

PRESENTACIÓN DE LOS REPRESENTANTES DE LA

CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN

MARTES, 14 DE NOVIEMBRE DE 1997

PRESIDENCIA DE LA SEÑORA CARMEN LOZADA DE GAMBOA

La señora PRESIDENTA.- Siendo las 10:08 horas, estando presentes en las salas los señores Congresistas Edilberto Díaz Bringas, Miguel Quicaña, Róger Amuruz, Carmen Lozada, Congresista Arturo Castillo Chirinos y estando de licencia los Congresistas César Zumaeta y el Congresista Ernesto Gamarra, con el quórum reglamentario vamos a dar inicio a la sesión n° 14 de la Comisión de Descentralización, que tiene como agenda principal la invitación a los señores Presidente de la Asociación de Municipalidades del Perú, Alcalde de la Municipalidad de Lima Metropolitana, Presidente de la Cámara Peruana de Construcción, Decano del Colegio de Arquitectos del Perú, Decano del Colegio de Ingenieros del Perú.

Ellos han sido invitados con el fin de asistir a la Comisión a emitir opinión con relación a la Ley General de Habilitaciones Urbanas y las observaciones que el Poder Ejecutivo ha realizado a la misma.

Hemos recibido, dejamos constancia de la presencia del Congresista Francisco Ramos, lamentablemente, excusa del Decano del Colegio de Ingenieros del Perú, el mismo que manifiesta que no puede asistir a la Comisión, por cuanto tiene que asistir a una inauguración en el puerto del Callao, programada con anticipación.

Del Decano del Colegio de Arquitectos del Perú, por encontrarse indispuesto. Por motivos de salud, manifiesta la arquitecta Marianella Vera, Gerente General del Colegio de Arquitectos, que no puede asistir el Decano del Colegio de Arquitectos del Perú.

Asimismo, la Asociación de Municipalidades del Perú ha remitido excusa, manifestando que el Presidente de la Asociación de Municipalidades, el ingeniero Luis Guerrero, ha tenido programado para el día viernes 14 un viaje a la ciudad de Arequipa.

Éstas son las excusas que hemos recibido y agradecemos la presencia de los representantes de CAPECO, el ingeniero Mario Suizo, el ingeniero José Luis Colmenares, el ingeniero Pablo Coll y el doctor Ricardo Rodríguez. Si hay alguna persona que no haya sido mencionada, por favor. El arquitecto Carlos Castillo.

EI REPRESENTANTE DE LA CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN, señor Mario Suito.- Señora Carmen Lozada, un millón de gracias por la invitación y por la oportunidad que me da en representación de la Cámara Peruana de la Construcción, emitir opinión con respecto a la Ley General de Habilitaciones Urbanas.

Yo creo que, lo primero que quiero mencionar es que venimos a ver la parte técnica. No soy político y quiero dejar plenamente establecido que todas las opiniones que pueda vertir yo acá, con todos los ingenieros que me acompañan son estrictamente técnicas.

La lectura de las observaciones que ha hecho el Ejecutivo me parece que ya es bastante colaboración de parte del Presidente de la República.

Yo quisiera hacer una reseña de los puntos más importantes con respecto a esta ley observada.

En primer lugar, quiero manifestarle que yo he trabajado muchos años en proceso de habilitación y, sin lugar a dudas, sobre todo en lo que respecta a la Municipalidad de Lima y lo que era antes el Ministerio de Vivienda, sí es lamentable el tiempo tan largo que uno demora para obtener una autorización.

Eso siempre la calculaba en aproximadamente dos años, que está fuera de todos los límites que uno pueda permitir, porque no hay tal razón. Hay fórmulas que se pueden aplicar, que después de esta reunión podemos alcanzarle, como quienes son los que podrían dar las resoluciones para no alterar el trámite burocrático tan largo, cuando ya comisiones de expertos han aprobado ciertos pases.

Aquí comienza el artículo 1° hablando de la presente Ley Norma de los procedimientos implicados para las habilitaciones urbanas nuevas.

