



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional

Lima, 18 de Octubre del 2018

OFICIO N° D000850-2018-PCM-SG

Señor

CARLOS ALBERTO DOMINGUEZ HERRERA

Presidente

Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la
Gestión del Estado

Presente.-

Asunto : Pedido de opinión sobre Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : Oficio P.O N° 1443-2017-2018/CDRGLMGE-CR
(HT20180014751)

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, por especial encargo del Presidente del Consejo de Ministros, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la Comisión bajo su Presidencia, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo".

Al respecto, alcanzo para su conocimiento y fines, el Informe N° D001252-2018-PCM/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Presidencia del Consejo de Ministros, así como el Informe N° 559-2018-VIVIENDA/OGAJ del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, sobre ese particular.

Hago propicia la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima personal.

Atentamente,

RAMÓN ALBERTO HUAPAYA RAYGADA
SECRETARIO GENERAL - PCM
(Firmado Digitalmente)



Firmado digitalmente por HUAPAYA
RAYGADA Ramon Alberto FAU
2016899926 soft
Secretario General
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18.10.2018 09:23:57 -05:00

22417





*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional*

Lima, 10 de Octubre del 2018

INFORME N° D001252-2018-PCM-OGAJ



A : **RAMON ALBERTO HUAPAYA RAYGADA**
SECRETARIO GENERAL
SECRETARÍA GENERAL

De : **MARGARITA MILAGRO DELGADO ARROYO**
DIRECTORA DE LA OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA
OFICINA GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA

Asunto : Opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo"

Referencia : a) PROVEIDO N° D002351-2018-PCM-OGAJ (07SEP2018)
b) Oficio P.O N° 1443-2017-2018/CDRGLMGE-CR (HT 20180014751)

Fecha Elaboración: Lima, 10 de octubre de 2018

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al documento de la referencia b), mediante el cual el Presidente de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita a la Presidencia del Consejo de Ministros opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo".

Sobre el particular, informo lo siguiente:

I. BASE LEGAL.-

- 1.1 Constitución Política del Perú.
- 1.2 Ley N° 29158 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.
- 1.3 Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros aprobado por Decreto Supremo N° 022-2017-PCM y su modificatoria.

II. ANÁLISIS.-

- 2.1 De conformidad con el inciso g) del artículo 23 del Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2017-PCM y su modificatoria, corresponde a la Oficina General de Asesoría Jurídica, emitir opinión jurídico-legal respecto de los proyectos de Ley y autógrafas que someta a su consideración la Alta Dirección.
- 2.2 El Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo", es una iniciativa legislativa presentada por la Congresista de la República, Marisol Espinoza Cruz, integrante del Grupo Parlamentario Alianza Para el Progreso, que se sustenta en el derecho a



Firmado digitalmente por MORENO VENTOCILLA Carmen Cristina De Jesus (FAU2016899926)
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 10/10/2018 15:42:22 -05:00





"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional

la iniciativa en la formación de leyes reconocido en el artículo 107¹ de la Constitución Política del Perú.

- 2.3 Mediante Oficio P.O N° 1443-2017-2018/CDRGLMGE-CR el Presidente de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita a la Presidencia del Consejo de Ministros opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo", el cual encuentra sustento en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y en el artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República, que faculta a los Congresistas de la República a formular pedidos de informes para el desarrollo de sus funciones.
- 2.4 Conforme se advierte del texto propuesto, el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo", tiene por objeto promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores (artículo 1).
- 2.5 Asimismo, la propuesta legislativa, propone la modificación del artículo 6 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, conforme al siguiente detalle:

Ley N° 28687	Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR
<p><i>Artículo 6.- De la formalización de mercados públicos informales</i></p> <p><i>La formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores esta deberá realizarse a título oneroso y a valor comercial, fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero hasta en sesenta (60) meses.</i></p>	<p><i>Artículo 6.- De la formalización de mercados públicos informales</i></p> <p><i>La formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores esta deberá realizarse a título oneroso y al valor establecido en el primer párrafo del artículo 8 de la Ley N° 27304. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero hasta en sesenta (60) meses.</i></p>

- 2.6 Conforme puede observarse de la exposición de motivos, la propuesta legislativa busca otorgar un marco legal a los actuales conductores de mercados que les permita formalizar su propiedad, conforme a los criterios que el Estado ha normado a través de la Ley N° 27304.
- 2.7 Cabe indicar que la Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados, tiene por objeto regular el proceso de adjudicación de los lotes o edificaciones de propiedad del Estado o de cualquier entidad o fondo estatal, inclusive aquellos en proceso de liquidación, que se encuentran siendo utilizados para el funcionamiento de mercados. Asimismo, se encuentran dentro de los alcances de la presente Ley los lotes afectados en uso a favor de cualquier entidad estatal o municipal o personas jurídicas de derecho privado que se encuentren siendo utilizados para el funcionamiento de mercados.

¹ Iniciativa Legislativa

*Artículo 107.- El Presidente de la República y los Congresistas tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes.

También tienen el mismo derecho en las materias que les son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los colegios profesionales. Asimismo lo tienen los ciudadanos que ejercen el derecho de iniciativa conforme a ley."



- 2.8 Sobre el particular, considerando que la temática del Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, versa sobre la formalización de mercados públicos, se desprende que regula materias de competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 2.9 En efecto, cabe indicar que de acuerdo a los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene competencias en materia de Vivienda, Construcción, Saneamiento, Urbanismo y desarrollo urbano, Bienes estatales y Propiedad urbana. Asimismo, es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional.
- 2.10 Asimismo, el artículo 96 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, y su modificatoria, dispone que los organismos públicos adscritos a dicho Ministerio se regulan conforme a su Ley y su correspondiente Reglamento de Organización y Funciones, siendo estos: la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN); el Organismo de la Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI); y, el Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento (OTASS).

Sobre la opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

- 2.11 En el marco las competencias antes citadas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Informe N° 559-2018-VIVIENDA/OGAJ elaborado por la Oficina General de Asesoría Jurídica que consolida la opinión emitida por el COFOPRI a través del Informe N° 046-2018-COFOPRI/DND, emite opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo", señalando lo siguiente:

"III. CONCLUSIONES

3.1 *Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal y teniendo en cuenta la opinión del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal esta Oficina General considera que el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo" resulta **viable con observaciones** de conformidad a lo señalado en el presente informe" (Énfasis agregado)*

- 2.12 Por lo antes expuesto, se considera que el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo" resulta **viable con observaciones**.
- 2.13 En tal sentido se recomienda remitir el Informe N° 559-2018-VIVIENDA/OGAJ del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento a la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, para su conocimiento y fines pertinentes.

III. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN.-

- 3.1 En atención a lo expuesto, se considera que el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Ley que promueve la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo" resulta viable con observaciones.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría General

Oficina General de Asesoría
Jurídica

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional*

- 3.2 Se recomienda remitir el presente informe así como el Informe N° 559-2018-VIVIENDA/OGAJ del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento a la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,

M. MILAGRO DELGADO ARROYO

Directora de la Oficina General de Asesoría Jurídica
Presidencia del Consejo de Ministros

cc.:



Lima, 1 de junio de 2018

OFICIO P.O. N° 1443 - 2017-2018/ CDRGLMGE-CR



Señor
CÉSAR VILLANUEVA ARÉVALO
Presidente del Consejo de Ministros
Jr. Carabaya cdra. 1 s/n Palacio de Gobierno
Lima

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente. Asimismo, solicitarle la opinión técnico legal de su representada sobre el Proyecto de Ley 2917/2017-CR, propone promover la formalización de mercados en asentamientos humanos a precio justo.

Este pedido se formula de acuerdo al artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República y el artículo 96 de la Constitución Política del Perú.

Agradeciendo la atención prestada al presente, hago propicia la ocasión para expresarles los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,



GILMER TRUJILLO ZEGARRA
Presidente

Comisión de Descentralización, Regionalización,
Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

GTZ/rmch.

Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR



MARISOL ESPINOZA CRUZ
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"Año del Diálogo y la reconciliación nacional"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
24 MAY 2018
RECIBIDO
Firma _____ Hora 10:00a

PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACIÓN DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO

El Grupo Parlamentario Alianza Para el Progreso, por iniciativa de la Congresista de la República Marisol Espinoza Cruz, con la facultad que establece el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y conforme a lo dispuesto por los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa:

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

HA DADO LA LEY SIGUIENTE

LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACIÓN DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO

Artículo 1°. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores.

Artículo 2°. Modificación de la Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos

Modifícase el artículo 6° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, en los siguientes términos:

"Artículo 6.- De la formalización de mercados públicos informales

La formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores ésta deberá

136200/110

realizarse a título oneroso y **al valor establecido en el primer párrafo del artículo 8° de la Ley N° 27304**. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero en sesenta (60) meses.

Artículo 3°. Derogación tácita

Derógase o déjese sin efecto las normas que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congresista de la República

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
GLORIA MONTENEGRO FIGUEROA
Congresista de la República

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Directiva Portavoz Titular
Grupo Parlamentario
Alianza Para el Progreso -APP

CONGRESO DE LA REPUBLICA

Lima, 29 de Mayo del 2018

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77º del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 2917 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN:

DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN,
GOBIERNOS LOCALES Y MODERNIZACIÓN
DE LA GESTIÓN DEL ESTADO.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

I. EXPOSICION DE MOTIVOS

Propuesta legislativa

La presente propuesta legislativa busca promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores. Se propone para tal efecto la modificación de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, precisando que en caso los conductores actuales de mercados en Asentamientos Humanos compren los lotes mencionados, dicha transacción deberá realizarse a valor arancelario conforme a lo normado en la Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.

Antecedentes

El día 12 de julio se publicó en el Diario Oficial "El Peruano" la Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados. Esta norma fue propuesta en el año 2000 por el Poder Ejecutivo y consideró como parte de sus justificaciones que beneficiaría a los conductores actuales de los mercados en mención, a las empresas del sistema financiero, al consumidor, al Estado y a la sociedad en su conjunto, precisando los beneficios en cada caso conforme paso a detallar:

Beneficios de los conductores

- Ver incrementos en el valor de sus lotes por el derecho de propiedad adquirido.
- Oportunidad de ser sujetos de crédito.
- Seguridad Jurídica por la obtención del derecho de propiedad.

Beneficios del sistema financiero y proveedores

- Potenciales clientes en la obtención de créditos.
- Créditos garantizados que reducen costos de incumplimiento.

En el caso del consumidor, éste se verá beneficiado al encontrar una mejor infraestructura en los mercados. Asimismo, el Estado también sería considerado

beneficiario al aumentar la recaudación tributaria, especialmente a través del impuesto predial¹.

Dentro de sus disposiciones, la Ley N° 27304 fijó que COFOPRI se encargaría de la adjudicación de los lotes o edificaciones de propiedad del Estado a favor de los actuales conductores, señalando su artículo 8° que "el precio de la venta del bien será determinada a valor arancelario por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA)". Este artículo ha permitido que las ventas de los mercados públicos a sus conductores se realicen a un precio adecuado a sus posibilidades económicas, más aun considerando que muchos mercados se encuentran ubicados en Asentamientos Humanos, donde el nivel de pobreza es muy elevado.

Posteriormente a esta norma, en el mes de marzo del año 2006 se promulgó la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Dentro de sus principales disposiciones, esta norma estableció lo siguiente:

*"La formalización de los mercados públicos deben realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores ésta deberá realizarse a título oneroso **y a valor comercial**, fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones (...) ²" (resaltado es nuestro)*

Este cambio legislativo generó que el valor monetario de los mercados que podían ser vendidos a sus conductores se incrementó de manera sustancial. Según lo informado por la Confederación Nacional de Trabajadores en Mercados y Comercio del Perú – CONFENATM, el mayor precio que se pagó durante el proceso de formalización de mercados amparados en la Ley N° 27304 no ha superado los S/. 300,000 Nuevos Soles.

Sin embargo, con la nueva norma - y a modo de ejemplo - un mercado ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Virgen del Carmen, MZ N4 Lote 1, Distrito Pachacámac – Lima, con un área de terreno de 14 379,50 metros cuadrados ha sido tasado a valor comercial por el

¹ Estos beneficios han sido señalados en la exposición de motivos del Proyecto de Ley N° 5645/99-CR. Enlace web:

[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/tradoc_condoc_1995.nsf/0/688b0075b5739c8405257f45006a24f4/\\$FILE/PL0564520000427.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/tradoc_condoc_1995.nsf/0/688b0075b5739c8405257f45006a24f4/$FILE/PL0564520000427.pdf). Consulta: 16.05.2018

² Artículo 6° de la Ley N° 28687

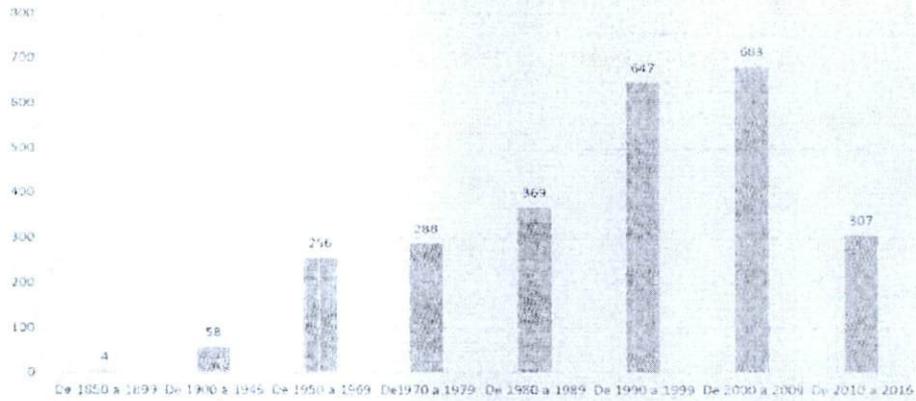


monto de S/. 21 439 834,50 (Veintiun millones cuatrocientos treinta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro con 50/100 Nuevos Soles), montos que superan cualquier capacidad económica de los conductores de un mercado ubicado en un Asentamiento Humano.

