



“Año del Buen Servicio al Ciudadano”

Lima, 28 de julio de 2017

OFICIO N° 212 -2017 -PR

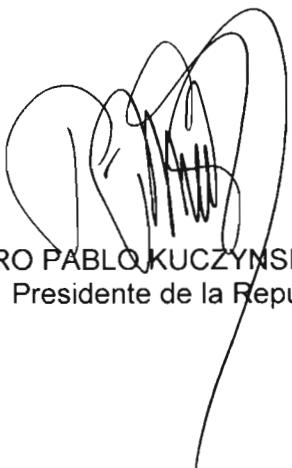
Señor  
**LUIS GALARRETA VELARDE**  
Presidente del Congreso de la República  
Presente.-

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú, a fin de someter a consideración del Congreso de la República, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, el Proyecto de Ley que regula la obtención de inmuebles requeridos para la ejecución de obras de infraestructura priorizadas.

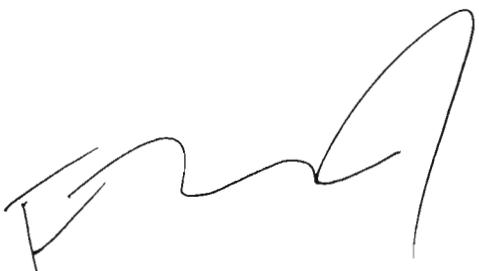
Mucho estimaremos que se sirva disponer su trámite con el carácter de URGENTE, según lo establecido por el Artículo 105° de la Constitución Política del Perú.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,



PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD  
Presidente de la República



FERNANDO ZAVALA LOMBARDI  
Presidente del Consejo de Ministros

ACUERDO  
08/08/2018

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 04 de Agosto del 2018

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 1418 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión(es) de ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E

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

-----  
JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



# Proyecto de Ley

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
POR CUANTO:  
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA  
Ha dado la Ley siguiente:

## LEY QUE REGULA LA OBTENCIÓN DE INMUEBLES REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIORIZADAS

### TÍTULO I

### TÍTULO PRELIMINAR

#### Artículo 1.- Objeto

La presente Ley tiene por objeto regular los procedimientos a cargo del Estado para la obtención de los inmuebles necesarios para la ejecución de obras de infraestructura priorizadas que contribuyan con el desarrollo del país, bajo los principios de celeridad, eficacia y transparencia, de conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú y leyes que regulan la materia.

#### Artículo 2.- Ámbito de aplicación

2.1 La presente Ley se aplica a las obras de infraestructura priorizadas a cargo de cualquier entidad del Estado, de todos los niveles de gobierno, que sean ejecutadas a través de la modalidad de asociaciones público privadas y/o de obras por impuestos, en adelante, obras de infraestructura priorizadas.

2.2 Se aplica a los inmuebles de propiedad privada y a los inmuebles estatales de dominio privado y de dominio público.

2.3 Están excluidos del ámbito de aplicación de la presente Ley los siguientes inmuebles:

- a) Los que se encuentren en áreas declaradas intangibles por tratados internacionales de los que el Perú es parte, así como los que cuenten con un procedimiento específico para su obtención.
- b) Los que se encuentran en Áreas Naturales Protegidas, de conformidad con la normativa de la materia.
- c) Los que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación, de conformidad con la normativa de la materia.
- d) Los inmuebles que se encuentren en tierras y territorios de propiedad y/o posesión de pueblos indígenas u originarios; áreas de reserva territorial o reserva indígena de poblaciones indígenas en aislamiento voluntario y/o contacto inicial, de conformidad con la Ley N° 28736, Ley para la protección



de pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, y el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, sobre Pueblos Indígenas y Tribales en Países Independientes.



**Artículo 3.- Definiciones**

3.1 Para efectos de la presente Ley, se aplican las siguientes definiciones:

**a) Inmueble:** Predio requerido para la ejecución de una obra de infraestructura priorizada que puede incluir el suelo, subsuelo y sobresuelo, así como las edificaciones, según corresponda.

**b) Procedimiento de obtención de inmuebles:** Conjunto de acciones que tienen como fin lograr el control jurídico y físico de inmuebles requeridos para la ejecución de obras de infraestructura priorizadas.