Yo haría un deslinde muy claro con respecto a esta ley. En mi concepto debería ser una ley para las urbanizaciones nuevas y una para las urbanizaciones por regularizar. Son dos cosas completamente diferentes y, como bien se acaba de leer respecto a los aportes, ya cuando hay una urbanización no aprobada y que no han dejado los terrenos necesarios para aportes ¿qué se va a hacer? Lo que se va a tener que hacer es pagar para poder ver en qué otra urbanización te dejan con mayor amplitud.

Ahora bien, las municipalidades, lamentablemente, y, sobre todo, las distritales, si acá en Lima ya hay dificultades con los departamentos técnicos de las municipalidades distritales ¿cómo es en el resto del Perú? No hay capacidad técnica para poder realmente dar solución a estos problemas.

Yo, en Lima, en los distritales, muchas veces para obtener una licencia de construcción en algunos distritos he tenido que llevarles hasta el Reglamento Nacional de Construcciones para que se enteren cómo es que tienen que proceder para otorgar las licencias. ¿Qué podemos esperar, pues, de provincias y de distritos que realmente no cuentan con esta capacidad?

Ahora, el procedimiento simplificado constará de dos etapas. Aquí también una observación que sería en contra de los recurrentes en el caso, aunque ya yo no soy recurrente, pero lo he hecho bastante.

Una etapa es indispensable, la de autorización de estudios preliminares. Es difícil poder presentar un proyecto definitivo, porque en la mayoría de los casos hay correcciones sustantivas en lo que respecta a la autorización de estudio preliminares. Ya se hace ver a quien ha presentado un anteproyecto de estudio preliminar. Es tanta la diferencia que existe al proyecto definitivo que realmente sería complicar mucho más el problema. O sea que es un paso que no creo yo que pueda por ahí venir el ahorro de tiempo.

Otra cosa, y esto es diría yo que es lo más peligroso de todo esta ley, es título de propiedad. Para efecto de esta ley, entiéndase por título de propiedad cualquier documento público o privado en el que conste la pertenencia.

Este punto es para mí elemental. El tráfico de tierras aquí, en Lima, es conocidísimo. Aquí hay gente que se dedica al tráfico de tierras. Y con este enunciado que con un documento privado que lo puede hacer cualquier persona, puede comenzar a vender terrenos al día siguiente sin tener absolutamente ningún título de propiedad, lo cual eso es definitivamente perjudicial y habría que corregirlo.

Después, certificado de zonificación otorgado por la municipalidad provincial, que será extendido a solicitud del interesado. También hay que ver cómo se procede en ese caso. Y declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios o compromisos de los pagos de los mismos.

Aquí vuelvo a incidir como compromiso de los pagos de los mismos cuando son urbanizaciones nuevas, que recién se inician. La aprobación podrá contener la autorización para llevar a cabo con acción simultánea y para celebrar contrato de venta garantizada. Se obtendrá automáticamente y si el plazo de 60 días útiles de presentada la solicitud de la municipalidad no emitiera resolución.

Es demasiada responsabilidad la venta garantizada y por un atraso habría que ver cómo se podría solucionar. No puede una persona comprar un terreno que no se ajuste a las especificaciones técnicas correspondientes. Todo esto acá está bien, porque en la medida que sea para regularización no pongo absolutamente ninguna observación, salvo el título de propiedad.

Artículo 9°.- "Establézcase procedimientos únicos de licencia de construcción y declaratoria de fábrica y licencia de munición, que se seguirá ante la municipalidad distrital y ante la municipalidad provincial."

Ya esto viene a ser un cambio total de estos procedimientos. O sea, aquí van a haber cambios con respecto al Reglamento Nacional de Construcciones de licencia de construcción y declaratoria de fábrica y demolición. O sea que para esto habría que emitir opinión sobre todo el Colegio de Arquitectos, porque ellos son los que realmente conocen mucho más este tema sobre esta disposiciones.

"Disposiciones transitorias.

Primero, aspecto reglamentarios que proceden en cada caso de habilitación urbana, corresponden a la municipalidad donde esta ubicado el predio pudiendo redimirse en efectivo".