Conforme he señalado anteriormente (Proyecto de Ley 968/2016-CR), con gran esfuerzo los comerciantes han venido asumiendo grandes compromisos para el proceso de privatización de los mercados de abastos, teniendo que soportar el ingreso de nuevos y grandes competidores como los Supermercados y Almacenes que amenazaban con su desaparición. La gráfica de los mercados de abastos en el Perú es la siguiente:

Cuadro N° 1

PERÚ: MERCADO DE ABASTOS POR AÑO DE INICIO DE OPERACIONES, 2016



Fuente: Censo Nacional de Mercados de Abastos (CENAMA) 2016 - INE.
Elaboración: Despacho Congresista Marisol Espinoza.

A nivel de departamento, observaremos que la mayoría de mercados de abastos se encuentra en el Callao (171), seguido de La Libertad (160), Junín (121), Arequipa (118), Lima (110), Ancash (109) y Piura (76). Para mayor ilustración presentamos el siguiente cuadro:

Cuadro N° 2

PERÚ: NÚMERO DE MERCADO DE ABASTOS, SEGÚN DEPARTAMENTO,
2016



Fuente: Censo Nacional de Mercados de Abastos (CENAMA) 2016 - INE.

Elaboración: Despacho Congresista Marisol Espinoza.

1/ Provincia Constitucional

2/ Comprende las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

La consultora Arellano Marketing, analizando la actual problemática de los mercados de abastos, señaló lo siguiente:

"Hace algunos años la mayoría de mercados de abastos del Perú, sufrían de males parecidos: no eran higiénicos, las balanzas no marcaban el peso correcto, había limosneros, pirañitas, perros vagabundos, etc. Ante esta situación, muchos pensaron que ante el avance de los supermercados, los mercados de abastos estaban condenados a desaparecer o reducirse mucho, tal como ha ocurrido en países vecinos.

Sin embargo, esto no ha ocurrido y, por el contrario, su número ha aumentado. Además, nos encontramos con mercados muy bien montados, con seguridad, garantía de peso exacto y gran surtido de productos, en algunos casos exclusivos. Y en realidad no es solo que los mercados se han puesto "las pilas", sino que existen profundas motivaciones de la población para asistir a este canal³.

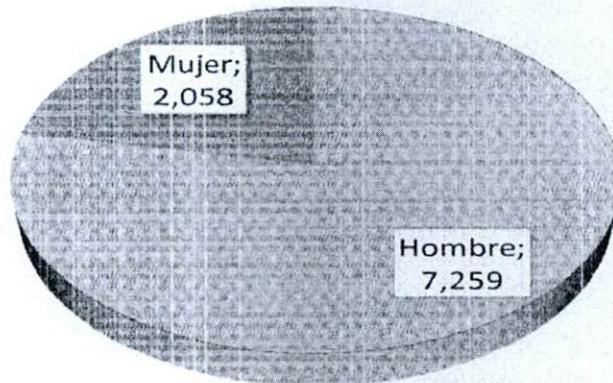
³ Arellano Marketing. Enlace web: <http://www.arellanomarketing.com/inicio/los-peruanisimos-mercados-de-abastos/>. Consulta: 16.05.2018. (Anteriormente fue citado en el Proyecto de Ley N° 968/2016-CR de iniciativa de la suscrita)

Conforme a lo expuesto, podemos observar que los comerciantes o poseedores de puestos de mercado han venido desarrollando un gran esfuerzo para formalizarse y poder cumplir con las exigencias que establece el Estado mediante el marco legal vigente, sin embargo, el requisito impuesto mediante la Ley N° 28687 resulta abiertamente una barrera a este proceso de formalización de la propiedad, lo cual es contradictorio a las políticas de Estado establecidas en el Acuerdo Nacional. Sobre este punto, la política de Estado N° 18 obliga al Estado a la búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, fijando como objetivo *"garantizar un marco legal que promueva la formalización y competitividad de la actividad económica"*⁴.

Estas restricciones no sólo afectan el proceso de formalización de propiedad de los mercados de abastos, sino que también termina afectando a las personas que laboran en los mismos. Según el Censo Nacional de Mercados de Abastos del año 2016, el personal ocupado en la administración de estos mercados es de 9,317. El detalle por sexo es el siguiente:

Cuadro N° 3

PERÚ: PERSONAL OCUPADO EN LA ADMINISTRACIÓN DE LOS MERCADOS DE ABASTOS POR SEXO, 2016



Fuente: Censo Nacional de Mercados de Abastos (CENAMA) 2016 - INE.
Elaboración: Despacho Congresista Marisol Espinoza.

⁴ Acuerdo Nacional. Enlace web: <http://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado%E2%80%8B/politicas-de-estado-castellano/iii-competitividad-del-pais/18-busqueda-de-la-competitividad-productividad-y-formalizacion-de-la-actividad-economica/>. Consulta: 16.05.2018.

De esas 9,317 personas ocupadas en la administración de los mercados tenemos que 7,594 personas trabajan de forma permanente y 1,723 de forma eventual o temporal⁵, quienes se verían afectados por estas disposiciones arbitrarias y que se constituyen en barreras para que los conductores de mercados puedan formalizar su propiedad.

Por los motivos expuestos, consideramos necesario que la presente propuesta legislativa otorgará un mejor marco legal a los actuales conductores de mercados que les permita formalizar su propiedad, conforme a criterios que el Estado ha normado anteriormente a través de la Ley N° 27304.

II. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Análisis económico:

El presente Proyecto de Ley no irroga egreso alguno al erario nacional, por el contrario promueve mayores ingresos para el Estado por conceptos tributarios a través de la formalización de la actividad económica y de la propiedad de los actuales conductores de los puestos de mercados.

Análisis social:

La propuesta tendrá un impacto positivo en la sociedad debido a que permitirá que los actuales conductores de los puestos de mercados puedan formalizar su actividad económica y propiedad, beneficiando a 9,317 personas ocupadas en la Administración de Mercado de Abastos de forma directa. También beneficia de forma indirecta a las 9317 familias que dependan de la actividad económica de los actuales conductores.

III. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente medida busca modificar el artículo 6° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta legislativa se vincula con la siguiente Política de Estado:

⁵ Censo Nacional de Mercados de Abastos 2016

- N° 18 "Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica"

Por esta política de Estado, se busca que el Estado garantice un marco legal que promueva la formalización y competitividad de la actividad económica.

V. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente propuesta legislativa se vincula con el Tema N° 14 de la Agenda Legislativa 2017-2018, aprobada mediante la Resolución Legislativa del Congreso 004-2017-2018-CR, sobre "formalización de la actividad económica e inclusión".

CARGO



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

75788

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"



San Isidro, 25 JUL. 2018

OFICIO N° 411 -2018-VIVIENDA-DM

Señora Congresista
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congresista de la República
Presente.

Asunto Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 2917-2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo"

Referencia Oficio N° 1983-2018/MEC-CR

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al documento de la referencia, mediante el cual se solicita una opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo".

Al respecto, adjunto al presente para su conocimiento y fines el Informe N° 559-2018-VIVIENDA-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante el cual se emite opinión en relación a lo solicitado.

Hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente,

JAVIER PIQUÉ DEL POZO
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento



Adj. Documentación
HT. 00075631-2018

EL PERÚ PRIMERO



CARGO

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

San Isidro, 25 JUL. 2018

OFICIO N° 411 -2018-VIVIENDA-DM

Señora Congressista
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congressista de la República
Presente.



Asunto Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 2917-2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo"

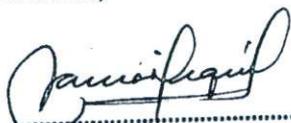
Referencia Oficio N° 1983-2018/MEC-CR

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al documento de la referencia, mediante el cual se solicita una opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo".

Al respecto, adjunto al presente para su conocimiento y fines el Informe N° 559-2018-VIVIENDA-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante el cual se emite opinión en relación a lo solicitado.

Hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima.

Atentamente,


.....
JAVIER PIQUÉ DEL POZO
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

EL PERÚ PRIMERO

INFORME N° 559 -2018-VIVIENDA/OGAJ



A : CÉSAR PATRONI MARINOVICH
Jefe del Gabinete de Asesores del Despacho Ministerial

Cc. : JORGE ARÉVALO SÁNCHEZ
Viceministro
Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

Asunto : Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo"

Ref. : a) Oficio P.O. N° 1444-2017-2018/CDRGLMGE-CR
b) Oficio N° 1035-2017-2018/CVC-CR
c) Memorando N° 0340-2018-COFOPRI/DFINT
d) Oficio N° 1983-2018/MEC-CR
e) Oficio N° 305-2018-COFOPRI/GG
(H.T. N° 00082238-2018 Externo)
(H.T. N° 00075631-2018 Externo)

Fecha : San Isidro, **19 JUN. 2018**

Por el presente me dirijo a usted con relación al asunto del rubro, a fin de indicar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Con fecha 24 de mayo de 2018, el Grupo Parlamentario Alianza para el Progreso, a iniciativa de la Congresista de la República Marisol Espinoza Cruz, presenta el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú¹, concordante con el artículo 76 del Reglamento del Congreso de la República.²
- 1.2 Mediante Oficio N° 1983-2018/MEC-CR de fecha 29 de mayo de 2018, la congresista Marisol Espinoza Cruz, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo".



¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ, Iniciativa Legislativa Artículo 107.- El Presidente de la República y los Congresistas tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes.
(...)

² REGLAMENTO DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA, Requisitos especiales Artículo 76. La presentación de las proposiciones de ley y de resolución legislativa está sujeta, además de lo señalado en el artículo precedente, a los siguientes requisitos especiales:
(...)

2) Las proposiciones de ley o de resolución legislativa que presentan los Congresistas lo serán a través del Grupo Parlamentario y requieren del respaldo:

2.1. De la mayoría de sus miembros, en el caso del Grupo Parlamentario conformado por cinco (5) Congresistas, o

2.2. De no menos de seis (6) Congresistas en el caso de los Grupos Parlamentarios conformados por un número de integrantes superior a seis (6) parlamentarios.

En ambos casos el Directivo-Portavoz o quien lo reemplace deberá certificar dicho respaldo. Cuando son varios los autores, se puede diferenciar entre autor o autores principales y adherentes.

Además, estas proposiciones de ley o resolución legislativa:

a) No pueden contener propuestas de creación ni aumento de gasto público. Esta regla no afecta el derecho de los Congresistas de hacer proposiciones en ese sentido durante el debate del Presupuesto.

(...)

- 1.3 Mediante Oficio N° 1035-2017-2018/CVC-CR de fecha 01 de junio de 2018, el presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción, congresista Víctor Albrecht Rodríguez, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo".
- 1.4 Mediante Oficio N° 1444-2017-2018/CDRGLMGE-CR de fecha 11 de junio de 2018, el presidente de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, congresista Gilmer Trujillo Zegarra, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo".
- 1.5 Con Memorando N° 0340-2018-COFOPRI/DFINT, de fecha 05 de junio de 2018, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) remite a esta Oficina General de Asesoría Jurídica (en adelante, **OGAJ**), el Informe N° 003-2018-COFOPRI/DFINT-SPEF-IOE referido al Proyecto de Ley.
- 1.6 Con Oficio N° 305-2018-COFOPRI/GG el COFOPRI, remite a la Secretaría General de este Ministerio el Informe N° 046-2018-COFOPRI/DND, referido al Proyecto de Ley

II. ANÁLISIS

El presente análisis se limita a verificar el cumplimiento de aspectos formales respecto a la viabilidad del Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, conforme a las competencias de esta OGAJ, considerando, la opinión de COFOPRI, emitida de acuerdo al ámbito de sus competencias.

2.1 MARCO NORMATIVO APLICABLE

- 2.1.1 Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- 2.1.2 Ley N° 27304, Ley de Adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.
- 2.1.3 Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- 2.1.4 Decreto Supremo N° 013-99-MTC, mediante el cual aprueban el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.
- 2.1.5 Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, que aprueba el Reglamento de la Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados a cargo de COFOPRI.
- 2.1.6 Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 2867, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".



2.2 DEL PROYECTO DE LEY

2.2.1 El Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR presentado es el siguiente:

Artículo 1°. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores.

Artículo 2°. Modificación de la Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos

Modifícase el artículo 6° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, en los siguientes términos:

Artículo 6.- De la formalización de mercados públicos informales

La formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores ésta deberá realizarse a título oneroso y al valor establecido en el primer párrafo el artículo 8° de la Ley N° 27304. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero en sesenta (60) meses.

Artículo 3°. Derogación tácita

Derógase o déjese sin efecto las normas que se opongan a lo establecido en la presente Ley."

2.1.2 Al respecto, COFOPRI, señala a través de Informe N° 046-2018-COFOPRI/DND sobre Proyecto de Ley que la propuesta normativa contenida en el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR resulta viable con observaciones.