**TÍTULO II**

**MARCO INSTITUCIONAL**

**CAPÍTULO I**

**PROYECTO ESPECIAL DE ACCESO A PREDIOS PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA PRIORIZADAS**



**Artículo 4.- Proyecto Especial de Acceso a Predios para Obras de Infraestructura Priorizadas**

4.1 Créase el Proyecto Especial de Acceso a Predios para Obras de Infraestructura Priorizadas (APIP), como un proyecto especial en la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN), que goza de autonomía funcional, administrativa, técnica y económica. APIP depende del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN.

4.2 APIP tiene una vigencia de tres (3) años, pudiendo ser extendida por la Presidencia del Consejo de Ministros, a solicitud debidamente sustentada del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, de conformidad con la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.

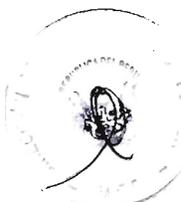
4.3 APIP es dirigido por un Director Ejecutivo designado por el Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN.

4.4 Mediante Decreto Supremo que cuente con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, APIP puede ser adscrito a algún sector. Por Resolución Ministerial del sector a donde está adscrito APIP, se determina el órgano a quien debe reportar.

**Artículo 5.- Intervención de APIP**

APIP se encarga de conducir las actividades reguladas en la presente Ley. Para el cumplimiento de sus objetivos, corresponde a APIP formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un programa de diagnóstico, saneamiento físico legal y acceso a los predios comprendidos dentro del ámbito geográfico de ejecución de los proyectos de infraestructura priorizados, para lo cual:

- a) Ejerce, en cuanto resulten aplicables, las funciones reguladas en los artículos 8, 11, 12, 14, 21, 39, 44, y 46 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal aprobado por el Decreto Supremo N° 009-99-MTC con la finalidad de sanear y adquirir los predios requeridos para la ejecución de proyectos de inversión priorizados. Toda referencia hecha en dichas normas a COFOPRI se entenderá referida a APIP;





## Proyecto de Ley

- b) Ejerce las competencias reguladas en el Título III de la Ley 30230 y sus modificatorias, en cuanto resulten aplicables;
- c) Ejerce las competencias a que se refiere el Decreto Legislativo N° 1192, Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, respecto de los procedimientos de trato directo, liberación de interferencias, así como transferencia de predios estatales, requeridas en los proyectos de inversión priorizados;
- d) Puede contratar los servicios de empresas nacionales o extranjeras especialistas en la materia y suscribir convenios de encargo con entidades públicas, empresas públicas e inversionistas, éstos últimos en el marco de los Contratos de Asociación Público Privada suscritos.
- e) Contrata un perito tasador acreditado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y con las normas que para tal efecto apruebe dicho sector.

### Artículo 6.- Contrataciones

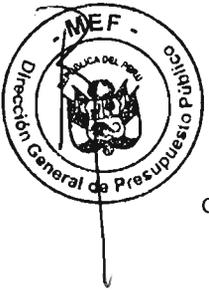
6.1 Las contrataciones de servicios que requiera efectuar APIP para el cumplimiento de lo previsto en la presente Ley, se encuentran fuera del ámbito de aplicación de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, y se rigen por el procedimiento especial aprobado mediante decreto supremo refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, a propuesta de APIP, sin perjuicio de la aplicación supletoria de la normativa sobre contratación pública.

6.2 Las contrataciones a que se hace referencia en el presente artículo deben encontrarse acordes con los acuerdos comerciales suscritos por el Estado Peruano.

6.3. El Tribunal de Contrataciones del Estado mantiene las competencias asignadas mediante la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado en lo referido a la aplicación de sanciones y resolución de apelaciones. APIP comunica a dicho Tribunal las presuntas infracciones cometidas por proveedores, participantes, postores, contratistas y subcontratistas.

### Artículo 7.- Prioridad en la atención

Los requerimientos de información, de trámites o de servicios que presente APIP a otras entidades públicas de cualquier nivel de gobierno, en el marco de lo previsto en la presente Ley, tienen prioridad de atención en los plazos que se establezcan en el Reglamento, bajo responsabilidad del funcionario público encargado.