Se vuelve a repetir el problema del aporte. Es fácil poderse dar cuenta de lo que significa la falta de aportes porque vivimos y usted viene todos los días a Lima y aquí en el mismo mercado, se procedió de una forma de que si no hay la reglamentación con respecto a los aportes necesarios, o sea, que estamos viviendo ya en el corazón de Lima, con un tipo de habilitación que tiene déficit de aportes.

"En el paso de las regulaciones a las que se refiere el artículo quinto de la presente ley, los aportes no podrán ser mayores del 10%". Bueno, también la regularización.

Hay por aquí otro que decía que los aportes en las urbanizaciones nuevas también se hablaban, no pero es global.

No, eso ya lo leí.

Lo que pasa es lo siguiente, cuando se hace referencia al 10%, la mayoría de las urbanizaciones tienen un 13% en lugar del 10% y cuando son urbanizaciones para construcciones desarrollo de viviendas de alta densidad, los aportes llegan a 23%. O sea, que podría haber una mala interpretación y nos encontraríamos pues con dificultades de una concentración de gente demasiado alta con falta de servicios públicos, como es la urgente necesidad de contar con áreas verdes.

"Quinto. El poder Ejecutivo en un plazo no mayor de 60 días naturales, aprobará por decreto supremo los reglamentos de la presente ley, en igual forma de plazo aprobará el Reglamento Nacional de Edificaciones el mismo que será bi-obligatorio en cumplimiento para todas las autoridades pertinentes sean nacionales, regionales, departamentales o locales".

Ese es un tema largo por, ahora yo lo que quisiera es decirle, señora, de que en la gran cantidad de provincias y departamentos del Perú, no existen los planos reguladores, o sea, que no se podría actuar sin planes reguladores porque sería destrozar los lugares esos.

Yo creo que son esas las observaciones fundamentales, que después la podemos ir ya analizando un poco más con la intervención de los profesionales aquí presentes.

La señora PRESIDENTA.- Muy amable, ¿se identificó al iniciar? es el ingeniero Mario Suito.

La palabra a alguno.

Sí, señor.

EI GERENTE DE LA CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN, ingeniero Pablo Coll.- Buenos días arquitecta Lozada, Congresista Lozada.

Soy el ingeniero Pablo Coll, gerente de la Cámara Peruana de la Construcción. Simplemente para añadir un concepto de índole organizativo a las palabras vertidas por el ingeniero Suito.

Nosotros entendemos que las licencias de construcción para llevar adelante, para autorizar un proyecto de construcción, se necesita un equipo técnico que ya está involucrado en cada consejo distrital.

El equipo técnico necesario para autorizar, para estudiar y luego otorgar el permiso respectivo para una urbanización es más complejo, la evaluación de un proyecto siempre conlleva una serie de variables que son más complejas que la simple construcción de una casa.

Los equipos técnicos para aprobar las licencias de construcción están en los consejos distritales, para los consejos provinciales siendo una actividad más especializada lo lógico que se queden sólo en el consejo provincial, por una cuestión de orden organizativo y de cantidad de técnicos que pueden estar haciendo este tipo de actividad en todo el país.

Muchas gracias.

La señora PRESIDENTA.- La palabra, deje constancia de su nombre para efectos de la grabación por favor.

EI GERENTE DE OPERACIONES DE LA CÁMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN, doctor Ricardo Rodríguez.- Presidenta, desde el punto de vista estrictamente de conceptualización legal, observamos que el proyecto de ley observado tiene el problema de no diferenciar con precisión aquella parte de la norma que está referida con puntualización a lo que es procedimiento de regularización, de aquella parte de la norma que es nueva normatividad de habilitación.

Este tema que en nuestro concepto es fundamental para tener transparencia y permitir que el ciudadano común entienda que el objetivo de la norma, se percibe incluso en el oficio que acaba de leído remitido por el Poder Ejecutivo.