2.3 DE LA OPINIÓN LEGAL

RESPECTO DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE MERCADOS

2.3.1 El Decreto Legislativo N° 803 se dispone que una de las funciones del COFOPRI es la formalización de la propiedad de los lotes ocupados por mercados ubicados en asentamientos humanos.

2.3.2 El Capítulo VII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, referido al Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, establece el procedimiento para la formalización de mercado dentro de posesiones informales, las cuales se llevan a cabo a título oneroso a través de la venta directa y cuyo precio se establece en función del valor arancelario fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones, hoy por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

- 2.3.3 El artículo 6 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, señala que la formalización de los mercados públicos debe realizarse según los esquemas normativos en materia de titularidad y destino del producto de la venta, cuya transferencia debe de realizarse a título oneroso y a valor comercial, fijadas por el MVCS. Dicho predio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero hasta en sesenta (60) meses.
- 2.3.4 Respecto de la formalización de los lotes destinados a mercados públicos informales, el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", establece que se realiza a título oneroso y cuyo precio de venta se determina en función al valor comercial urbano actualizado establecido por el MVCS. Asimismo indica que el beneficiario asumirá el costo de la formalización y de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan.
- 2.3.5 Finalmente, del proceso de Privatización de Mercados Públicos fuera de posesiones informales, en el numeral 8.1 del artículo 8 de la Ley N° 27304, "Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado Ocupados por Mercados", respecto a la tasación se indica que el precio de venta del bien será determinado a valor arancelario por el MVCS en concordancia por el Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27304

RESPECTO DE LA OPINIÓN LEGAL

- 2.3.6 De la revisión de la propuesta, se advierte como principal propósito del Proyecto de Ley es modificar el artículo 6 de la Ley N° 28687 a fin de equiparar los valores de venta de los mercados ubicados dentro de posesiones informales con los de los mercados públicos, a fin de que los regímenes normativos aplicables a cada uno de ellos, tengan la misma base de valores para la determinación del precio del predio.
- 2.3.7 Respecto al artículo 1, referido al Objeto de la Ley se indica que se busca promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores.
- 2.3.8 No obstante el término "precio justo" cae en ambigüedad y subjetivismo, toda vez que no sería posible su determinación de manera fehaciente, por cuanto establecer el valor justo a pagar por los lotes de los mercados, podría ser distinto dependiendo quién lo fije, por lo que no sería posible tener un criterio unificado. En ese sentido se recomienda, teniendo en cuenta la finalidad del Proyecto de Ley, variar el término "precio justo" por "título oneroso a valor arancelario".
- 2.3.9 Respecto al artículo 2, el Proyecto de Ley indica que el precio de venta de los lotes será al valor establecido en el primer párrafo del artículo 8° de la Ley N° 27304, el cual dicta que el precio de venta del bien será determinado a valor arancelario por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA), hoy por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) procediendo a cambiar el criterio del valor de venta consagrado originalmente en el artículo 6 de la Ley N° 28687 y el artículo 13 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

Informales y Urbanizaciones Populares", los cuales establecen que el precio de venta se determinará en función al valor comercial urbano actualizado establecido por el CONATA, hoy por el MVCS.

2.3.10 Asimismo, el artículo 12 de la Ley N° 28687 permite al COFOPRI obtener el 30% de la venta de mercados informales (el resto de distribuye entre el tesoro público y la municipalidad), lo cual le permite atender sus competencias institucionales sin más recargo al presupuesto nacional, por lo que la modificación a valor arancelario que propone en la venta de mercados informales impacta negativamente en los ingresos de COFOPRI.

2.3.11 En ese sentido, y teniendo en cuenta que la modificación propuesta en el Proyecto de Ley del artículo 6 de la Ley N° 28687 se encontraría relacionado al artículo 12 antes citado, se debe incluir su modificación a fin de equiparar el ingreso por la venta de mercados informales a los de mercados públicos que se rigen por la Ley N° 27304, esto es, que los ingresos que se generen por la adjudicación de los mercados informales constituyan recursos propios de COFOPRI, toda vez que de no hacerlo, se produciría un desfinanciamiento en el presupuesto institucional de COFOPRI que imposibilitaría la correcta ejecución de sus competencias.

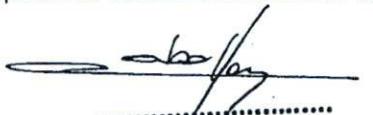
2.3.12 De igual forma, la propuesta de Proyecto de Ley no ha considerado la aplicación normativa hacia los mercados informales que se encuentran en proceso de formalización a fin de que puedan verse beneficiados por la modificatoria planteada, sin afectar el principio de irretroactividad de la Ley.

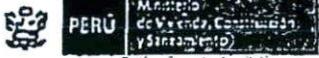
III. CONCLUSIONES

3.1 Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal y teniendo en cuenta la opinión del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal esta Oficina General considera que el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la Formalización de Mercados en Asentamientos Humanos a Precio Justo", resulta viable con observaciones de conformidad a lo señalado en el presente Informe.


Renato Rotta Farfomeque
Abogado

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.


Renato Caballero La Rosa
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



Hoja de Trámite
00075631-2018
EXTERNO

CONGRESISTA

Remitente : ESPINOZA CRUZ, MARISOL
Destinatario : OGAJ - OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
Documento : OFICIO N° 1983-2018-MEC-CR Folios : 6
Tipo de Asunto : Proyectos de Ley
Asunto : SOLICITA OPINION DE PROYECTO DE LEY N° 2917-2017-CR , PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACION DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO.
Fecha : 29/05/2018 10:24:31 a.m. Snip :
Observaciones :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
Revisar	13/17	29 MAYO 2018			
Cofopri DE		30 MAYO 2018			Oficio N° 031 2018-OGAJ VIVIENDA

- 1 Acción
- 2 Tramitar
- 3 Revisar
- 4 VºBº
- 5 Coordinar
- 6 Conocimiento
- 7 Proyectar Dispositivo

- 8 Consolidar
- 9 Seguimiento
- 10 Dar Respuesta
- 11 Difundir
- 12 Archivo
- 13 Evaluar
- 14 Preparar Respuesta

- 15 Opinión
- 16 Corregir
- 17 Informe
- 18 Asistir
- 19 Otros

MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCION Y BANEAMIENTO
OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
29 MAYO 2018
Firma: Hora: 14⁰⁰
Recibido:



CONGRESISTA MARISOL ESPINOZA CRUZ

OFICIO N° 1983-2018/MEC-CR

Pedido del Congreso

Lima, 25 de mayo del 2018

Señor
JAVIER ROMÁN PIQUE DEL POZO.
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
Paseo de la República N° 3361
San Isidro.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
SECRETARÍA GENERAL
Oficina de Gestión Documentaria y Archivo
29 MAYO 2018 2
75631
Hora: 10:24 Per
RECIBIDO
SEDE SAN ISIDRO

De mi consideración:

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez solicitar que su Sector tenga a bien emitir una opinión institucional sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo", cuya copia remito adjunto, para su respectivo trámite y debate en el Congreso de la República.

Sin otro particular me despido de Usted no sin antes expresarle las muestras de mi mayor consideración y estima:

Atentamente,

MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congresista de la República





Hoja de Trámite
00075631-2018
EXTERNO

CONGRESISTA

Remitente : ESPINOZA CRUZ, MARISOL
 Destinatario : OGAJ - OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
 Documento : OFICIO N° 1983-2018-MEC-CR
 Tipo de Asunto : Proyectos de Ley
 Asunto : SOLICITA OPINION DE PROYECTO DE LEY N° 2917-2017-CR , PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACION DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO.
 Fecha : 29/05/2018 10:24:31 a.m.
 Observaciones :
 Folios : 6
 Snip :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
Reuats	13/17	29 MAYO 2018			
Cofopri DE		30 MAYO 2018			Oficio N° 031 2018-OGAJ vivienda

- 1 Acción
- 2 Tramitar
- 3 Revisar
- 4 Voto
- 5 Coordinar
- 6 Conocimiento
- 7 Proyectar Dispositivo

- 8 Consolidar
- 9 Seguimiento
- 10 Dar Respuesta
- 11 Difundir
- 12 Archivo
- 13 Evaluar
- 14 Preparar Respuesta

- 15 Opinión
- 16 Corregir
- 17 Informe
- 18 Asistir
- 19 Otros

MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO
OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
29 MAYO 2018
Firma: Hora: 14:50
Recibido:



CONGRESISTA MARISOL ESPINOZA CRUZ

"Año de Diálogo y de Reconciliación Nacional"

OFICIO N° 1983-2018/MEC-CR

Pedido del Congreso

Lima, 25 de mayo del 2018

Señor
JAVIER ROMÁN PIQUE DEL POZO.
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
Paseo de la República N° 3361
San Isidro. -



De mi consideración:

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez solicitar que su Sector tenga a bien emitir una opinión institucional sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "*Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo*", cuya copia remito adjunto, para su respectivo trámite y debate en el Congreso de la República.

Sin otro particular me despido de Usted no sin antes expresarle las muestras de mi mayor consideración y estima.

Atentamente,

MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congresista de la República



Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR



"Año del Diálogo y la reconciliación nacional"

**PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA
FORMALIZACIÓN DE MERCADOS EN
ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO
JUSTO**

El Grupo Parlamentario Alianza Para el Progreso, por iniciativa de la Congresista de la República **Marisol Espinoza Cruz**, con la facultad que establece el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y conforme a lo dispuesto por los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa:

FÓRMULA LEGAL

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

HA DADO LA LEY SIGUIENTE

**LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACIÓN DE MERCADOS EN
ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO**

Artículo 1°. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores.

Artículo 2°. Modificación de la Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos

Modifícase el artículo 6° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, en los siguientes términos:

"Artículo 6.- De la formalización de mercados públicos informales

La formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores ésta deberá

136300/ATD



MARISOL ESPINOZA CRUZ
CONGRESISTA DE LA REPUBLICA

"Año del Diálogo y la reconciliación nacional"

realizarse a título oneroso y **al valor establecido en el primer párrafo del artículo 8° de la Ley N° 27304**. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero en sesenta (60) meses.

Artículo 3°. Derogación tácita

Derógase o déjese sin efecto las normas que se opongan a lo establecido en la presente Ley.

[Handwritten signature]
Dávila
6-12

[Handwritten signature]
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congresista de la República

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
GLORIA MONTENEGRO FIGUEROA
Congresista de la República

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
Llerenas

[Handwritten signature]
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Directiva Portavoz Titular
Grupo Parlamentario
Alianza Para el Progreso -APP

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 29 de MAYO del 2018.

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 2917 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN,
GOBIERNOS LOCALES Y MODERNIZACIÓN
DE LA GESTIÓN DEL ESTADO.

JOSÉ F. CEVARCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

I. EXPOSICION DE MOTIVOS

Propuesta legislativa

La presente propuesta legislativa busca promover la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo, incentivando la compra por parte de los actuales conductores. Se propone para tal efecto la modificación de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, precisando que en caso los conductores actuales de mercados en Asentamientos Humanos compren los lotes mencionados, dicha transacción deberá realizarse a valor arancelario conforme a lo normado en la Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.

Antecedentes

El día 12 de julio se publicó en el Diario Oficial "El Peruano" la Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados. Esta norma fue propuesta en el año 2000 por el Poder Ejecutivo y consideró como parte de sus justificaciones que beneficiaría a los conductores actuales de los mercados en mención, a las empresas del sistema financiero, al consumidor, al Estado y a la sociedad en su conjunto, precisando los beneficios en cada caso conforme paso a detallar:

Beneficios de los conductores

- Ver incrementos en el valor de sus lotes por el derecho de propiedad adquirido.
- Oportunidad de ser sujetos de crédito.
- Seguridad Jurídica por la obtención del derecho de propiedad.

Beneficios del sistema financiero y proveedores

- Potenciales clientes en la obtención de créditos.
- Créditos garantizados que reducen costos de incumplimiento.

En el caso del consumidor, éste se verá beneficiado al encontrar una mejor infraestructura en los mercados. Asimismo, el Estado también sería considerado

beneficiario al aumentar la recaudación tributaria, especialmente a través del impuesto predial¹.

Dentro de sus disposiciones, la Ley N° 27304 fijó que COFOPRI se encargaría de la adjudicación de los lotes o edificaciones de propiedad del Estado a favor de los actuales conductores, señalando su artículo 8° que "el precio de la venta del bien será determinada a valor arancelario por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA)". Este artículo ha permitido que las ventas de los mercados públicos a sus conductores se realicen a un precio adecuado a sus posibilidades económicas, más aun considerando que muchos mercados se encuentran ubicados en Asentamientos Humanos, donde el nivel de pobreza es muy elevado.

Posteriormente a esta norma, en el mes de marzo del año 2006 se promulgó la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Dentro de sus principales disposiciones, esta norma estableció lo siguiente:

*"La formalización de los mercados públicos deben realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores ésta deberá realizarse a título oneroso **y a valor comercial**, fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones (...)"² (resaltado es nuestro)*

Este cambio legislativo generó que el valor monetario de los mercados que podían ser vendidos a sus conductores se incrementó de manera sustancial. Según lo informado por la Confederación Nacional de Trabajadores en Mercados y Comercio del Perú – CONFENATM, el mayor precio que se pagó durante el proceso de formalización de mercados amparados en la Ley N° 27304 no ha superado los S/. 300,000 Nuevos Soles.