### Artículo 8.- Información

8.1 Las dependencias de los ministerios, Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, y las demás entidades públicas que están o hubiesen estado dotadas de competencias vinculadas con el proceso de formalización y/o cuenten con información o documentación relacionada con dicho proceso, ajustan sus actividades a la presente Ley y a su Reglamento. Asimismo, transfieren a APIP, a su requerimiento, el acervo documentario que tengan a su cargo y que se relacione con las funciones que cumple APIP, colaborando con las acciones que dicha proyecto especial ejecute, bajo responsabilidad del titular del pliego.

8.2 APIP solicita información referencial sobre la presencia de pueblos indígenas u originarios, así como de comunidades Campesinas y comunidades nativas al Ministerio de Cultura, al Ministerio de Agricultura y Riego, a los Gobiernos Regionales respectivos y a las demás entidades competentes, según corresponda.

### Artículo 9.- Resoluciones de APIP

Todas las resoluciones que emita APIP en cumplimiento de sus funciones, así como los títulos, contratos u otros documentos que formalice, tienen mérito suficiente para su inscripción en los Registros Públicos.

## CAPÍTULO II

### SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS

### Artículo 10.- Unidades especializadas

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), bajo responsabilidad de su titular, establece unidades especializadas en cada región del país, destinadas a brindar a APIP, de manera prioritaria, información legal y gráfica que tuviere en su poder, así como servicios registrales, para el cumplimiento de sus funciones.

### Artículo 11.- Registro

11.1 El registrador debe dar estricto cumplimiento a los procedimientos registrales regulados en la presente Ley y en su Reglamento, bajo responsabilidad.

11.2 Para efectos del cumplimiento de la presente Ley, para los actos y resoluciones que emita APIP se aplica lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

## CAPÍTULO III

### SEGUIMIENTO Y CONTROL

### Artículo 12.- Seguimiento

12.1 APIP y el sujeto activo, según corresponda, informan semestralmente a la Presidencia del Consejo de Ministros sobre el estado de los procedimientos de obtención de inmuebles a su cargo, bajo responsabilidad.

12.2 Asimismo, APIP remite reportes mensuales al Equipo Especializado de Seguimiento de la Inversión (EESI) del Ministerio de Economía y Finanzas que, en



# Proyecto de Ley



tanto las funciones de acompañamiento, seguimiento, facilitación y simplificación de los proyectos comprendidos en el Decreto Legislativo N° 1251 no sean transferidos a la Agencia de Promoción de la Inversión Privada, es el encargado de realizar el seguimiento de las acciones a cargo de las entidades públicas involucradas en el procedimiento regulado en la presente Ley.

## Artículo 13.- Régimen de protección a funcionarios

APIP y las demás entidades públicas que intervengan en el procedimiento regulado en la presente Ley, prestan defensa legal a sus funcionarios y servidores, dentro de los límites y condiciones que se establezcan en el Reglamento.

## Artículo 14.- Contraloría General de la República

Las contrataciones de bienes, servicios, obras y consultorías que se ejecuten en el marco de la presente Ley, se someten a los procedimientos de control gubernamental a cargo de la Contraloría General de la República, garantizándose el control eficaz sin afectar el dinamismo de la ejecución, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 27785, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República o norma que la sustituya.

### TÍTULO III

### FASES DEL PROCEDIMIENTO DE OBTENCIÓN DE INMUEBLES

#### CAPÍTULO I

#### PRIMERA FASE: PREPARACIÓN

#### SUBCAPÍTULO I

#### SUBFASE I: PRIORIZACIÓN

## Artículo 15.- Priorización

15.1 Para la intervención de APIP, se requiere que la obra de infraestructura se encuentre priorizada mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas y el titular del sector competente.



15.2 Mediante solicitud dirigida al Ministerio de Economía y Finanzas, los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales pueden solicitar la priorización de obras de infraestructura a su cargo, a efectos de habilitar la intervención de APIP.

