

## **DICTAMEN**

### **Proyecto de Ley N° 3062/97-CR.**

Procedimiento simplificado para habilitaciones urbanas.

Señor Presidente:

Ha ingresado a esta Comisión de Descentralización, el Proyecto de Ley de la referencia, presentado por los Congresistas miembros de esta Comisión, mediante el cual se propone establecer el procedimiento simplificado para la aprobación de los expedientes de habilitación urbana por parte de las municipalidades distritales y provinciales, así como la regularización de las habilitaciones urbanas pendientes.

De la evaluación y análisis de la referida iniciativa legislativa, conjuntamente con las opiniones emitidas por las entidades consultadas al respecto, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

De conformidad con el artículo 192° inciso 5) de la Constitución Política del Perú, las Municipalidades tienen competencia para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones y ejecutar los planes y programas correspondientes;

Sin embargo el artículo 70° inciso 2) de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853, que como se sabe es anterior a la Constitución, confiere únicamente a las Municipalidades Provinciales la facultad de aprobar las solicitudes de habilitación urbana, aún cuando los predios se encuentren ubicados en la circunscripción de las Municipalidades Distritales.

Los procesos de habilitación urbana en sus distintos usos se encuentran normados en sus aspectos técnicos por el Reglamento Nacional de Construcciones, y en cuanto a su trámite y aprobación respectiva por Reglamentos aprobados por el ex - Ministerio de Vivienda y Construcción, tales como: El Reglamento de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, aprobado por Decreto Supremo N° 007-85-VC; el Reglamento de Registro Predial de Pueblos Jóvenes y Urbanizaciones Populares y el Reglamento de la Tramitación Administrativa de los Procedimientos de Habilitación Urbana, aprobados por Decreto Supremo N° 001-90-VC.

Los mencionados Reglamentos establecen la competencia de las Municipalidades Provinciales para la aprobación de los planes de desarrollo local, que son el Plan Integral de Desarrollo Provincial, el Plan de Acondicionamiento Territorial, y el Plan Urbano, que a su vez comprende el Plan de Desarrollo Metropolitano, el Plan Director y el Plan de Ordenamiento. Asimismo en cuanto a las habilitaciones urbanas, el procedimiento fijado ratifica la competencia de las Municipalidades Provinciales para su aprobación, en forma concordante con la Ley Orgánica de Municipalidades.

El presente Proyecto de Ley tiene por finalidad normar y establecer procedimientos simplificados para la aprobación o regularización de las habilitaciones urbanas en general, con los siguientes alcances:

A. HABILITACIONES URBANAS CONVENCIONALES. Su aprobación corresponderá a las Municipalidades Distritales en el ámbito de su respectiva circunscripción, y a las Municipalidades Provinciales cuando se trate del área del Cercado, fijándose para el efecto un plazo máximo de sesenta (60) días naturales contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente, vencido el cual se entenderá por aprobada.

B) REGULARIZACION DE HABILITACIONES URBANAS INCONCLUSAS. La competencia municipal será la misma que en el caso anterior. El procedimiento se simplifica a dos etapas, una para la aprobación de obras parciales y otra para la recepción de obras finales, en ambos casos se fija un plazo de quince (15) días, vencido el cual su aprobación será automática, posibilitando la inscripción en el Registro Predial Urbano.

C) FORMALIZACION DE CENTROS POBLADOS URBANOS. Comprende la regularización de aquellas lotizaciones que conforman un conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, con el objeto de formalizar el derecho de propiedad individual de los poseedores de lotes que han adquirido directamente y que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas. Para este fin se establece un procedimiento simplificado que se seguirá ante la COFOPRI, en tres etapas, reconocimiento del centro poblado urbano, aprobación del plano de lotización y vías, y declaración de propiedad, sujeta a las normas previstas en el Decreto Legislativo N° 803 (Ley de creación de COFOPRI).

Adicionalmente se dispone que las Municipalidades Provinciales en un plazo de sesenta (60) días naturales remitan bajo responsabilidad los expedientes de habilitación urbana en trámite a las respectivas Municipalidades Distritales, según la jurisdicción que corresponda de acuerdo a la nueva competencia municipal en la materia.

Cabe señalar que el objetivo principal de esta importante norma es promover una solución ágil y efectiva a la problemática existente sobre las habilitaciones urbanas pendientes de aprobación, que se logrará con la intervención de las Municipalidades Distritales, la determinación de plazos fijos para la aprobación respectiva, la aplicación del silencio administrativo positivo, todo lo cual contribuirá a la formalización de la propiedad para los pobladores, el ordenamiento de las ciudades y el incremento de rentas para los municipios distritales.

La norma como es obvio deroga el numeral 2) del artículo 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades, por lo cual su aprobación requiere de votación calificada conforme al artículo 106° de la Constitución Política. Finalmente encarga al Poder Ejecutivo para que en un plazo de 60 días naturales expida el Reglamento correspondiente, con lo cual se completará el marco normativo del nuevo procedimiento aplicable a las habilitaciones urbanas.