Sin embargo, con la nueva norma - y a modo de ejemplo - un mercado ubicado en el Asentamiento Humano Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, Sector Virgen del Carmen, MZ N4 Lote 1, Distrito Pachacámac – Lima, con un área de terreno de 14 379,50 metros cuadrados ha sido tasado a valor comercial por el

¹ Estos beneficios han sido señalados en la exposición de motivos del Proyecto de Ley N° 5645/99-CR. Enlace web:

[http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/tradoc_condoc_1995.nsf/0/688b0075b5739c8405257f45006a24f4/\\$FILE/PL0564520000427.pdf](http://www2.congreso.gob.pe/Sicr/TraDocEstProc/tradoc_condoc_1995.nsf/0/688b0075b5739c8405257f45006a24f4/$FILE/PL0564520000427.pdf). Consulta: 16.05.2018

² Artículo 6° de la Ley N° 28687



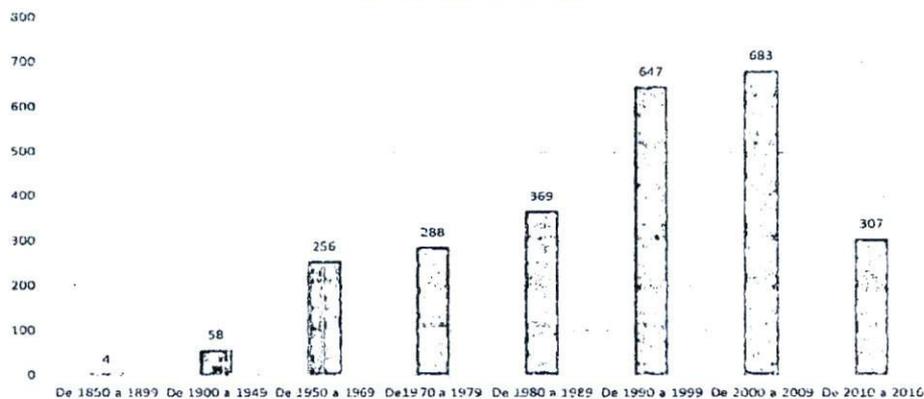
"Año del Diálogo y la reconciliación nacional"

monto de S/. 21 439 834,50 (Veintiun millones cuatrocientos treinta y nueve mil ochocientos treinta y cuatro con 50/100 Nuevos Soles), montos que superan cualquier capacidad económica de los conductores de un mercado ubicado en un Asentamiento Humano.

Conforme he señalado anteriormente (Proyecto de Ley 968/2016-CR), con gran esfuerzo los comerciantes han venido asumiendo grandes compromisos para el proceso de privatización de los mercados de abastos, teniendo que soportar el ingreso de nuevos y grandes competidores como los Supermercados y Almacenes que amenazaban con su desaparición. La gráfica de los mercados de abastos en el Perú es la siguiente:

Cuadro N° 1

PERÚ: MERCADO DE ABASTOS POR AÑO DE INICIO DE OPERACIONES, 2016

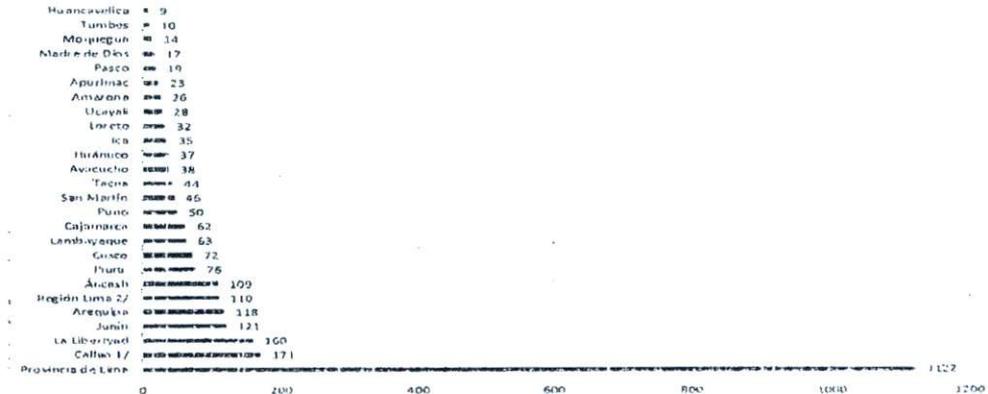


Fuente: Censo Nacional de Mercados de Abastos (CENAMA) 2016 - INE.
Elaboración: Despacho Congresista Marisol Espinoza.

A nivel de departamento, observaremos que la mayoría de mercados de abastos se encuentra en el Callao (171), seguido de La Libertad (160), Junin (121), Arequipa (118), Lima (110), Ancash (109) y Piura (76). Para mayor ilustración presentamos el siguiente cuadro:

Cuadro N° 2

PERÚ: NÚMERO DE MERCADO DE ABASTOS, SEGÚN DEPARTAMENTO,
2016



Fuente: Censo Nacional de Mercados de Abastos (CENAMA) 2016 - INE.

Elaboración: Despacho Congresista Marisol Espinoza.

1/ Provincia Constitucional

2/ Comprende las provincias de Barranca, Cajatambo, Canta, Cañete, Huaral, Huarochiri, Huaura, Oyón y Yauyos.

La consultora Arellano Marketing, analizando la actual problemática de los mercados de abastos, señaló lo siguiente:

"Hace algunos años la mayoría de mercados de abastos del Perú, sufrían de males parecidos: no eran higiénicos, las balanzas no marcaban el peso correcto, había limosneros, pirañitas, perros vagabundos, etc. Ante esta situación, muchos pensaron que ante el avance de los supermercados, los mercados de abastos estaban condenados a desaparecer o reducirse mucho, tal como ha ocurrido en países vecinos.

Sin embargo, esto no ha ocurrido y, por el contrario, su número ha aumentado. Además, nos encontramos con mercados muy bien montados, con seguridad, garantía de peso exacto y gran surtido de productos, en algunos casos exclusivos. Y en realidad no es solo que los mercados se han puesto "las pilas", sino que existen profundas motivaciones de la población para asistir a este canal³.

³ Arellano Marketing. Enlace web: <http://www.arellanomarketing.com/inicio/los-peruanisimos-mercados-de-abastos/>. Consulta: 16.05.2018. (Anteriormente fue citado en el Proyecto de Ley N° 968/2016-CR de iniciativa de la suscrita)

Conforme a lo expuesto, podemos observar que los comerciantes o poseedores de puestos de mercado han venido desarrollando un gran esfuerzo para formalizarse y poder cumplir con las exigencias que establece el Estado mediante el marco legal vigente, sin embargo, el requisito impuesto mediante la Ley N° 28687 resulta abiertamente una barrera a este proceso de formalización de la propiedad, lo cual es contradictorio a las políticas de Estado establecidas en el Acuerdo Nacional. Sobre este punto, la política de Estado N° 18 obliga al Estado a la búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica, fijando como objetivo "garantizar un marco legal que promueva la formalización y competitividad de la actividad económica"⁴.

Estas restricciones no sólo afectan el proceso de formalización de propiedad de los mercados de abastos, sino que también termina afectando a las personas que laboran en los mismos. Según el Censo Nacional de Mercados de Abastos del año 2016, el personal ocupado en la administración de estos mercados es de 9,317. El detalle por sexo es el siguiente:

Cuadro N° 3

PERÚ: PERSONAL OCUPADO EN LA ADMINISTRACIÓN
DE LOS MERCADOS DE ABASTOS POR SEXO, 2016



Fuente: Censo Nacional de Mercados de Abastos (CENAMA) 2016 - INE.
Elaboración: Despacho Congresista Marisol Espinoza.

⁴ Acuerdo Nacional. Enlace web: <https://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado%E2%80%8B/politicas-de-estado-castellano/iii-competitividad-del-pais/18-busqueda-de-la-competitividad-productividad-y-formalizacion-de-la-actividad-economica/>. Consulta: 16.05.2018.

De esas 9,317 personas ocupadas en la administración de los mercados tenemos que 7,594 personas trabajan de forma permanente y 1,723 de forma eventual o temporal⁵, quienes se verían afectados por estas disposiciones arbitrarias y que se constituyen en barreras para que los conductores de mercados puedan formalizar su propiedad.

Por los motivos expuestos, consideramos necesario que la presente propuesta legislativa otorgará un mejor marco legal a los actuales conductores de mercados que les permita formalizar su propiedad, conforme a criterios que el Estado ha normado anteriormente a través de la Ley N° 27304.

II. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Análisis económico:

El presente Proyecto de Ley no irroga egreso alguno al erario nacional, por el contrario promueve mayores ingresos para el Estado por conceptos tributarios a través de la formalización de la actividad económica y de la propiedad de los actuales conductores de los puestos de mercados.

Análisis social:

La propuesta tendrá un impacto positivo en la sociedad debido a que permitirá que los actuales conductores de los puestos de mercados puedan formalizar su actividad económica y propiedad, beneficiando a 9,317 personas ocupadas en la Administración de Mercado de Abastos de forma directa. También beneficia de forma indirecta a las 9317 familias que dependen de la actividad económica de los actuales conductores.

III. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente medida busca modificar el artículo 6° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta legislativa se vincula con la siguiente Política de Estado:

⁵ Censo Nacional de Mercados de Abastos 2016

- N° 18 "Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica"

Por esta política de Estado, se busca que el Estado garantice un marco legal que promueva la formalización y competitividad de la actividad económica.

V. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente propuesta legislativa se vincula con el Tema N° 14 de la Agenda Legislativa 2017-2018, aprobada mediante la Resolución Legislativa del Congreso 004-2017-2018-CR, sobre "formalización de la actividad económica e inclusión".



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Secretaría General

Oficina General de
Asesoría Jurídica

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

San Isidro, 30 MAYO 2018

OFICIO N° 031 -2018-VIVIENDA/OGAJ

Señor

César Roberto Figueredo Muñoz

Director Ejecutivo

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

Av. Paseo de la República 3135 - 3137, San Isidro Lima - Perú

Presente.-



Asunto : Solicito opinión respecto al Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : Oficio N° 1983-2018/MEC-CR
(H.T. N° 00075631-2018 Externo)

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación a los documentos de la referencia, mediante el cual, la Congresista Marisol Espinoza Cruz, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo" (en adelante, **Proyecto de Ley**).

En consideración a lo antes indicado, se solicita se sirva emitir opinión respecto al citado Proyecto de Ley, en el **plazo de tres (03) días hábiles**.

Atentamente,


Renato Caballero La Rosa
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Adj. copia del expediente.

INFORME N° 046-2018-COFOPRI/DND

CARGO
DIRECCION DE NORMALIZACION
Y DESARROLLO

A : **CESAR ROBERTO FIGUEREDO MUÑOZ**
Director Ejecutivo

De : **MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA**
Directora de Normalización y Desarrollo

Asunto : Opinión respecto al proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : a) Proveído N° 538-2018-DE
b) Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/OGAJ (2018034528)
c) Oficio N° 1983-2018-MEC-CR
d) Hoja de Trámite N° 00075631-2018

Fecha : San Isidro, 05 de junio de 2018

DIRECCION EJECUTIVA
COFOPRI
DOCUMENTO RECEPCIONADO
06 JUN 2018
FIRMA _____ REG. _____ Hr. 2

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia, que refieren al pedido de opinión institucional en torno a los contenidos del Proyecto de Ley N° 2917-2017-CR, a fin de informar lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/OGAJ de fecha 30 de mayo de 2018, ingresada con solicitud N° 2018034528 de fecha 31 de mayo de 2018 el Señor Renato Caballero La Rosa, Director General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento corre traslado el Oficio N° 1983-2018-MEC-CR ingresado al referido Ministerio con Hoja de Trámite N° 00075631-2018 Externo presentado por la Señora congresista de la República Marisol Espinoza Cruz, solicitando que el Sector Vivienda emita opinión institucional sobre el proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo", a fin que este sea debatido en el Congreso de la República.
2. Mediante memorándum N° 0340-2018-COFOPRI/DFINT, la Dirección de Formalización Integral ha trasladado la opinión legal de la Subdirección de Procesos Especiales de Formalización en relación al pedido de la Congresista de la República.
- 1.3. Mediante informe N° 246-2018-COFOPRI/OZLC, el Jefe Zonal de Lima y Callao informa sobre el proceso de formalización respecto de los casos indicados en la exposición de motivos del proyecto de Ley N° 2917/2017-CR.



II.- BASE LEGAL:

- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos
- Ley N° 27304, Ley de Adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.
- Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Aprueban Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, Aprueban Reglamento de la Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados a cargo de la COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Aprueban Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares"

III.- ANALISIS:

- 3.1. El proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, propone modificar el artículo 6 de la Ley N° 28687, en el extremo que refiere a la regulación del precio de venta del mercado: "De producirse la venta a sus conductores esta deberá realizarse a título oneroso y a valor comercial, fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones." La modificación remite a la aplicación normativa del inciso 8.1 del artículo 8 de la Ley 27304, el cual regula el precio de venta y forma de pago de los mercados públicos, que a la letra señala:

"El precio de venta del bien será determinado a valor arancelario por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y podrá ser cancelado al contado, caso en el cual se aplicará un descuento del 10% del valor obtenido por la tasación o al crédito pagadero hasta en 60 (sesenta) meses, con los respectivos intereses. El costo del proceso de adjudicación ejecutado por COFOPRI será establecido en virtud de lo dispuesto en el literal a.5) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC."