15.3 Mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas, previa coordinación con los sectores involucrados y, de ser el caso, con los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, se aprueba el cronograma según el cual APIP asume las competencias y funciones señaladas en la presente Ley, respecto de las obras de infraestructura incluidas en dicho cronograma.

15.4 En tanto las obras de infraestructura no se incorporen al referido cronograma, los sujetos activos respectivos mantienen sus competencias para la obtención de los inmuebles.

## SUBCAPÍTULO II

### SUBFASE II: DELIMITACIÓN

#### Artículo 16.- Delimitación preliminar

El sujeto activo delimita preliminarmente los inmuebles involucrados en la ejecución de obras de infraestructura, de conformidad con los criterios y requisitos que establece el Reglamento. En caso el sujeto activo modifique la delimitación, debe informar de manera inmediata a APIP.

#### Artículo 17.- Solicitud de intervención

17.1 Cuando el sujeto activo ha delimitado los inmuebles, mediante oficio, solicita a APIP su intervención de acuerdo con lo previsto en la presente Ley y en su Reglamento.

17.2 El sujeto activo, bajo responsabilidad de su titular, al momento de solicitar la intervención de APIP, garantiza la disponibilidad presupuestal para el pago por la adquisición de la propiedad de los inmuebles que sean requeridos para la ejecución de obras de infraestructura. Esta exigencia no se aplica a las asociaciones público privadas cuyo contrato establezca que el financiamiento de la adquisición de predios y/o liberación de interferencias, haya sido asignado al inversionista.

## CAPÍTULO II

### SEGUNDA FASE: IDENTIFICACIÓN

## SUBCAPÍTULO I

### DISPOSICIONES COMUNES

#### Artículo 18.- Actividades concurrentes y simultáneas

18.1 Las actividades propias de esta Fase están a cargo de APIP.

18.2 Las actividades pueden realizarse de manera concurrente y simultánea, siempre que se cumplan los objetivos correspondientes.

#### Artículo 19.- Optimización de tiempo y recursos



# Proyecto de Ley

19.1 APIP, bajo el principio de celeridad, establecido en el numeral 1.9 del inciso 1 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, optimiza el número de verificaciones de campo en los inmuebles, así como las actividades que realice en cumplimiento de las funciones reguladas en la presente Ley, aprovechando al máximo la información recogida.

19.2 Los plazos para la realización de las actividades incluidas en esta Fase se establecen en el Reglamento.

## Artículo 20.- Facilidades

Los propietarios, poseedores y ocupantes de los inmuebles destinados a la ejecución de obras de infraestructura prestan las facilidades necesarias para las verificaciones de campo que correspondan.

## SUBCAPÍTULO II

### ACTIVIDAD 1: LEVANTAMIENTO DE INFORMACIÓN

## Artículo 21.- Levantamiento de información

Sobre la base de la delimitación alcanzada por el sujeto activo, APIP realiza verificaciones de campo y demás acciones necesarias para determinar perímetros, derechos existentes sobre los inmuebles, así como identifica a los sujetos pasivos.

## Artículo 22.- Diagnóstico

Con el levantamiento de información, APIP determina la situación jurídica de los inmuebles necesarios para la ejecución de obras de infraestructura, así como los procedimientos que correspondan para su obtención. Para tal efecto, APIP ejerce las siguientes funciones:

- Determinar si los inmuebles se encuentran inscritos o no en el Registro respectivo.
- Identificar y reconocer las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de predios que se requieran para la ejecución de proyectos de inversión priorizados.
- En el caso de los bienes inscritos, determina si son bienes de propiedad privada o bienes estatales.
- Determinar si los bienes estatales son de dominio público o de dominio privado.
- Determinar si el bien inmueble delimitado por el sujeto activo está excluido del ámbito de aplicación de la presente Ley.



- f) Definir la necesidad de la reubicación de pobladores, coordinando con las entidades respectivas y convocar a las asambleas.

**Artículo 23.- Anotación preventiva**

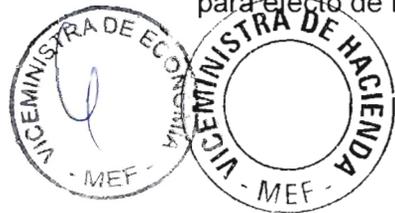
23.1 Si el inmueble identificado está inscrito, mediante resolución, APIP dispone la anotación preventiva sobre el área requerida para la ejecución del proyecto, según las condiciones que establezca el Reglamento.