Es importante destacar que sobre el particular la Comisión solicitó opinión al Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, al Instituto Nacional de Desarrollo Urbano (INADUR), a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), al Instituto de Investigación y Capacitación Municipal (INICAM), así como a diversas Municipalidades Provinciales y Distritales.

En virtud a las opiniones y comentarios alcanzados por las referidas entidades, y a los aportes formulados durante el debate se perfeccionó el Proyecto de Ley con un texto sustitutorio, cuyas

modificaciones y enmiendas más resaltantes son:

- Se establece que a partir de la vigencia de la presente Ley las habilitaciones urbanas nuevas serán de competencia de las municipalidades distritales en su respectiva circunscripción territorial, y de las municipalidades provinciales cuando se trate del área del Cercado. (Art. 2°).
- Se precisa que la regularización de habilitaciones urbanas pendientes será de competencia de las municipalidades provinciales, en un plazo máximo de 60 días, vencido el cual asumirán competencia las respectivas municipalidades distritales. (Art.3°).
- En los casos de regularización que será de competencia de la COFOPRI, se cambia la nomenclatura de centros poblados urbanos por el de "asentamientos urbanos informales", por ser el término técnico más apropiado y además para evitar confusiones con el nombre de centros poblados menores que refiere la Ley Orgánica de Municipalidades. (Art. 4° y 5°).
- Se dispone que COFOPRI desarrollará las acciones que le encomienda la presente Ley en coordinación con las municipalidades distritales. (Art. 5°).
- Se precisa que los aportes reglamentarios por efecto de habilitación urbana corresponden a cada municipalidad donde esté ubicado el predio, pudiendo redimirse en efectivo. ( 1ª Disposición Trans. y Complem.).

Por las consideraciones expuestas, la Comisión dictamina la aprobación del Proyecto de Ley N° 3062/97-CR, con el texto sustitutorio siguiente:

## **TEXTO SUSTITUTORIO**

**Artículo 1°** .- La presente Ley norma el procedimiento simplificado para la aprobación de las solicitudes de habilitación urbana en general, la regularización de aquellas habilitaciones urbanas que no han culminado con los procedimientos municipales respectivos y cuentan con viviendas ya construidas sobre terrenos de propiedad de asociaciones de vivienda y pro-vivienda, cooperativas de vivienda o de otra forma asociativa con fines de vivienda, y la regularización de las lotizaciones, que sin constituir habilitaciones urbanas, cuentan con construcciones parcialmente consolidadas.

**Artículo 2°**.- Corresponde a las Municipalidades Distritales en el ámbito de su respectiva circunscripción territorial, y a las Municipalidades Provinciales cuando se trate del área del Cercado, conocer y aprobar las solicitudes de habilitación urbana que presenten las personas naturales y jurídicas, a partir de la vigencia de la presente Ley.

La aprobación se efectuará en el plazo máximo de 60 días naturales contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud; vencido el cual y sin que medie observación alguna de la Municipalidad, la solicitud se entenderá aprobada.

**Artículo 3°**.- Establézcase el procedimiento de "Regularización de Habilidadación Urbana", que se seguirá ante las Municipalidades Provinciales, que tendrá por objeto aprobar la lotización y la habilitación urbana parcial o totalmente desarrolladas por asociaciones de vivienda y pro-vivienda, cooperativas de vivienda u otra forma asociativa con fines de vivienda que, a la fecha de la presente Ley, cuenten con construcciones consolidadas.

El procedimiento constará de dos etapas: la Aprobación de Obras Parciales y la Recepción de Obras Finales, y se efectuará en un plazo máximo de sesenta (60) días naturales contados a partir de la presentación de la solicitud correspondiente. Las Municipalidades podrán contratar los servicios de terceros para la elaboración de los dictámenes previstos en la presente Ley.

El diez por ciento (10%) de los asociados, socios o cooperativistas podrán convocar válidamente a Asamblea General, con el fin de designar representantes especialmente facultados para iniciar, impulsar y culminar este procedimiento.

Para obtener la Aprobación de Obras Parciales deberá presentarse el Plano de Lotización, Vías y Aportes, con indicación de las construcciones y obras ejecutadas y por ejecutarse, y, las especificaciones técnicas que se establezcan en el Reglamento de la presente Ley. Dicha aprobación se obtendrá automáticamente si en un plazo de quince (15) días hábiles de presentada la solicitud, la Municipalidad no emitiera dictamen. Transcurrido el plazo o emitido el dictamen procede la inscripción de la Aprobación de Obras Parciales en el Registro Predial Urbano (RPU), debiendo quedar en suspenso la inscripción de las áreas afectadas por el dictamen. Inscrita la Aprobación de Obras Parciales procederá la inscripción de las transferencias celebradas sobre los lotes que integran su Plano de Lotización. La Recepción de Obras se obtendrá automáticamente si en un plazo de quince (15) días hábiles de presentada la solicitud, con los requisitos que se establezcan en el Reglamento de la presente Ley, la Municipalidad no emitiera dictamen. La Resolución que ponga fin al procedimiento fijará el plazo y condiciones para levantar o subsanar las observaciones que pudieran contener ambos dictámenes, con lo cual se da por concluida la regularización de la habilitación urbana en cada caso.