- 3.2. La modificación sustancial, y que se expresa en la exposición de motivos, es equiparar los valores de venta de los mercados ubicados dentro de posesiones informales con los de mercados públicos; de esa forma los regímenes normativos aplicables a cada uno de ellos, tendrán la misma base de valores para la determinación del precio del predio, es decir, que se adjudiquen a valor arancelario. Sobre la intención del proyecto de ley para equiparar valores, que permitan superar limitaciones económicas a los beneficiarios, se encuentra viable.
- 3.3. Sin embargo, en concordancia con las demás disposiciones normativas de la Ley N° 28687 que se pretende modificar, debe considerarse las reglas previstas en el artículo 12 de la citada ley, referida al destino de la recaudación realizada en la venta de mercados informales. Así, dicho artículo informa que el 30% de la venta es destinada a COFOPRI, y el resto se distribuye al tesoro público y a la municipalidad.

- 3.4. Considerando que los artículos 6 y 12 de la Ley N° 28687 guardan una relación directa en su aplicación, y siendo que éste último permite a COFOPRI obtener recursos que permiten atender sus competencias institucionales sin más recargo al presupuesto nacional, la modificación a valor arancelario que se propone en la venta de mercados informales, impacta de forma negativa a los ingresos previstos para la entidad.
- 3.5. En tal sentido, y estando a que los artículos mencionados no fueron modificados al entrar en vigencia el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación, creado por la Ley 28923 y que se encuentra vigente hasta el 31.12.2021¹, la modificación propuesta en el proyecto de ley bajo análisis, **debe incluir la modificación del artículo 12 de la Ley 28687, para que también se equipare el ingreso por la venta de mercados informales a los de mercados públicos que se rigen por la Ley 27304, es decir, que los ingresos que se generen por la adjudicación de los mercados informales constituyen recursos propios de COFOPRI.** De no incorporarse la modificación del artículo 12, se generaría un desfinanciamiento institucional que impactaría en la atención de sus competencias. Por lo que corresponde observar el contenido del proyecto de ley, debiéndose levantar esta observación para tener viabilidad.
- 3.6. De otro lado, corresponde señalar que, tal como se propone la fórmula normativa del proyecto de ley, también se estaría elevando a rango de ley disposiciones referidas al descuento del 10% por pago al contado, mecanismo que está vigente y se aplica conforme a lo establecido en el inciso 13.4 del artículo 13² del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA. Si bien se redunda en el contenido, no advertimos contravención en que dicha regla se contenga en norma superior.
- 3.7. De forma importante también precisamos, que la fórmula normativa propuesta en la iniciativa legislativa, no ha previsto una aplicación a los mercados informales que ya están con procesos de formalización avanzados, como es el caso de la casuística expresada en la exposición de motivos adjunta al referido proyecto. Allí se describe la situación de mercados públicos informales, cuyos procesos de formalización de competencia de COFOPRI, a la fecha ya se encuentran avanzados, incluso con valores tasados por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 3.8. En tales casos, el legislador no ha previsto una regla de aplicación para la modificación normativa; es decir, **no ha previsto mecanismos de autorización para que los mercados en etapa de formalización avanzada, puedan beneficiarse de la modificatoria sin afectar el**



¹ LA vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios urbanos fue ampliada por la Ley N° 30711.

² Artículo 13.- Adjudicación onerosa.

(...)

13.4. Modalidad de pago.- El precio de venta podrá ser cancelado al contado, en cuyo caso se aplicará un descuento del 10% del valor de tasación, o al crédito, pagadero hasta en 60 meses con los respectivos intereses. En estos supuestos se seguirá el procedimiento establecido en los capítulos IV, V y VI del Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, en todo aquello que resulte compatible."

principio de irretroactividad de la Ley. Por lo que, atendiendo a la intención del legislador, de atender las dificultades que expresa su exposición de motivos, debiendo incorporar reglas para que los mercados en trámite se puedan adecuar, siempre que no se haya producido la notificación de la oferta de venta, a fin de no vulnerar los principios de legalidad e irretroactividad.

IV.- CONCLUSIONES:

4.1. Atendiendo a la sustentación expresada en la parte de análisis, se encuentra viable con observaciones el proyecto de Ley, correspondiendo modificar además el artículo 12 de la Ley 28687 para evitar el desfinanciamiento de COFOPRI como entidad ejecutora de la formalización de los mercados informales; y respecto a incluir reglas que permitan la adecuación de los procedimientos en trámite siempre que no se haya generado la notificación de oferta de venta a los mercados informales en el marco de las normas vigentes.

Lo que cumpla con informar.

Atentamente,



MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA
Directora de Normalización y Desarrollo
COFOPRI

MJP/ccb

AYUDA MEMORIA

El proyecto de Ley N° 2917/2017-CR (2018034528), propone modificar el artículo 6 de la Ley N° 28687, en el extremo que refiere a la regulación del precio de venta del mercado: "De producirse la venta a sus conductores esta deberá realizarse a título oneroso y a **valor comercial**, fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones." La modificación remite a la aplicación normativa del inciso 8.1 del artículo 8 de la Ley 27304, el cual regula el precio de venta y forma de pago de los mercados públicos.

En concordancia con las demás disposiciones normativas de la Ley N° 28687 que se pretende modificar, debe considerarse las reglas previstas en el artículo 12 de la citada ley, referida al destino de la recaudación realizada en la venta de mercados informales. Así, dicho artículo informa que el 30% de la venta es destinada a COFOPRI, y el resto se distribuye al tesoro público y a la municipalidad.

En tal sentido, y estando a que los artículos mencionados no fueron modificados al entrar en vigencia el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación, creado por la Ley 28923 y que se encuentra vigente hasta el 31.12.2021 la modificación propuesta en el proyecto de ley bajo análisis, debe incluir la modificación del artículo 12 de la Ley 28687, para que también se equipare el ingreso por la venta de mercados informales a los de mercados públicos que se rigen por la Ley 27304, es decir, que los ingresos que se generen por la adjudicación de los mercados informales constituyen recursos propios de COFOPRI. De no incorporarse la modificación del artículo 12, se generaría un desfinanciamiento institucional que impactaría en la atención de sus competencias. Por lo que corresponde observar el contenido del proyecto de ley, debiéndose levantar esta observación para tener viabilidad.

De otro lado, corresponde señalar que, tal como se propone la fórmula normativa del proyecto de ley, también se estaría elevando a rango de ley disposiciones referidas al descuento del 10% por pago al contado, mecanismo que está vigente y se aplica conforme a lo establecido en el inciso 13.4 del artículo 13 del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA. Si bien se redunda en el contenido, no advertimos contravención en que dicha regla se contenga en norma superior.



Asimismo, el legislador no ha previsto una regla de aplicación para la modificación normativa; es decir, no ha previsto mecanismos de autorización para que los mercados en etapa de formalización avanzada, puedan beneficiarse de la modificatoria sin afectar el principio de irretroactividad de la Ley. Por lo que, atendiendo a la intención del legislador, de atender las dificultades que expresa su exposición de motivos, debiendo incorporar reglas para que los mercados en trámite se puedan adecuar, siempre que no se haya producido la notificación de la oferta de venta, a fin de no vulnerar los principios de legalidad e irretroactividad.

Atendiendo a lo solicitado, se encuentra viable con observaciones el proyecto de Ley, correspondiendo modificar además el artículo 12 de la Ley 28687 para evitar el desfinanciamiento de COFOPRI como entidad ejecutora de la formalización de los mercados informales; y respecto a incluir reglas que permitan la adecuación de los procedimientos en trámite siempre que no se haya generado la notificación de oferta de venta a los mercados informales en el marco de las normas vigentes.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Organismo de Formalización
de la Propiedad Informal -
COFOPRI

Dirección Ejecutiva

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"*

San Isidro,

OFICIO N° -2018-COFOPRI/DE

Señor
JORGE ERNESTO ARÉVALO SÁNCHEZ
Viceministro de Vivienda y Urbanismo
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Av. Paseo de la República N° 3361, Edificio de Petroperú
Lima.-

Asunto : Se remite Opinión respecto al Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR.

Referencia: Oficio N° 031-2018/VIVIENDA/OGAJ
H.T. N° 00075631-2018 – Sol. N° 2018034528

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en relación al documento de la referencia, mediante el cual solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo".

Al respecto, remito a usted el Informe N° 046-2018-COFOPRI/DND emitido por la Dirección de Normalización y Desarrollo, con el cual se atiende lo solicitado.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,



CRFM/MJPE

cc: OGAJ-MVCS



Proveído N° 538-2018- COFOPRI/D.E

Dirección Ejecutiva

Para: DND

Re: Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/LOGAJ

04 JUN 2018
RECIBIDO

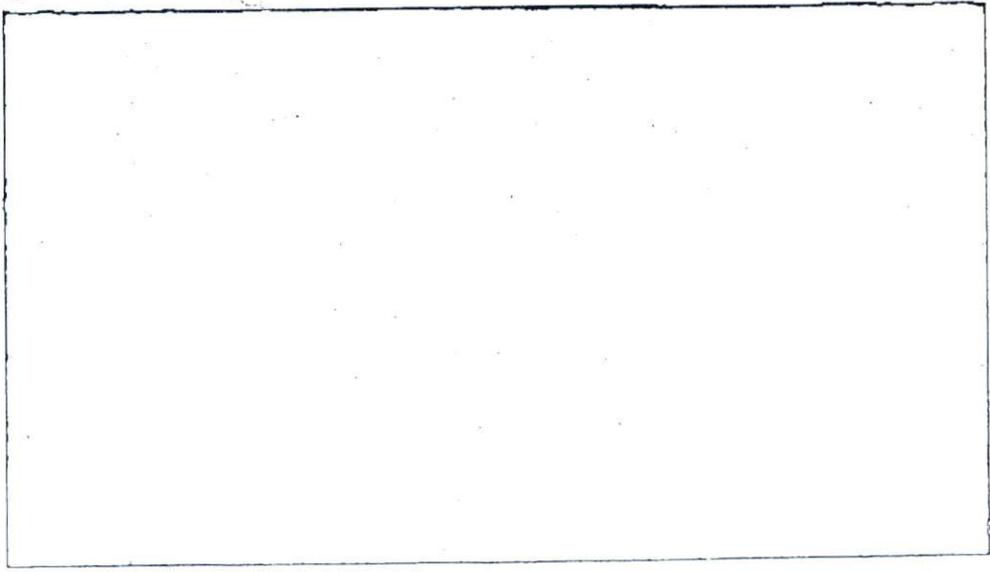
<input checked="" type="checkbox"/> Atención	<input type="checkbox"/> Acción urgente
<input checked="" type="checkbox"/> Informe	<input type="checkbox"/> Autorizado
<input type="checkbox"/> Opinión	<input type="checkbox"/> Proyectar Resolución
<input type="checkbox"/> Conocimiento y demás fines	<input type="checkbox"/> Para su firma / V° B°
<input type="checkbox"/> Atender dando cuenta a SG	<input type="checkbox"/> Asistir
<input type="checkbox"/> Para revisión	<input type="checkbox"/> Devolver al remitente
<input checked="" type="checkbox"/> Según lo solicitado	<input checked="" type="checkbox"/> Preparar respuesta
<input type="checkbox"/> Para su tñle	<input type="checkbox"/> Archivar
<input type="checkbox"/> Para corrección	<input type="checkbox"/> Sujeto a disponibilidad presupuestal
<input type="checkbox"/> Para conversar	<input type="checkbox"/> y cumplimiento de la normatividad

COMENTARIOS

Tener en cuenta que el proyecto de oficio será suscrito por el ministro.
Pedido fue remitido el jueves 31/05 a su correo electrónico.



Fecha: 01 JUN 2018 De: Dirección Ejecutiva



DE



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"



San Isidro, 30 MAYO 2018

OFICIO N° 031 -2018-VIVIENDA/OGAJ

Señor
César Roberto Figueredo Muñoz
Director Ejecutivo
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI
Av. Paseo de la República 3135 - 3137, San Isidro Lima – Perú
Presente.-

- Asunto** : Solicito opinión respecto al Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR
- Referencia** : Oficio N° 1983-2018/MEC-CR
(H.T. N° 00075631-2018 Externo)

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación a los documentos de la referencia, mediante el cual, la Congresista Marisol Espinoza Cruz, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo" (en adelante, Proyecto de Ley).

En consideración a lo antes indicado, se solicita se sirva emitir opinión respecto al citado Proyecto de Ley, en el plazo de tres (03) días hábiles.

Atentamente,


Renato Caballero La Rosa
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Adj. copia del expediente.



MEMORANDO N° 0340-2018-COFOPRI/DFINT

A : MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA
Directora de Normalización y Desarrollo

DE : KATIA INES MIESES FERNANDEZ
Directora de Formalización Integral

ASUNTO : Opinión legal respecto al Proyecto de Ley N° 2917-2017-CR

FECHA : La Molina, 05 de mayo de 2018



Es grato dirigirme a usted, a fin de trasladarle el pedido de opinión legal formulado por la Subdirección de Procesos Especiales de Formalización mediante el Informe de Opinión Especializada N° 003-2018-COFOPRI/DFINT-SPEF de fecha 05 de junio del presente año, sobre el texto propuesta normativa respecto del Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, referente a la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo.