23.2 El registrador, por el solo mérito de la resolución señalada en el numeral anterior, realiza la anotación preventiva en el Registro de Predios de la SUNARP, bajo responsabilidad.

23.3 La orden de anotación preventiva tiene una vigencia máxima de cinco (5) años o hasta que APIP o el sujeto activo informe la transferencia registral del bien inmueble a su favor, solicitando la inscripción de su levantamiento y cancelación, lo que ocurra primero.

23.4 APIP notifica a las Municipalidades Distritales y Provinciales correspondientes sobre las inscripciones de las anotaciones preventivas, para su incorporación en los planes de desarrollo urbano, usos de suelos y otras disposiciones relativas al suelo.

23.5 Para no alterar el valor de los inmuebles, las áreas objeto de anotación preventiva no pueden ser objeto de acciones de saneamiento físico legal, habilitaciones urbanas, cambio de zonificación y autorizaciones de edificación y licencias, por parte de cualquier entidad pública, así como de los procesos iniciados al amparo del artículo 21 de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común. Si las acciones antes citadas son realizadas con posterioridad a la anotación preventiva, tratándose de inmuebles de propiedad privada, dichas acciones no pueden ser objeto de valorización para efecto de la tasación.



**SUBCAPÍTULO III**

**ACTIVIDAD 2: TASACIÓN**

**Artículo 24.- Tasación**

24.1 La tasación es necesaria solo para los inmuebles de propiedad privada.

24.2 La fijación del valor de la tasación se efectúa de acuerdo con las normas aplicables a la materia.

**Artículo 25.- Aceptación del valor de tasación**

El sujeto activo no puede cuestionar el valor de la tasación aprobada por APIP. Solo le corresponde realizar los pagos correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales y/o administrativas que pudieran existir por la actuación negligente o dolosa del tasador.



**SUBCAPÍTULO IV**

**ACTIVIDAD 3: SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**

**Artículo 26.- Saneamiento físico legal**





# Proyecto de Ley



26.1. El saneamiento físico legal de los inmuebles necesarios para la ejecución de obras de infraestructura comprende la acumulación, independización, desmembración, subdivisión, rectificación de área y otras acciones necesarias para la posterior obtención de inmuebles. La actividad regulada en el presente capítulo se realiza de manera previa al Ofrecimiento de Adquisición. En caso a dicha fecha no se culmine el saneamiento físico legal, podrá realizarlo de manera posterior a la remisión del Expediente de Obtención al sujeto activo.

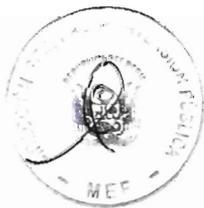
26.2. El sujeto activo, bajo su responsabilidad, puede solicitar a APIP que le remita los expedientes de obtención de los inmuebles que aún no han completado el procedimiento de saneamiento físico legal, siempre que lo avanzado garantice certeza en la identificación de los inmuebles y de los titulares de los derechos existentes, según corresponda. Sin perjuicio de ello, APIP continúa y completa el procedimiento de saneamiento físico legal.



## Artículo 27.- Funciones de APIP en materia de saneamiento físico legal

Con el fin de cumplir con el saneamiento físico legal, APIP se encarga de las siguientes funciones:

- Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales y determinar o rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los inmuebles de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con inmuebles que son objeto de las acciones de saneamiento físico legal.
- Rectificar los títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales, que presenten errores de cualquier naturaleza, promoviendo la inscripción de los títulos, contratos y otros documentos de propiedad en el Registro de Predios; ejecutar los traslados de los títulos que se encuentren inscritos en otros registros, así como, promover la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de predios de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución. Los actos emitidos por APIP se inscriben por su sólo mérito en un nuevo asiento registral. Para la rectificación de títulos otorgados por municipalidades, se requiere la suscripción de convenio entre las municipalidades y APIP.
- Realizar el estudio de los títulos que pueden estar inscritos en registros públicos de toda índole y que tengan relación con el ejercicio de sus competencias.
- Declarar la prescripción adquisitiva de dominio en sede administrativa y regularizar el tracto sucesivo.
- Ejecutar levantamientos topográficos para la delimitación física de los inmuebles.
- Rectificar de oficio el área, perímetro y linderos de los inmuebles contenidos en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico legal o habilitaciones urbanas.





