14 bajo la Presidencia de la Congresista Carmen Lozada de Gamboa, y con la presencia de los señores Congresistas Roger Amuruz Gallegos, Francisco Ramos Santillán, Edilberto Díaz Bringas, Juan Huamanchumo Romero y Miguel Quicaña Avilés; con licencia los Congresistas César Zumaeta Flores y Ernesto Gamarra Olivares.

La Presidencia solicitó que el Asesor de la Comisión exponer la forma en como se han recogido las observaciones del Poder Ejecutivo y del Alcalde Provincial del Callao.

El señor Rubio Uriarte señaló que se ha incorporado en un nuevo texto los siguientes puntos:

- Que las Municipalidades Provinciales, en vía de supervisión, intervendrán en la aprobación de la habilitación urbana realizada por la Municipalidad Distrital.
- Que se conformarán Comisiones Especiales integradas por los Colegios de Ingenieros y de Arquitectos, por CAPECO y las entidades prestadoras de servicio, para que evalúen e informen sobre la

procedencia técnica de las solicitudes de habilitación urbana que se presenten a las Municipalidades Distritales.

- Que las Municipalidades Distritales remitirán a las Municipalidades Provinciales copia de los expedientes para su conformidad en un plazo de quince días pasado los cuales opera el silencio administrativo positivo.
- Que los documentos privados que se presenten como títulos de propiedad serán tenidos como tales si la persona que en virtud del referido documento realiza la transferencia tiene su derecho debidamente inscrito.
- Que las declaraciones juradas que hacen los habilitadores de las reservas de áreas ya no podrán compensarse con promesas de pago.
- Que se especifican para que conceptos se reservan los aportes reglamentarios y que sólo en el caso de las regularizaciones podrán ser redimidas en dinero en efectivo.
- Que se adiciona una disposición que estipula que la falsificación o inexactitud de los datos consignados en los documentos presentados para las habilitaciones será sancionada de conformidad a la Ley Penal.
- Que se adiciona una disposición para establecer un plazo de 90 días para que los interesados se acojan a la regularización.
- Que se adiciona una disposición para que en un plazo de 60 días todas las Municipalidades Distritales y Provinciales aprueben o adecuen sus normas a lo dispuesto en la presente ley.

El señor Díaz Bringas señaló que las observaciones contribuían al mejoramiento de la norma y a la solución de un problema que se viene arrastrando por años, por lo cual se ratifica en su posición inicial a favor de la norma.

El señor Quicaña Avilés sostuvo que se debía obedecer el mandato del pueblo, por eso se han invitado en reiteradas oportunidades a las autoridades pertinentes para aprobar la mejor norma posible y solicita la lectura de los artículos que se modifican, a lo cual se procedió de inmediato.

El señor Ramos Santillán enfatizó que se está resolviendo un problema social que afecta a miles de familias en todo el país y resaltó que se han aceptado no sólo las observaciones del Presidente de la República sino también las del Alcalde del Callao razones por las cuales votará a favor de la norma.

El señor Amuruz Gallegos opinó que sería dilatar los procedimientos si se sujeta la aprobación de la habilitación a la expedición de un informe positivo de una Comisión Técnica Especial que no se sabe cuánto demorará e constituirse.

La Presidencia señaló que desde la aprobación de la norma en el Pleno se ha llevado a cabo un amplio debate que lamentablemente se a llevado por el lado político sin embargo la Comisión a cumplido con su deber de escuchar a la población y a las instituciones que han presentado sus opiniones y observaciones para el mejoramiento de la ley, como la Municipalidad Provincial del Callao y la Cámara Peruana de la Construcción.

Al voto el dictamen preparado por la asesoría de la Comisión fue aprobado por unanimidad

- **Acuerdos**

POR UNANIMIDAD, aprobar el dictamen recaído sobre las observaciones formuladas por el Poder Ejecutivo a la Ley General de Habilitaciones Urbanas.

- **Cierre de sesión**

Siendo las catorce horas con cincuenta minutos se levantó la sesión.

- **Firmas**

Arqta. MARIA DEL CARMEN LOZADA DE GAMBOA  
Presidenta

Dr. FRANCISCO RAMOS SANTILLÁN  
Secretario

Dr. EDILBERTO DIAZ BRINGAS  
Congresista de la República

Ing. JUAN HUAMANCHUMO ROMERO  
Congresista de la República

Ing. MIGUEL QUICANA AVILÉS  
Congresista de la República