Atentamente,

KATIA INES MIESES FERNANDEZ
Directora de Formalización Integral
COFOPRI

KIMF/SPEF/gim

INFORME N° 003-2018-COFOPRI/DFINT-SPEF-IOE



: **KATIA INES MIESES FERNANDEZ**
Directora de Formalización Integral

: **GUADALUPE TAZZA MATTA**
Subdirectora de Procesos Especiales de Formalización

Asunto : Opinión sobre el texto del proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : a) Memorandum N° 193-2018-COFOPRI/DND (copia)
b) Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/OGAJ (Sol. 2018034528) (copia)
c) H/T N° 00075631-2018 Externo del 29.05.2018 (copia)
d) Oficio N° 1983-2018/MEC-CR

Fecha : La Molina, 05 de Junio de 2018.

Es grato dirigirme a usted, en relación al documento a) de la referencia, a través del cual la Dirección de Normalización y Desarrollo – DND, traslada los documentos b), c) y d) de la referencia y solicita opinión sobre la propuesta normativa respecto del Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, referente a la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo.

En tal sentido, a lo solicitado, se informa a usted lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Oficio N° 1983-2018/MEC/CR de fecha 29 de Mayo de 2018, la señora Congresista de República Marisol Espinoza Cruz, solicita opinión institucional sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo".
- 1.2. Mediante Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/OGAJ del 30 de mayo de 2018, la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, traslada a COFOPRI el citado Proyecto para que se emita opinión sobre el texto normativo propuesto.
- 1.3. Con Memorando N° 193-2018-COFOPRI/DND de fecha 31 de mayo de 2018 la DND solicita opinión sobre Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR a la Direcciones de Formalización Integral, para que emita opinión en el marco de su competencia.
- 1.4. Conforme a lo establecido en el inciso d) del artículo 63 del Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA que aprueba Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, señala que la Subdirección de Procesos

Especiales - SPEF de la Dirección de Formalización Integral tiene como función emitir opinión en los asuntos de su competencia.

II. BASE LEGAL:

- Constitución Política del Perú.
- Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Ley N° 27046, Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal.
- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Ley N° 28923, Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos y modificatorias.
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI y sus modificatorias.
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".
- Ley N° 27304, Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado Ocupados Por Mercados.
- Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, "Reglamento de la Ley de Adjudicaciones de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados a cargo de la COFOPRI.
- Resolución Directoral N° 003-2013-JUS-DGDOJ, Guía de técnica legislativa para elaboración de proyectos normativos de las entidades del Poder Ejecutivo.



III. ANÁLISIS:

3.1. DEL PROCESO DE FORMALIZACIÓN DE MERCADOS

Es importante precisar, que el marco normativo de Cofopri regula dos modalidades de formalización de mercados, siendo la primera Mercados dentro de Posesiones Informales (Ley N° 28687), y la segunda Privatización de Mercados Públicos (Ley N° 27304).

- 3.1.1. El Decreto Legislativo N° 803 dispone, entre otras, que una de las funciones de Cofopri es la formalización de la propiedad de los lotes ocupados por mercados ubicados en asentamientos humanos, es decir, que por mandato legal y por razones operativas Cofopri asume la titularidad de los terrenos estatales correspondiente a mercados entre otros.
- 3.1.2. El Capítulo VII del Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Cofopri, establece el procedimiento para la formalización de mercados dentro de posesiones

Informe de Opinión Especializada N° 003-2018-COFOPRI/DFINT-SPEF

informales, los cuales se realizarán a título oneroso mediante venta directa, y el precio de venta se determinará en función del valor arancelario establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones (hoy por el Ministerio de Vivienda, Construcción Y Saneamiento)

- 3.1.3. El artículo 6° de la Ley N° 28687, "Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos", establece que la formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores esta deberá realizarse a título oneroso y a valor comercial, fijadas por el Consejo Nacional de Tasaciones. Dicho predio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero hasta en sesenta (60) meses.
- 3.1.4. El artículo 13° del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Reglamento de Título I de la Ley N° 28687 "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centro Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares", señala que la formalización de los lotes destinados a mercados públicos informales, se realiza a título oneroso, mediante venta directa. El precio de venta se determinará en función al valor comercial urbano actualizado establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones (hoy por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento-MVCS). El beneficiario asumirá el costo de la formalización y de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan.
- 3.1.5. Igualmente, del proceso de Privatización de Mercados Públicos fuera de posesiones informales, en el numeral 8.1 del artículo 8° de la Ley N° 27304 "Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado Ocupados por Mercados", respecto a la tasación, se señala que el precio de venta del bien será determinado a "valor arancelario" por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) hoy Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) en concordancia con lo establecido en el artículo 30° del D.S. N° 038-2000-MTC, Reglamento de la Ley N° 27304.



3.2. DEL PROYECTO DE LEY N° 2917/2017-CR.

En este sentido, a través del pedido formulado por la Presidenta de la la señora Congresista de República Marisol Espinoza Cruz, se solicita la opinión institucional sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo".

Comentarios al Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR.

- 3.2.1. Mediante el Proyecto de Ley indicado se busca la modificación de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la

propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, con la finalidad que los actuales conductores de los mercados dentro de Asentamientos Humanos adquieran a valor arancelario conforme a lo normado en la Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.

- 3.2.1.1. Respecto al artículo 1° referido al Objeto del Proyecto de Ley, se promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a "precio justo" incentivando la compra por parte de los actuales conductores.

Por lo manifestado, se advierte que la utilización del término "precio justo", corresponde a una valoración subjetiva, que dará lugar a múltiples interpretaciones, como cuan justo puede ser el valor total del lote a pagar producto de la valorización determinada por el MVCS.

En tal sentido, se sugiere precisar que el proyecto de Ley "Promueve la formalización de los lotes de mercados en Asentamientos Humanos a título oneroso mediante venta directa a valor arancelario a los actuales conductores".

- 3.2.1.2. Respecto al Artículo 2° referido a la Modificación de la Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, el proyecto plantea la modificación del artículo 6° de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, en los siguientes términos:

"Artículo 6°.- De la formalización de mercados públicos informales

La formalización de los mercados públicos debe realizarse siguiendo los esquemas normativos vigentes en materia de titularidad y destino del producto de la venta. De producirse la venta a sus conductores ésta deberá realizarse a título oneroso y al valor establecido en el primer párrafo del artículo 8° de la Ley N° 27304. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero en sesenta (60) meses."

- 3.2.2. Del análisis del marco normativo, tenemos que en el artículo 12° del D.S. N° 006-2006-VIVIENDA, se señala que la norma aplicable al procedimiento para la formalización de mercados públicos informales es el establecido en el Capítulo VII del D.S. N° 013-99-MTC, sin embargo, existe discordancia entre las dos normas legales vigentes, toda vez que en una de ellas se dispone que el precio de venta de los lotes será a valor arancelario urbano, mientras que en el otro marco normativo se señala que el precio de venta se determina en función al valor comercial urbano, según se señala en los ítems 3.1.2 y 3.1.4 del presente.



3.2.3. Esto en mérito el artículo 2 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, que a la letra dice:

"Artículo 2°.- Los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto Supremo, continuarán su trámite hasta concluir con la formalización individual, conforme lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 005-2005-JUS, los cuales se adecuarán al presente reglamento en todo lo que le fuere aplicable".

De igual manera, la Tercera Disposición Complementaria y Final del Decreto Supremo N° 0005-2005-JUS establece que:

"Los procesos de formalización que no hubieran concluido a la fecha de entrada en vigencia de la Ley, continuarán su trámite ante la Municipalidad Provincial hasta concluir con la formalización individual, conforme al marco legal vigente a esa fecha..."

Ante la dualidad del procedimiento y las dudas respecto a la valorización (arancelaria y comercial) que se debe solicitar ante el MVCS, la Subdirección de Calificación (SCAL), ha establecido que para los predios (entiéndase mercados) que forman parte de posesiones formalizadas dentro de los alcances del D.S. N° 013-99-MTC se aplica la valorización arancelaria.

3.2.4. Bajo este contexto, esta Subdirección es de la opinión que se modifique el marco legal correspondiente a la formalización de mercados públicos en asentamientos humanos, con la finalidad que exista una sola valorización "arancelaria", aplicable al procedimiento de adjudicación, de tal suerte que se eviten precios de venta que resulten impagables por parte de los conductores que conforman los mercados.

IV. CONCLUSIONES:

De la revisión del proyecto de Ley, conforme lo expuesto, concluimos que resulta conveniente la modificación de la Ley N° 28687, con la finalidad de que se logre establecer que el precio de venta será determinado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a valor arancelario por corresponder.

Atentamente,


GUADALUPE TAZZA MATTA
Subdirectora de Procesos Especiales de Formalización
COFOPRI

SPEF/GTWalcp:



MEMORANDUM N°/43 - 2018-COFOPRI-DND

A : KATIA INES MIESES FERNANDEZ
Directora de Formalización Integral

DE : MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA
Directora de Normalización y Desarrollo

ASUNTO : Solicitud opinión respecto Proyecto de Ley No. 2917/2017-CR

REFERENCIA: Oficio No. 031-2018-VIVIENDA/OGAJ (2018034528)

FECHA : San Isidro, 31 MAYO 2018

Por medio del presente, tengo a bien dirigirme a usted en relación al documento de la referencia, mediante el cual la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento hace llegar el oficio remitido por el despacho de la Congresista Marisol Espinoza Cruz solicitando opinión institucional respecto al Proyecto de Ley No. 2917/2017-CR - "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precios justo", por lo que agradeceremos se sirvan remitirnos la información necesaria a más tardar el día de mañana a fin dar respuesta a lo solicitado.

Atentamente,

.....
MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA
Directora de Normalización y Desarrollo
COFOPRI

MJPE/pl

Adjs.: Lo indicado

09

DE 8



Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Secretaría General

Oficina General de Asesoría Jurídica

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"



San Isidro, 30 MAYO 2018

OFICIO N° 031 -2018-VIVIENDA/OGAJ

Señor
César Roberto Figueredo Muñoz
Director Ejecutivo
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI
Av. Paseo de la República 3135 - 3137, San Isidro Lima - Perú
Presente.-

Asunto : Solicito opinión respecto al Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : Oficio N° 1983-2018/MEC-CR
(H.T. N° 00075631-2018 Externo)

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación a los documentos de la referencia, mediante el cual, la Congresista Marisol Espinoza Cruz, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo" (en adelante, Proyecto de Ley).

En consideración a lo antes indicado, se solicita se sirva emitir opinión respecto al citado Proyecto de Ley, en el plazo de tres (03) días hábiles.

Atentamente,

Renato Caballero La Rosa
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Adj copia del expediente.





PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Hoja de Trámite
00075631-2018
EXTERNO

REINGRESO

Remitente : COFOPRI - SAN ISIDRO
 Destinatario : SG - SECRETARIA GENERAL
 Documento : OFICIO 305-2018-COFOPRI-GG
 Asunto : REMITE INFORME N° 46-2018-COFOPRI/DND, CON OPINIÓN RESPECTO AL PROYECTO DE LEY N°2917-2017-CR, PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACIÓN DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO. C.C. OGAJ
 Fecha : 07/06/2018 10:58:13 a.m.
 Observaciones :
 Folios : 14
 Snip :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Observaciones
Renato R		07 JUN. 2018		
GA		19 JUN. 2018	Mf. 559-2018-VIVIENDAS LOGAS	
CCVMVU		19 JUN. 2018	Mf. 559-2018-VIVIENDAS LOGAS	

- 1 Acción
- 2 Tramitar
- 3 Revisar
- 4 V°B°
- 5 Coordinar
- 6 Conocimiento
- 7 Proyectar Dispositivo

- 8 Consolidar
- 9 Seguimiento
- 10 Dar Respuesta
- 11 Difundir
- 12 Archivo
- 13 Evaluar
- 14 Preparar Respuesta

- 15 Opinión
- 16 Corregir
- 17 Informe
- 18 Asistir
- 19 Otros

INFORME N° 046-2018-COFOPRI/DND

A : **CESAR ROBERTO FIGUEREDO MUÑOZ**
Director Ejecutivo

De : **MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA**
Directora de Normalización y Desarrollo

Asunto : Opinión respecto al proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : a) Proveído N° 538-2018-DE
b) Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/OGAJ (2018034528)
c) Oficio N° 1983-2018-MEC-CR
d) Hoja de Trámite N° 00075631-2018

Fecha : San Isidro, 05 de junio de 2018

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia, que refieren al pedido de opinión institucional en torno a los contenidos del Proyecto de Ley N° 2917-2017-CR, a fin de informar lo siguiente:

I.- ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Oficio N° 031-2018-VIVIENDA/OGAJ de fecha 30 de mayo de 2018, ingresada con solicitud N° 2018034528 de fecha 31 de mayo de 2018 el Señor Renato Caballero La Rosa, Director General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento corre traslado el Oficio N° 1983-2018-MEC-CR ingresado al referido Ministerio con Hoja de Trámite N° 00075631-2018 Externo presentado por la Señora congresista de la República Marisol Espinoza Cruz, solicitando que el Sector Vivienda emita opinión institucional sobre el proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo", a fin que este sea debatido en el Congreso de la República.
- 1.2. Mediante memorándum N° 0340-2018-COFOPRI/DFINT, la Dirección de Formalización Integral ha trasladado la opinión legal de la Subdirección de Procesos Especiales de Formalización en relación al pedido de la Congresista de la República.
- 1.3. Mediante informe N° 246-2018-COFOPRI/OZLC, el Jefe Zonal de Lima y Callao informa sobre el proceso de formalización respecto de los casos indicados en la exposición de motivos del proyecto de Ley N° 2917/2017-CR.