Si transcurrido el plazo de sesenta (60) días establecido la Municipalidad Provincial no emitiera la Resolución Final antes señalada, asumirá jurisdicción la Municipalidad Distrital correspondiente, en donde esté ubicado el predio objeto de regularización de habilitación urbana.

En este caso la Municipalidad Provincial a solicitud de los interesados o de la Municipalidad Distrital, remitirá a esta última, bajo responsabilidad, el expediente en el estado en que se encuentre, en un plazo máximo de quince (15) días naturales contados a partir de la presentación de dicha solicitud.

La Municipalidad Distrital proseguirá con el trámite iniciado hasta su conclusión definitiva.

**Artículo 4°.-** Establézcase el procedimiento de "Formalización de Asentamientos Urbanos Informales" que se seguirá ante la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y que tendrá por objeto regularizar las lotizaciones y el derecho de propiedad individual de los poseedores de lotes que, sin constituir habilitaciones urbanas, cuentan con construcciones parcialmente consolidadas, cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de sus integrantes, y que conforman un conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas.

El procedimiento constará de tres etapas: el Reconocimiento de asentamiento urbano informal; la Aprobación del plano de lotización y vías; y, la Declaración de propiedad, mediante los procedimientos administrativos previstos en el artículo 12° del Decreto Legislativo N° 803.

COFOPRI tendrá competencia exclusiva y excluyente respecto de los asentamientos urbanos informales que haya reconocido y calificado como tales, debiendo notificar a las autoridades que pudieran haber conocido sobre algún procedimiento iniciado por ellas, para que lo den por concluido. Las Resoluciones emitidas por COFOPRI en este procedimiento, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro Predial Urbano (RPU).

Las acciones que desarrolle COFOPRI en cumplimiento de esta disposición serán necesariamente coordinadas con las Municipalidades Distritales correspondientes.

**Artículo 5°.-** Los procedimientos administrativos de Declaración de Propiedad previstos en el primer y tercer párrafo del artículo 12° del Decreto Legislativo n° 803 son los de Regularización del Tracto Sucesivo y de Prescripción Adquisitiva de Dominio, respectivamente. Ambos podrán ser seguidos ante COFOPRI, en forma individual o masivamente, a través de representantes expresamente designados para ello, en este último caso, por los poseedores de lotes de Asentamientos Humanos, Asociaciones de Vivienda, Asociaciones Pro- Vivienda, Cooperativas de Vivienda o de cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda y Asentamientos Urbanos Informales.

Las Resoluciones que emita COFOPRI en ambos casos, tienen mérito suficiente para el cierre y traslado de las partidas existentes en sobre el predio en los Registros Públicos, así como para su cancelación e inscripción de la propiedad en el Registro Predial Urbano (RPU).

El Reglamento de la presente Ley regulará los procedimientos para solicitar la Declaración de Propiedad por Regularización del Tracto Sucesivo y la Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio, exigiendo en este último caso el cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 950° del Código Civil, sin necesidad de la declaración judicial prevista en el artículo 952° de dicho Código.

**Artículo 6°.-** Las Resoluciones emitidas por COFOPRI en última instancia administrativa respecto de los procedimientos previstos en los artículos 4° y 5° de la presente Ley, podrán ser recurridos ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, establecido por el artículo 17° del Decreto legislativo N° 803.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y COMPLEMENTARIAS**

**Primera.-** Los aportes reglamentarios que procedan en cada caso de habilitación urbana, corresponden a la Municipalidad donde está ubicado el predio, pudiendo redimirse en efectivo.

**Segunda.-** Derógase el inciso 2) del artículo 70° de la Ley Orgánica de Municipalidades N° 23853, y demás normas legales y administrativas que se opongan a la presente Ley.

**Tercera.-** El Poder Ejecutivo en un plazo no mayor de sesenta (60) días naturales aprobará por Decreto Supremo el Reglamento de la presente Ley.

**Cuarta.-** La presente Ley entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación.

Lima, 06 de Octubre de 1997.

Sala de la Comisión.

**CARMEN LOZADA DE GAMBOA**

**Presidenta de la Comisión**

**ROGER AMURUZ GALLEGOS**

**Vicepresidente**

**FRANCISCO RAMOS SANTILLAN**

**Secretario**

**EDILBERTO DIAZ BRINGAS**

**Congresista de la República**

**JUAN HUAMANCHUMO ROMERO**

**Congresista de la República**

**MIGUEL QUICANA AVILES**

**Congresista de la República**

**ARTURO CASTILLO CHIRINOS**

**Congresista de la República**

**ERNESTO GAMARRA OLIVARES (con reservas)**

**Congresista de la República**