El propio poder Ejecutivo establece que el propósito de la norma apunta correctamente a la solución de un problema real, que es el de superar los problemas que han habido en las diferentes trámites y habilitaciones para asociaciones, cooperativas, etcétera y permitir la formalización de propiedad. O sea, que pareciera ser que el propio Poder Ejecutivo, de la lectura del proyecto, asume que la función medular es la regularización de la propiedad y eso está bien.

Lo que sucede que esto debe estar separado y tocado como un capítulo, como un título, de una forma tal orgánica que no permita que se confunda lo que es regularización con lo que es procedimiento de habilitación urbana. Ese tema de sistemática legislativa, me parece que ustedes con el amplio conocimiento que tienen lo superarán con mucha rapidez.

Y el otro tema que desde el campo de vista legal, es que convendría analizar y reflexionar, si más que una función de los consejos distritales será la aprobación de los procesos de habilitación por competencia propia o debiera ser, como también podría entenderse de la lectura del oficio del Poder Ejecutivo, una función delegada de los consejos provinciales hacia los consejos distritales, en la medida de que existan estos consejos distritales debidamente capacitados técnica y con los recursos económicos necesarios.

La ley, como usted bien conoce, Presidenta, no solo se agota en la ciudad de Lima sino que su aplicación en todos los consejos distritales, en todas las provincias del país, evidentemente serían sumamente complejas y engorrosa.

Tal vez en el sistema de delegación que siempre permite la figura de la (ininteligible) del consejo provincial frente al consejo distrital y que también el Poder Ejecutivo en cierta forma deja entrever y explícita en esa forma de reestudiar la aprobación del consejo distrital, podría ser también una alternativa que convendría analizar.

Finalmente, también exclusivamente el campo de vista jurídico, creemos que proyectos tan importantes como el Reglamento Único de Licencias de Construcción o un Reglamento de Declaratoria de Fábrica de Demolición y un nuevo reglamento de edificaciones, son de tal complejidad y de tal trascendencia nacional, que establecer por artículos aislados delegaciones en el

Poder Ejecutivo para que estos lo formulen, sin considerar la participación de quienes están involucrados en el que hacer de la cosa, ya sea en la declaratoria de fábrica, en la licencia de construcción, en la edificación, podría conllevar perjuicio más que beneficio.

Quiero en el tema del Reglamento Nacional de Edificaciones, por ejemplo, ilustrar de repente de modo reiterado a esta Comisión, en el sentido de que existe toda una mecánica de date publico de lo que se denomina las normas técnicas de edificación.

Hace poco acaba de ser publicada y aprobada la norma técnica cifra resistente, que es un capítulo del Reglamento Nacional de Construcciones y así las normas técnicas de seguridad, las normas de diseño arquitectónico, las normas de resistencias, o sea, cada uno de los aspectos puntuales del desarrollo de una edificación, son desarrollados a través de lo que se denomina normas técnicas de edificación, que provienen del estudio de una comisión multidisciplinaria, actualmente en manos del SENSICO, por delegación que antes se desarrollaba otra organismo que ya no existe que es el DININDR, ahora lo asume el SENSICO.

Ese proyecto de norma técnica es luego puesto a discusión pública por 30 días y después de esa discusión pública de los aportes de los colegios, de las organizaciones gremiales, de las universidades, finalmente se aprueba.

Creo que este procedimiento no debe ser obviado, creo que en el tema del Reglamento Nacional de Verificación, como se denomina la ley, Reglamento Nacional de Construcciones en el lenguaje que todos dominamos, es sumamente importante mantener.

Gracias Presidenta.

La señora PRESIDENTA.- Muy amable.

Alguna otra persona quiere hacer uso de la palabra.

EI SEÑOR CARLOS CASTILLO.- Soy Carlos Castillo Arquitecto, tengo alguna experiencia en lo que es administración de ciudades, he hecho más de 50 planes reguladores a nivel del Perú y he manejado la ciudad de Lima durante más de 15 años, tanto el Ministerio de Vivienda como las municipalidades de Lima.