II.- BASE LEGAL:

- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos
- Ley N° 27304, Ley de Adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.
- Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Aprueban Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, Aprueban Reglamento de la Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados a cargo de la COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, Aprueban Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares"

III.- ANALISIS:

- 3.1. El proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, propone modificar el artículo 6 de la Ley N° 28687, en el extremo que refiere a la regulación del precio de venta del mercado: "De producirse la venta a sus conductores esta deberá realizarse a título oneroso y a **valor comercial**, fijado por el Consejo Nacional de Tasaciones." La modificación remite a la aplicación normativa del inciso 8.1 del artículo 8 de la Ley 27304, el cual regula el precio de venta y forma de pago de los mercados públicos, que a la letra señala:

"El precio de venta del bien será determinado a valor arancelario por el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y podrá ser cancelado al contado, caso en el cual se aplicará un descuento del 10% del valor obtenido por la tasación o al crédito pagadero hasta en 60 (sesenta) meses, con los respectivos intereses. El costo del proceso de adjudicación ejecutado por COFOPRI será establecido en virtud de lo dispuesto en el literal a.5) del artículo 3° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC."

- 3.2. La modificación sustancial, y que se expresa en la exposición de motivos, es equiparar los valores de venta de los mercados ubicados dentro de posesiones informales con los de mercados públicos; de esa forma los regímenes normativos aplicables a cada uno de ellos, tendrán la misma base de valores para la determinación del precio del predio, es decir, que se adjudiquen a valor arancelario. Sobre la intención del proyecto de ley para equiparar valores, que permitan superar limitaciones económicas a los beneficiarios, se encuentra viable.
- 3.3. Sin embargo, en concordancia con las demás disposiciones normativas de la Ley N° 28687 que se pretende modificar, debe considerarse las reglas previstas en el artículo 12 de la citada ley, referida al destino de la recaudación realizada en la venta de mercados informales. Así, dicho artículo informa que el 30% de la venta es destinada a COFOPRI, y el resto se distribuye al tesoro público y a la municipalidad.



- 3.4. Considerando que los artículos 6 y 12 de la Ley N° 28687 guardan una relación directa en su aplicación, y siendo que éste último permite a COFOPRI obtener recursos que permiten atender sus competencias institucionales sin más recargo al presupuesto nacional, la modificación a valor arancelario que se propone en la venta de mercados informales; impacta de forma negativa a los ingresos previstos para la entidad.
- 3.5. En tal sentido, y estando a que los artículos mencionados no fueron modificados al entrar en vigencia el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación, creado por la Ley 28923 y que se encuentra vigente hasta el 31.12.2021¹, la modificación propuesta en el proyecto de ley bajo análisis, **debe incluir la modificación del artículo 12 de la Ley 28687, para que también se equipare el ingreso por la venta de mercados informales a los de mercados públicos que se rigen por la Ley 27304, es decir, que los ingresos que se generen por la adjudicación de los mercados informales constituyen recursos propios de COFOPRI.** De no incorporarse la modificación del artículo 12, se generaría un desfinanciamiento institucional que impactaría en la atención de sus competencias. Por lo que corresponde observar el contenido del proyecto de ley, debiéndose levantar esta observación para tener viabilidad.
- 3.6. De otro lado, corresponde señalar que, tal como se propone la fórmula normativa del proyecto de ley, también se estaría elevando a rango de ley disposiciones referidas al descuento del 10% por pago al contado, mecanismo que está vigente y se aplica conforme a lo establecido en el inciso 13.4 del artículo 13² del Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA. Si bien se redunda en el contenido, no advertimos contravención en que dicha regla se contenga en norma superior.
- 3.7. De forma importante también precisamos, que la fórmula normativa propuesta en la iniciativa legislativa; no ha previsto una aplicación a los mercados informales que ya están con procesos de formalización avanzados, como es el caso de la casuística expresada en la exposición de motivos adjunta al referido proyecto. Allí se describe la situación de mercados públicos informales, cuyos procesos de formalización de competencia de COFOPRI, a la fecha ya se encuentran avanzados, incluso con valores tasados por la Dirección de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 3.8. En tales casos, el legislador no ha previsto una regla de aplicación para la modificación normativa; es decir, **no ha previsto mecanismos de autorización para que los mercados en etapa de formalización avanzada, puedan beneficiarse de la modificatoria sin afectar el**



¹ LA vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de predios urbanos fue ampliada por la Ley N° 30711.

² "Artículo 13.- Adjudicación onerosa.

(...)

13.4. Modalidad de pago.- El precio de venta podrá ser cancelado al contado, en cuyo caso se aplicará un descuento del 10% del valor de tasación, o al crédito, pagadero hasta en 60 meses con los respectivos intereses. En estos supuestos se seguirá el procedimiento establecido en los capítulos IV, V y VI del Decreto Supremo N° 038-2000-MTC, en todo aquello que resulte compatible."

principio de irretroactividad de la Ley. Por lo que, atendiendo a la intención del legislador, de atender las dificultades que expresa su exposición de motivos, debiendo incorporar reglas para que los mercados en trámite se puedan adecuar, siempre que no se haya producido la notificación de la oferta de venta, a fin de no vulnerar los principios de legalidad e irretroactividad.

IV.- CONCLUSIONES:

4.1. Atendiendo a la sustentación expresada en la parte de análisis, se encuentra viable con observaciones el proyecto de Ley, correspondiendo modificar además el artículo 12 de la Ley 28687 para evitar el desfinanciamiento de COFOPRI como entidad ejecutora de la formalización de los mercados informales; y respecto a incluir reglas que permitan la adecuación de los procedimientos en trámite siempre que no se haya generado la notificación de oferta de venta a los mercados informales en el marco de las normas vigentes.

Lo que cumpla con informar.

Atentamente,



MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA
Directora de Normalización y Desarrollo
COFOPRI

MJPE/cb



Hoja de Trámite
00075631-2018
EXTERNO

CONGRESISTA

Remitente : ESPINOZA CRUZ, MARISOL
 Destinatario : OGAJ - OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
 Documento : OFICIO N° 1983-2018-MEC-CR
 Tipo de Asunto : Proyectos de Ley
 Asunto : SOLICITA OPINION DE PROYECTO DE LEY N° 2917-2017-CR , PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACION DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO.
 Fecha : 29/05/2018 10:24:31 a.m.
 Observaciones :
 Folios : 6
 Snip :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
Reuata	13/17	29 MAYO 2018			
Cofopri DE		30 MAYO 2018			Oficio N° 031 2018- OGAJ VIVIENDA

- 1 Acción
- 2 Tramitar
- 3 Revisar
- 4 VOBº
- 5 Coordinar
- 6 Conocimiento
- 7 Proyectar Dispositivo

- 8 Consolidar
- 9 Seguimiento
- 10 Dar Respuesta
- 11 Difundir
- 12 Archivo
- 13 Evaluar
- 14 Preparar Respuesta

- 15 Opinión
- 16 Corregir
- 17 Informe
- 18 Asistir
- 19 Otros

MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO
OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA
29 MAYO 2018,
Firma: *[Signature]* Hrs: 14⁵⁰
Recibido:



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Diálogo y la Reconciliación Nacional"

RECIBIDO
MESA DE PARTES LIMA
31 MAYO 2018
Nº 2018-034528
Firma: 359 Polos: 8

San Isidro, 30 MAYO 2018

OFICIO N° 031 -2018-VIVIENDA/OGAJ

Señor
César Roberto Figueredo Muñoz
Director Ejecutivo
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI
Av. Paseo de la República 3135 - 3137, San Isidro Lima – Perú
Presente.-

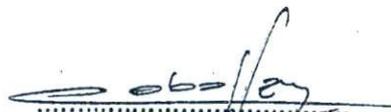
Asunto : Solicito opinión respecto al Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR

Referencia : Oficio N° 1983-2018/MEC-CR
(H.T. N° 00075631-2018 Externo)

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación a los documentos de la referencia, mediante el cual, la Congresista Marisol Espinoza Cruz, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo" (en adelante, Proyecto de Ley).

En consideración a lo antes indicado, se solicita se sirva emitir opinión respecto al citado Proyecto de Ley, en el plazo de tres (03) días hábiles.

Atentamente,


Renato Caballero La Rosa
Director General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Adj. copia del expediente.

DIRECCION EJECUTIVA
COFOPRI
DOCUMENTO RECEPCIONADO
31 MAY 2018
FIRMA: [Signature] REG. 959 H. 30

OFICIO N° 1983-2018/MEC-CR

Pedido del Congreso

Lima, 25 de mayo del 2018

Señor
JAVIER ROMÁN PIQUE DEL POZO.
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
Paseo de la República N° 3361
San Isidro. -



De mi consideración:

Me dirijo a usted para saludarlo cordialmente y a la vez solicitar que su Sector tenga a bien emitir una opinión institucional sobre el Proyecto de Ley N° 2917/2017-CR, "*Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio justo*", cuya copia remito adjunto, para su respectivo trámite y debate en el Congreso de la República.

Sin otro particular me despido de Usted no sin antes expresarle las muestras de mi mayor consideración y estima.

Atentamente,


.....
MARISOL ESPINOZA CRUZ
Congresista de la República





A : **MARÍA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA**
Directora de Normalización y Desarrollo

De : **ÓSCAR ALFONSO TARAZONA YABAR**
Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima – Callao

Asunto : Informe de formalización de Mercado Asociación de Comerciantes del Mercado Central Virgen Del Carmen de los Huertos de Manchay

Referencia : a) Memorándum N.º 192-2018-COFOPRI-DND
b) Correo electrónico institucional de fecha 01-06-2018
c) Oficio N.º 031-2018-VIVIENDA/OGAJ (Solicitud N.º 2018034528)

Fecha : La Molina, **05 JUN 2018**



El presente despacho dirige a usted, en atención a los documentos de la referencia con la finalidad de informarle lo siguiente:

ANTECEDENTE:

Mediante Memorándum N.º 192-2018-COFOPRI-DND, de fecha 31 de mayo de 2018, su despacho corre traslado del Oficio N.º 031-2018-VIVIENDA/OGAJ de fecha 30 de mayo de 2018, ingresado con solicitud N.º 2018034528 de fecha 31 de mayo de 2018 por el cual el Director General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, pone a conocimiento del Proyecto de Ley N.º 2917/2017-CR "Proyecto de Ley que promueve la formalización de mercados en Asentamientos Humanos a precio Justo" (en adelante proyecto de Ley) impulsado por la Congresista de la República Marisol Espinoza Cruz, respecto del cual a través de Oficio N.º 1983-2018/MEC-CR y (H.T. N.º 00075631-2018 Externo) solicita opinión. Al respecto a esta Oficina Zonal se le solicita información del Estado situacional de la Asociación de Comerciantes del Mercado Central Virgen del Carmen de los Huertos de Manchay.

II. BASE LEGAL

- 2.1 Ley N° 27304 – Ley de Adjudicaciones de Lotes de Propiedad del Estado, ocupados por Mercados.
- 2.2 Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- 2.3 Ley N° 30156, Ley de Organizaciones y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 2.4 Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General
- 2.5 Decreto Supremo N° 013-99-MTC, Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI.
- 2.6 Decreto Supremo N° 009-99-MTC, Aprueban el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

- 2.7 D.S. N.º 038-2000-MTC Reglamento de la Ley de Adjudicación de Lotes de Propiedad del Estado ocupados por Mercados a cargo de la COFOPRI.
- 2.8 Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, Aprueban Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, referido a "Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares.
- 2.9 Decreto Supremo N.º 010-2014-VIVIENDA modificado por Decreto Supremo N.º 006-2015-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del MVCS.
- 2.10 Decreto Supremo N.º 006-2017-JUS, Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General
- 2.11 Decreto Legislativo N.º 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal

III. **ANÁLISIS:**



El predio se encuentra identificado conforme a la consulta de nuestro Sistema de Calificación y Titulación bajo el código signado P03297860 y la nomenclatura Mz. N4 Lote 1 del Asentamiento Humano: Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, sector Virgen del Carmen, está ubicado en el distrito de Pachacamac, provincia y departamento de Lima. La partida se encuentra activa, su uso conforme a Plano de Trazado y Lotización y a la copia literal de la partida esta como Comercio, sobre el cual funciona el Mercado Virgen del Carmen, cuenta con un área de 14,379.50 m².



- 3.2 La Asociación de Comerciantes del Mercado Central Virgen del Carmen de los Huertos de Manchay, debidamente inscrita en la partida 01976354 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, figura como beneficiaria de la formalización al haber cumplido con los requisitos exigidos por la normatividad de la materia Decreto Supremo N.º 013-99-MTC y Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA como la presentación de documentación que acredita el ejercicio de la posesión, el empadronamiento y la calificación que determinó y lo declaró APTO, en mérito a la Resolución N.º 285-2017-COFOPRI/OZLC de mejor derecho de posesión que dispuso la adjudicación onerosa a favor de la mencionada organización.
- 3.3 Prosiguiendo con la formalización individual, mediante Oficio N.º 6327-2017-COFOPRI/OZLC de fecha 22 de noviembre de 2017, se remitió el expediente formulado y conformado para tasación del predio del mercado, a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para su tasación correspondiente.
- 3.4 Mediante Oficio N.º 2138-2017-VIVIENDA/MVCS-DGPRCS-DC de fecha 27 de noviembre de 2017, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, nos remitió el costo de servicio de peritaje para que sea cancelado por la tasación requerida. Dicho Oficio fue trasladada para conocimiento y pago correspondiente a la Asociación mencionada, en amparo del artículo 13º del Decreto Supremo N.º 006-2006-

VIVIENDA, que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687, referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, que señala "La formalización de los lotes destinados a mercados públicos informales, se realiza a título oneroso, mediante venta directa. El precio de venta se determinará en función al valor comercial urbano actualizado establecido por el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA. El beneficiario asumirá el costo de la formalización y de la tasación, así como los derechos registrales, cuando éstos correspondan" y demás normas complementarias.