Entonces, conozco más o menos esto y creo que lo que dice Mario Suito, lo que dice en la carta, el Presidente, las observaciones a la ley, tiene sentido y creo que el propósito de la Comisión y el propósito de nosotros que estamos aquí presentes, es lograr la solución del problema, al margen de cualquier situación política.

He encontrado algunos casos que creo que pueden aclarar un poco la situación, por ejemplo, en la ciudad de Huánuco, el distrito de Amarilis, me tocó revisar una urbanización, que simplemente el ingeniero entre comillas de la municipalidad, había agarrado con un escalímetro y midió la distancia de la carretera Huánuco-Tingo María a una vía importante que había ahí y, le dijo al urbanizador "señor, usted hace su vía a 80 metros". El otro diseño hizo 80 metros, vino el vecino y midió otro ingeniero y le dijo "usted hace a 110 metros", porque también lo midió con el escalímetro y un plano escala de 1/10000, o sea, puede imaginarse, 100 metros no es un pedazito así. Bueno, se

hicieron las dos urbanizaciones y en este momento existen y están desplazadas 30 metros una avenida importante, sin posibilidad de solución.

Otro caso, aquí muy cerca, la ciudad de Barranca, hicieron también dos urbanizaciones vecinas controladas por ingenieros, como vuelvo a decir sin menospreciar a ningún profesional, pero sin alguna experiencia. Resulta que las dos urbanizaciones están construidas y hay una calle importante que está desfasada 1.80 metro a lo vertical, sin posibilidad de solución y con casas construidas. Se dan casos de estos.

El caso de Lima, hemos tenido regularizaciones así casi urbanizaciones hechas por los traficantes de tierra, todo el fundo Naranjal que estaba considerado como agrícola intangible, lo urbanizaron de la noche a la mañana y pedían su regularización y resulta que todo esta tierra negociado se ha urbanizado, primero sin plan regulador, o sea, no hay sitio para mercados, no han dejado aportes para colegios, no hay aportes para parques, no hay nada. Simplemente, lo han lotizado una gran pampa y sin servicios.

Las urbanizaciones que se están haciendo en este momento en los balnearios del sur, que pertenecen a la provincia de Cañete, básicamente Cerro Azul, toda esa zona tampoco tiene planes reguladores y se siguen haciendo así a la buena de Dios.

Entonces ¿quién va a regularizar eso? hay que ver quién lo regulariza ¿regulariza el distrito? ¿COFOPRI?.

Ahora, no sé a que viene eso de llevar, de trasladar las funciones del provincial al distrital. La distrital puede manejar diseños de construcción, como las que maneja, pero en volumen; distritos como La Molina, Surco, en el caso de Lima, se mueven 70, 80 expedientes por semana. Otros distritos como Pucusana, Cieneguilla, mueven un expediente al mes. Yo he sido miembro de la Comisión de Paramonga y me llamaban cada tres meses para dar una licencia, porque ahí nadie construye, al menos hace 10 años nadie construía.

En cambio las urbanizaciones, cuántas urbanizaciones tenemos; en trámite habrá 500 urbanizaciones y si vamos a distribuirnos, hay distritos que tienen una urbanización, otras que tienen dos urbanizaciones y para eso montar una oficina, tener los planos, tener a los ingenieros, no se justifica, en cambio, en el provincial si se justifica, creo. Y si no se tiene una base catastral, una base técnica y ahora con los medios modernos de cómputo, en un provincial mucho menos puede hacerse en un distrital.

Trujillo, por ejemplo, es una ciudad en la que hace poco he estado, me he quedado admirado de su avance. Tiene su plan regulador en una computadora, y uno cuando va a comprar el plan, ya no le dan el plan sino le dan un disquete, y uno lleva el plan en autocar y el autocar lo ingresa de frente a su computadora y está totalmente coordinado, funciona bien.

Pero eso que debería hacerse a nivel nacional, Lima no lo tiene, pero lo tiene Trujillo. En agosto se está haciendo una propuesta, me han invitado para que los apoye y llevar a todas las provincias del Perú un avance catastral que les permita manejar mejor sus urbanizaciones y mejor sus construcciones, en base a la técnica moderna.

Pero mientras no se haga eso, creo que cualquier otra solución no es adecuada. En síntesis, la idea de simplificar trámites es buena, la idea de que esta simplificación sea a través de los distritales, creo que no es la adecuada, porque los distritales a nivel de Lima, no están implementadas y a nivel del Perú, peor. La idea de poner las nuevas habilitaciones en un régimen simplificado, sin la existencia de estudios preliminares, sin la existencia de la coordinación y sin la presencia de las personas que conocen. Por ejemplo, el INC, para el ciudadano común y corriente un montículo de tierra parece que es un cerro que puede meter una maquinaria pesada y nivelarlo, pero para una persona del INC es una huaca eso. Podría darse ese tipo de situaciones que desaparezcan vestigios arqueológicos muy fácilmente.

El INC tiene registradas **** en ciudades importantes. En Lima, recién hace un par de años acaba de terminar su inventario. Los representantes de los Colegios Profesionales, que son los que manejan y conocen. Puede haber concentrado en una provincia, pero no creo que vaya alguien a un distrito alejado para poder solucionar.

Ahora pueden decirme que los distritos alejados no se habilitan, no es así. Ahora, el distrito más alejado está construyéndose, se está haciéndose. He estado en Iquitos hace muy poco, me llamó la Municipalidad para una consulta, para ver el desarrollo y resulta que el desarrollo informal supera a la ciudad.

Hay situaciones de este tipo y creo que valdría la pena darse un tiempo, revisar la ley y si es posible sacar dos leyes o tres leyes y puede ser que sea la regularización de las habilitaciones existentes, que puede ser a través de COFOPRI, puede ser a través del provincial, del distrital, no se. Otra ley que sea de las nuevas habilitaciones, que podría estar incurso dentro de lo que se está viendo la Nueva Ley Orgánica de Municipalidades y que necesariamente tendría que estar en el provincial hasta mientras no se implementen adecuadamente los distritales.

Y otra, la de licencia de construcción y aquí figura como un enunciado y no sabemos a donde pueda apuntar. Esas serían mis observaciones y creo son solucionables. Gracias.

La señora PRESIDENTA.- Muchas gracias. Puede hacer el uso de la palabra el señor Colmenares.

El señor JOSÉ LUIS COLMENARES FERNÁNDEZ.- Soy el ingeniero José Luis Colmenares Fernández, especialista en urbanismo desde el año 1949. He trabajado en Fomento, Obras Públicas, Ministerio de Vivienda y desde el año 73 dedicado a actividad privada.

Me permito tomar la palabra porque soy el representante de la Comisión Técnica de Habilitaciones del Concejo Provincial de Lima, a quien represento por encargo desde hace 15 años. O sea, 15 años que estoy dedicado, justamente, para ver como se está desarrollando el crecimiento urbano de Lima Metropolitana. Al recibir copia del proyecto de la ley que se está planteando, tomé mucho interés, por supuesto, y lógicamente me puse a estudiar todos los alcances, los beneficios y los problemas que podría traer.

Yo me permito, con conocimiento de causa, manifestar primeramente, que encuentro algo distorsionado, en el sentido de que siempre se está hablando de que esta ley se está dando porque hay gran atraso en que las municipalidades otorguen títulos de propiedad a los adquirientes, digamos, de terrenos, pero esto no es así. En realidad, acá hay dos casos completamente que hay

que contemplar. Siempre han habido habilitaciones llevadas a cabo por personas naturales, personas jurídicas, asociaciones de vivienda, pro-vivienda en condiciones muy normales, que son llevadas a cabo sobre terrenos adquiridos de propiedad privada.

Y el otro aspecto es, los asentamientos humanos que han generado el resto de habilitaciones que antes se llamaron barriadas, que no tienen características de urbanizaciones, porque los asentamientos son invasiones que ocupan los terrenos sin respetar planeamientos, no hay planeamientos no hay nada, son hacinamientos.