- 3.5 Mediante Oficio N.º 023-2018-VIVIENDAMCS-DGPRCS-DC de fecha 09 de enero de 2018, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en atención al pago de peritaje efectuado por la asociación, remite a COFOPRI el informe de tasación que consta de (10 folios), siendo el monto ascendente a S/. 21, 439 834.50.



La tasación recibida de la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, mediante Oficio N.º 030-2018-COFORI/OZLC de fecha 11 de enero de 2018, fue notificada a la señora Lilian Lourdes Rodríguez Dávila presidenta del Mercado, para su conocimiento y la toma de decisión de la opción de pago por sus representados del mercado, en la cual puede acogerse a la forma de pago al contado o fraccionado en una asamblea extraordinaria que deberá efectuar el mercado y la misma, que debe ser comunicada a esta Oficina Zonal con la finalidad de emitir la Notificación de Oferta de Venta.



- 3.7 A la información remitida sobre el valor de la tasación del mercado a la Asociación de Comerciantes del Mercado Central Virgen del Carmen de los Huertos de Manchay, presentaron un recurso impugnativo de la notificación del acto administrativo (información de la tasación) plasmada en el Oficio N.º 030-2018-COFOPRI/OZLC de fecha 11 de enero de 2018, mediante la solicitud N.º 2018004875 de fecha 22 de enero de 2018, a lo cual esta Oficina Zonal, mediante Oficio N.º 409-2018-COFOPRI/OZLC, de fecha 07 de febrero de 2018 dio respuesta, precisando que COFOPRI sólo trasladó la información de la valorización comercial como parte del trámite de prosecución de la formalización del predio para su conocimiento y acciones respectivas, puntualizando y aclarando que el resultado del valor de la tasación es estrictamente determinado por el profesional (perito) del Ministerio de Vivienda. El informe técnico de tasación, alcanzado en copia fue tal cual ingresó, sin embargo, el representante del mercado señalaba de forma equivocada que se encontraba mutilado e incompleto, el cual no se ajustó a la verdad material, desviándose del principio

con el que actúa COFOPRI conforme al Principio de predictibilidad o de confianza legítima¹ del Decreto Supremo N° 006-2017-JUS².

- 3.8 Con Oficio N.º 407-2018-COFOPRI/OZLC de fecha 07 de febrero de 2018, la solicitud N.º 2018007876 presentada por la Asociación, fue trasladada por esta Oficina Zonal a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para su **evaluación y acciones pertinentes, conforme a su competencia**, dado que tiene la exclusividad para atender dichos servicios de tasación de acuerdo a la ley de la materia, de conformidad a su competencia establecida en el numeral 6 del artículo 9º de la Ley N° 30156, Ley de Organizaciones y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en la cual se establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento desarrolla entre otras funciones exclusivas, normar, aprobar y efectuar las tasaciones de bienes que soliciten las entidades y empresas estatales de derecho público o de derecho de privado. Asimismo, el literal g) del artículo 5º del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del MVCS, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA, el MVCS establece como una de sus funciones exclusivas el de normar, aprobar y efectuar las tasaciones de bienes que soliciten las entidades y empresas estatales de derecho público o de derecho privado.



- 3.9 Conforme a lo previsto por el inciso 139.1 del artículo 139º, del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 – Ley del Procedimiento Administrativo General, que señala: *“Cuando sea ingresada una solicitud que se estima competencia de otra entidad, la entidad receptora debe remitirla, en el término de la distancia, a aquella que considere competente, comunicando dicha decisión al administrado. En este caso, el cómputo del plazo para resolver se iniciará en la fecha que la entidad competente recibe la solicitud”*. Se corrió traslado al Ministerio, para que se sirva evaluar dentro de su competencia la factibilidad de lo requerido por el administrado, toda vez que COFOPRI, no puede avocarse a procedimientos que se encuentra fuera de su competencia.

- 3.10 Mediante Oficio N.º 408-2018-COFOPRI/OZLC de fecha 07 de febrero de 2018, se comunicó a la señora Lilian Lourdes Rodríguez Dávila, presidenta del mercado, no siendo COFOPRI la entidad que tiene competencia respecto de la valorización de la tasación, sino que dentro de su competencia de formalización realiza coordinaciones y/o trámites con otras instituciones para cumplir con el

1 Principio de predictibilidad o de confianza legítima.- La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.

Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.

La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables

2 Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General

objetivo³ de otorgar derechos de propiedad, esta Oficina Zonal precisa que la solicitud 2018007876 de reconsideración de la Tasación, fue trasladada a la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su atención y fines pertinentes.

3.11 Mediante Oficio N.º 085-2018-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS de fecha 08 de marzo de 2018 con solicitud N.º 2018016173, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dio respuesta al Oficio N.º 407-2018-COFOPRI/OZLC, referido al pedido de reconsideración, realizando la precisión siguiente:

- La tasación materia del recurso impugnativo interpuesto, ha sido efectuada por la Dirección de Construcción, en aplicación de la facultades establecidas en el numeral 6 del artículo 9º de la Ley N.º 30156, Ley de Organizaciones y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el literal e) del artículo 85º del Reglamento de Organización y Funciones (ROF) del MVCS, aprobado por Decreto Supremo N.º 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N.º 006-2015-VIVIENDA. Esta ha sido efectuada de acuerdo con las normas técnicas y legales vigentes, en ella se establece el precio de venta del citado predio.
- Conforme a lo establecido al artículo 215º y siguientes del TUO de la Ley N.º 27444, Ley de Procedimiento Administrativo General, procede la contradicción en vía administrativa respecto de un acto administrativo que se supone viola, desconoce o lesiona un derecho o interés legítimo, mediante los recursos impugnativos que establece dicha norma, esto es, recurso de reconsideración y de apelación y extraordinariamente recurso de revisión. Ante el contexto normativo expresado el ministerio plantea i) Determinar si la tasación es un acto administrativo, y si puede ser materia de del Recurso de Reconsideración interpuesto.
- Conforme al artículo 1º del TUO de la LPAG⁴, son actos administrativos las declaraciones de las entidades, que están destinadas a producir efectos jurídicos dentro de una situación concreta. Las tasaciones constituyen un servicio prestado en exclusividad por la Dirección de Construcción, no implican un pronunciamiento ni un efecto jurídico sobre los intereses o de derechos de los administrados y se agotan en su propia ejecución. El TUPA del Ministerio contempla la prestación del Servicio exclusivo de tasaciones.
- La tasación es un procedimiento a través del cual el perito tasador busca fijar el valor de un bien, este no tiene un efecto jurídico directo sobre el administrado, como es el caso de la tasación tramitada por COFOPRI. No



3 Inciso b) del artículo 2º del D.S. 013-99-MTC Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI.- "Otorgar derechos de propiedad de los lotes y promover su inscripción registral, en favor de sus poseedores debidamente calificados, cuando se trate de predios que se hubieran inscrito a nombre de COFOPRI"

4 Son actos administrativos, las declaraciones de las entidades que, en el marco de normas de derecho público, están destinadas a producir efectos jurídicos sobre los intereses, obligaciones o derechos de los administrados dentro de una situación concreta.

constituye un acto administrativo, en tanto no supone la tramitación de un procedimiento administrativo sino la prestación de un servicio en exclusividad, importa la realización de actuaciones materiales mas no emitir un pronunciamiento o acto administrativo. Por tanto no puede ser materia de recurso de reconsideración.

- Finalmente, señala que COFOPRI, quien se encuentra a cargo de la formalización del citado predio, y solicitó la tasación materia de impugnación, y constituyéndose este informe en un elemento técnico necesario, que permite concluir con una decisión o pronunciamiento con efectos jurídicos sobre los administrados, es quien debe resolver dicho recurso.

3.12 Mediante Oficio N.º 953-2018- COFOPRI/OZLC de fecha 15 de marzo de 2018, la Oficina Zonal Lima Callao, cursó Oficio de respuesta a la Asociación de Comerciantes del Mercado Central Virgen del Carmen de los Huertos de Manchay, sobre el recurso de reconsideración, interpuesto contra la tasación emitida por Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de la solicitud N.º 2018007876. En el Oficio de respuesta se plasmó la información vertida del Ministerio, además se agregó lo siguiente:



- Primero, COFOPRI, no emite Tasación Comercial, a favor del poseedor y/o administrado en vía o proceso de formalización.
- Segundo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, es la única Entidad con exclusividad de emitir y dar dicho Servicio de acuerdo a su competencia.
- Tercero, considerando que la tasación se ha llevado acorde al marco normativo de tasaciones, como lo señala el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, este organismo no puede objetar respecto del resultado.



3.13 En tanto al recurso de reconsideración planteado, esta Oficina Zonal precisa, que no se encuentra adecuado a la normatividad establecida. Si bien es cierto que COFOPRI, es el encargado de la formalización de los predios en posesiones informales, a través de su intervención se efectúa acciones y/o trámites ante otras instituciones públicas para los administrados (poseedor adjudicatario). Respecto a lo indicado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que indica que somos competentes para atender dicho recurso, el pronunciamiento nuestro es que no siendo el resultado de tasación propiamente un procedimiento administrativo que tenga efectos jurídicos como lo prevee la Ley de Procedimiento Administrativo General, sino es un acto que conlleva a proseguir con el procedimiento de la formalización el cual conllevaría a la emisión de la Notificación de Oferta de Venta, que si se consideraría como el resultado del acto que tendría efectos jurídicos y que para este documento se habría previamente decidido en una asamblea la forma de pago al contado o al crédito, conforme a la Ley 27304 y su reglamento de manera complementaria, no resulta amparable por este Organismo el recurso presentado.

impugnativo de nulidad de la notificación del acto administrativo", "Recurso impugnativo de nulidad de la notificación del acto administrativo" y "Recurso de apelación administrativa", las cuales han sido contestadas oportunamente de su no procedencia por la Oficina Zonal, conforme a los considerandos expuestas en el presente informe.

- 4.3 La aplicación del valor de tasación a Valor Comercial en la formalización del citado predio, se encuentra bajo el marco normativo de la Ley N.º 28687 y el D.S. 006-2006-VIVIENDA, por cuanto el Asentamiento Humano: Centro Poblado Rural Los Huertos de Manchay, sector Virgen del Carmen, ha sido formalizado dentro de los alcances de la citada norma, respecto de la cual otros predios de uso o destino mercado que se encuentren en posesiones informales formalizadas dentro de los alcances de la norma referida, le serán aplicables la norma acotada, por tanto la tasación de las mismas corresponderán a VALOR COMERCIAL, respecto del cual los conductores pondrían presentar objeciones al pago del valor de tasación, generando un retraso a la política de formalización.
- 4.4 La modificación de la diferenciación de la valorización de la tasación para los mercados ubicados dentro de las posesiones informales que se le aplica valor comercial, de los mercados ubicados en terreno del Estado en virtud de la Ley 27304 y su reglamento, corresponde evaluar, estudiar, analizar, proponer su modificatoria al Poder Legislativo, ya que la misma, ha sido considerada y aprobada por Ley N.º 28687, debido a que los fines de la formalización de los mercados son los mismos del cual no existe diferencia, sin embargo la Ley si realiza distinciones que no deberían ser.



Es todo cuanto informo a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



OSCAR ALFONSO TARAZONA YABAR
Jefe (e) de la Oficina Zonal Lima - Callao
COFOPRI
OATY/adjudicaciones/ong

OPINIÓN SOBRE EL PROYECTO DE LEY N° 2917/2017-CR, "PROYECTO DE LEY QUE PROMUEVE LA FORMALIZACIÓN DE MERCADOS EN ASENTAMIENTOS HUMANOS A PRECIO JUSTO"

OBJETO:

De la revisión de la propuesta, se advierte como principal propósito del Proyecto de Ley es modificar el artículo 6 de la Ley N° 28687 a fin de equiparar los valores de venta de los mercados ubicados dentro de posesiones informales con los de los mercados públicos

SUSTENTO:

Se busca equiparar los valores de venta de los mercados ubicados dentro de posesiones informales con el correspondiente a mercados públicos.

Considerando que el artículo 12 de la Ley N° 28687 permite al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) obtener recursos a fin de atender sus competencias institucionales sin recargo al presupuesto nacional, la modificación a valor arancelario que se propone impacta negativamente en los ingresos de COFOPRI.

En ese sentido se sugiere con la modificación del artículo 6 de la Ley N° 28687, incluir el artículo 12 con la finalidad de equiparar el ingreso por la venta de mercados informales a los de mercados públicos que se rigen por la Ley N° 27304, esto es, que los ingresos que se generen por la adjudicación de los mercados informales constituyan recursos propios de COFOPRI, toda vez que de no hacerlo, se produciría un desfinanciamiento en el presupuesto institucional de COFOPRI que imposibilitaría la correcta ejecución de sus competencias.

Finalmente, teniendo en cuenta la aplicación de la norma, se recomienda establecer las reglas sobre su aplicación en el caso de los mercados informales que ya están con procesos de formalización avanzados.

Por estos motivos consideramos la propuesta, viable con observaciones.

VIABLE CON OBSERVACIONES

PROPUESTO POR LA CONGRESISTA MARISOL ESPINOZA CRUZ

Elaborado OGAJ – Abog. William Renato Rotta Farromeque