Este es un problema, lógicamente social, que se hacen desde el año 1950, cuando se inició la famosa invasión de la Ciudad de Dios y de ahí se han generado cualquier cantidades de invasiones. Y entonces el Ministerio de Fomento, primero Vivienda y después el Municipio es el que ha asumido la labor de regularizar estas situaciones. A la fecha, lógicamente, estuvo primero en manos de la Municipalidad de Lima, después ya pasó a la COFOPRI. O sea, que hay que establecer claramente que hay dos posiciones, dos tipos de habilitaciones.

Lógicamente, en estas habilitaciones corresponde al Estado, a través de la COFOPRI, perfeccionar la titulación. En las habilitaciones llevadas a cabo normalmente, corresponde entregar, son titulación y que solamente corresponden a los que llevan adelante las invasiones, otorgar los títulos de los lotes que se vende.

Al leer una información que salió publicada y que habían 2,023 expedientes en la Municipalidad de Lima paralizados y que estaban creando problemas, realmente me preocupó y entonces como representante de la Comisión Conciliadora, solicité el informe a la Municipalidad de Lima, que me informara cuál era la situación de esta habilitación. Yo he tenido una información en la cual se habla de que efectivamente en la Municipalidad de Lima se están tramitando 750, casi 800 expedientes de habilitaciones peruanas, de los cuales hay cerca de 50%, 60% de expedientes que están paralizados, porque son llevados a cabo por asociaciones y cooperativas, que no cumplen con las disposiciones del reglamento a la cual deben someterse todos los procesos de habilitación.

O sea, no han cumplido con acreditar los títulos de propiedad, como dice el ingeniero Mario Suito, hay que tener mucho cuidado y en la Municipalidad de Lima para autorizar, tiene que acreditar que está autorizando sobre algo que tiene titulación. Entonces, he informado y he visto oficios y expedientes que están paralizados por meses allí, que ya los interesados no se han preocupado y han seguido adelante.

Otro caso que también se ha notado mucho. Hay asociaciones de cooperativas que si no han adquirido terrenos en condiciones normales por escritura pública, han abandonado los expedientes y hoy en día los únicos expedientes, el tipo de expedientes que ve la Municipalidad de Lima en los procesos de habilitación, son expedientes de habilitación en vías de regularización, que representan expedientes que siguen asociaciones de cooperativas, porque ya ellos al abandonar los trámites o ni siquiera han iniciado trámites, han adjudicado a través de sus asociados, porque realmente una asociación y cooperativa, es la agrupación de personas que se juntan para poder resolver su problema de vivienda y lógicamente han construido, no han hecho obras y están inmersos en el reglamento de construcciones, que es un reglamento que ha sido aprobado por ley, es un reglamento que está vigente y al cual debe someterse todo tipo de habilitación que se lleve a cabo.

No hay exoneraciones de nada, de ninguna especie, todos tienen que cumplir con un reglamento. Este reglamento que está acá, ustedes lo conocen, es el reglamento que publica hace años CAPECO y CAPECO como institución interesada en el desarrollo urbano normal de las ciudades, ha contribuido siempre con el gobierno, siempre con los Ministerios, en publicar el Reglamento General de Construcción, incluyendo las concordancias, las modificaciones, las mejoras que se han ido introduciendo. Este es el reglamento que prácticamente norma todas las disposiciones y al cual deben someterse todas las habilitaciones.

Qué está ocurriendo, en este momento las asociaciones de cooperativas ejecutan áreas de habilitación enormes y no dejan partes, entonces prácticamente se está en contra de la ecología, o sea, son centros de viviendas que no tienen áreas de recreación, no tienen áreas de aportes, no dejan áreas para que el Ministerio de Educación a través del Estado, pueda construir colegios, entonces, están creándole un problema al mismo gobierno esas asociaciones de cooperativas, por no cumplir con el reglamento y dejar sus aportes.

Otra cosa que es importante decir, yo estoy de acuerdo, somos técnicos nosotros, nos interesa el desarrollo normal de las ciudades, por eso es que CAPECO se hace presente en todos los eventos y contribuye a formar y somos miembros de todas las comisiones que nombran, para contribuir con todo nuestro conocimiento. Realmente, si yo que conozco por el Municipio, hay atrasos en trámites, pero solo vamos a insistir en que los trámites a veces no son por culpa de la municipalidad, son culpa de los mismos recurrentes que abandonan sus expedientes.

Sería bueno que haga una investigación y ver la realidad de los expedientes a canjear, con oficio de tal persona, cumpla usted con acreditar su título de propiedad, o en todo caso, cumpla usted con hacer sus pagos, porque lamentablemente todo trámite está sujeto a pago porque está establecido en el reglamento. No hace el pago, entonces como la municipalidad puede emitir una resolución. Todos esos aspectos serían bueno que se contemplara. Ahora, tocando el asunto de los Concejos distritales, cuando sale este reglamento el año 70, se publica por el Ministerio de Vivienda, sale un capítulo 14, dice, reglamentaciones. En ese reglamento, en ese capítulo, justamente se establece una especie de limpieza, se da un año para que dentro del año 24 que salió el primer reglamento de habilitación de tierras hasta el reglamento del año 70, se podrán urbanizar durante un año todas las habilitaciones que estaban paralizadas para que pudiera gestionar su titulación ante los Registros Públicos.

Lamentablemente, fue letra muerta, quizá algunas habilitaciones la hicieron, que ha pasado, que a pesar de un reglamento que es ley, todo el mundo ha hecho caso omiso, sobre todo a sus cooperativas. Entonces, yo se la buena intención que tiene el Congreso, de normar y de resolver problemas de la titulación, porque eso es justamente si se requiere para llegar al canal de obtener préstamos y poder consolidar, construir problemas de vivienda. Pero, ese año se estableció en este reglamento, que los Consejos Distritales estaban obligados a denunciar, ante el Ministerio de Vivienda o ante los Consejos Provinciales, estas actitudes irregulares.

No hay un caso en que nunca los Consejos Distritales han denunciado y lo que ya se ha empezado a crear en sus distritos en forma irregular. Los consejos hacen caso omiso, ven que en zona de chacra, que ni siquiera están en zona de expansión urbana, empiezan a construir asociaciones, cooperativas, zonas naturales, etcétera. Y no existe sanción. Entonces, cuando ya llegan al proceso entran por la vía de regularización.

Ésa es la realidad en estos momentos. ¿Y qué están creando? Están creando varios problemas a Lima, en este caso Lima Metropolitana, a través de todos sus distritos, porque no se cumple con los reglamentos.

La preocupación, incluso del que habla, es ¿qué va a ocurrir todavía de hoy en adelante con el resto de tierras, la inclusión de terrenos que ya se están habilitando? Porque la reforma agraria que hizo expropió tierras agrícolas, después hizo la división a los parceleros, y son los parceleros los que se están convirtiendo en urbanizadores, porque son los que venden o rentan asociaciones con grupos promotores que están llevando adelante estos tipos de habilitación de tierras. O sea que hay que tener mucho cuidado en el futuro crecimiento de la ciudad, que está careciendo de servicios.

Eso es lo que quería manifestar. Yo, como miembro de CAPECO, estoy dispuesto a dar todo el apoyo, toda la ayuda que crea conveniente, la Comisión, porque, como le digo, estoy casi 50 años viendo crecer Lima. He visto crecer Lima cuando San Borja fuera el fundo San Borja. Pero Lima crece.

Hoy en día es el distrito de San Borja, uno de los distritos mejores calificados, uno de los distritos que gozan de la mejor área de la recreación, las mejores avenidas, los mejores centros comerciales. ¿Por qué? Porque esas habilitaciones fueron habilitaciones que se sujetaron a los reglamentos. Mientras no se cumplan los reglamentos no podemos obtener ese tipo de habilitaciones.

Muchas gracias.

La señora PRESIDENTA.- Muy amable, muchas gracias.

Los miembros de la Comisión agradecen realmente los importantes comentarios que se han dado sobre esta norma.