- g) Solicitar información a los Registros de Predios, Minero, catastros urbanos de los municipios, catastro rural del Ministerio de Agricultura y Riego, inventarios, registros y otras bases de datos de la SBN y del Ministerio de Cultura, entre otros.
- h) Solicitar la independización e inscripción de las partidas correspondientes a los inmuebles requeridos para la ejecución de obras de infraestructura en el Registro de Predios, Registro Minero y otros registros prediales y catastros urbanos y rurales.



## SUBCAPÍTULO V

### ACTIVIDAD 4: IDENTIFICACIÓN DE INTERFERENCIAS

#### **Artículo 28.- Identificación de Interferencias de servicios públicos**

APIP se encarga de identificar la existencia de interferencias, entendidas como las instalaciones de servicios públicos, tales como electricidad, agua, desagüe, drenaje, gas u otro, a cargo de empresas o entidades prestadoras de servicios públicos y municipalidades, que se encuentren dentro del área del derecho de vía o de ejecución de obras de infraestructura. Para tal efecto, APIP solicita información a las empresas o entidades prestadoras, las cuales atienden la solicitud en el plazo que se establezca en el Reglamento, bajo responsabilidad.



#### **Artículo 29.- Comunicación a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos**

APIP envía a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos u otro titular de las Interferencias, una comunicación en la que precisa las interferencias que se encuentren dentro del trazo y/o inmuebles requeridos para la ejecución de obras de infraestructura, solicitando el presupuesto de los trabajos de remoción, traslado y/o reposición de las interferencias, así como el cronograma respectivo.



## SUBCAPÍTULO VI

### ACTIVIDAD 5: OFRECIMIENTO DE ADQUISICIÓN

#### **Artículo 30.- Comunicación de Intención e Incentivo**

30.1 En el caso de inmuebles de propiedad privada, mediante documento de fecha cierta, APIP comunica al sujeto pasivo u ocupante la intención de adquirirlos a través de trato directo a fin de que acepte voluntariamente transferir la propiedad de su bien inmueble a favor del sujeto activo.

30.2 En la misma comunicación, se señala el monto que corresponde abonar de acuerdo con el resultado de la tasación, así como el incentivo adicional equivalente al 20% del valor comercial del inmueble.

#### **Artículo 31.- Respuesta a la Comunicación de intención**

31.1 El sujeto pasivo cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para comunicar a APIP su aceptación o rechazo a la oferta de adquisición cumpliendo los requisitos y formalidades que señale el Reglamento.

31.2 Si vencido el plazo antes señalado, el sujeto pasivo no emite respuesta expresa, se entiende como un rechazo a la oferta de adquisición.





# Proyecto de Ley

## SUBCAPÍTULO VII

### EXPEDIENTE DE OBTENCIÓN DE INMUEBLE

#### Artículo 32.- Elaboración de expediente de obtención de inmuebles

32.1 Con la información y documentación técnica y legal obtenida durante el desarrollo de las actividades de la Fase de Identificación, APIP elabora el expediente de obtención del inmueble que es remitido al sujeto activo. Bajo responsabilidad, el expediente tiene el siguiente contenido:

- a) Identificación del bien inmueble, debidamente registrado
  - Memoria Descriptiva.
  - Plano de afectación en el que se detalle: Cuadro técnico de linderos y medidas perimétricas del área matriz y del área afectada, ubicación y/o localización del inmueble, el detalle de la afectación debidamente geo referenciado en coordenadas UTM.
  - Plano de distribución, en el caso que haya edificaciones.
  - Copia informativa de la partida registral con una antigüedad no mayor a seis meses de su expedición, en caso de tratarse de bien inmueble inscrito.
  - Declaratoria de Fábrica o de Edificación, si la hubiera.
  - Declaración Jurada de Autoavalúo, correspondiente al último año, si la hubiera.
  - En caso de construcciones especiales; cuando las hubiere, se acompaña la siguiente documentación: Planos, memoria descriptiva y especificaciones técnicas relativas a las mismas.
- b) Identificación del sujeto pasivo
  - Copia simple del Título de propiedad y en caso de no ser propietario la constancia de posesión.
  - Documento que acredite la identidad, denominación social o razón social del sujeto pasivo. En caso de persona natural, copia simple del documento de identidad del titular afectado o de la certificación de identidad emitida por el Registro Nacional de identificación y Estado Civil (RENIEC). En caso de persona jurídica, copia informativa de la partida registral actualizada, emitida por el Registro de Personas Jurídicas de la SUNARP.
- c) Tasación, para el caso de los predios privados.
  - Monto del valor comercial y el detalle del perjuicio económico, conforme a las normas de la materia, adjuntando la documentación que acredite el lucro cesante y el daño emergente y/o el informe de sustento.
  - Informe que cuantifique los montos que no son parte del valor de la tasación.
- d) Documentos referidos a la transferencia de propiedad.
- e) La identificación de las interferencias que incluye:



- Identificación del área física donde se encuentran las interferencias.
- Requerimiento a las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos u otro titular de las Interferencias.
- El presupuesto de los trabajos de remoción, traslado y/o reposición de las interferencias y cronograma respectivo.

32.2 La identificación de interferencias y el saneamiento físico legal no son requisitos para la transferencia de propiedad del inmueble.



32.3 APIP, bajo responsabilidad, garantiza que el expediente de obtención de inmueble incluya la documentación técnica y legal completa, así como el cumplimiento de las formalidades y requisitos señalados en la presente Ley, en su Reglamento y en las normas que regulan las materias respectivas.

**Artículo 33.- Imposibilidad de cuestionamiento de expediente de obtención de inmuebles**

33.1 El sujeto activo no puede cuestionar el contenido del expediente de obtención de inmuebles. La única materia de cuestionamiento ante la vía arbitral o judicial es la valorización de la tasación y los supuestos regulados en el Decreto Legislativo N° 1192. Este cuestionamiento no impide la continuación del procedimiento de obtención de inmuebles para obras de infraestructura.

33.2 Esta disposición se aplica, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar por parte de los funcionarios de APIP, derivadas de faltas o delitos que cuya comisión será dilucidada en las vías correspondientes, sin que ello impida la continuación del proceso de obtención de inmuebles.



**CAPÍTULO III**

**TERCERA FASE: ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD**

**SUBCAPÍTULO I**

**REGLAS ESPECIALES**

**Artículo 34.- Adquisición de la propiedad**

Esta fase está a cargo del sujeto activo y se rige por la normativa que regula la materia y por los plazos que se establezcan en el Reglamento.

**Artículo 35.- Declaratoria general**

35.1 Para efectos de lo previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la declaratoria de seguridad nacional o de necesidad pública de las obras de infraestructura se efectúa mediante ley, y habilita a la expropiación de inmuebles de propiedad privada.

35.2 Si en la misma obra de infraestructura se requieren además inmuebles de propiedad estatal, esta declaratoria también habilita la aplicación del procedimiento de transferencia de inmuebles entre entidades del Estado regulado en la presente Ley.

35.3 Sin perjuicio de lo anterior, si la obra de infraestructura solo requiere la transferencia de inmuebles entre entidades del Estado, es suficiente la declaratoria de interés nacional mediante decreto supremo.

35.4 Las declaratorias reguladas en este artículo son exigibles al momento de la transferencia de la propiedad por expropiación o entre entidades estatales, según





# Proyecto de Ley

corresponda, mas no es requisito para que APIP intervenga cumpliendo las funciones señaladas en la presente Ley.

## Artículo 36.- Adjudicación de lotes o reubicación

36.1 Para facilitar la negociación directa, APIP, en coordinación con el sujeto activo, puede ejecutar programas de reubicación o pago mediante adjudicación de terrenos del Estado o proyectos habitacionales, previa autorización por Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas.

36.2 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o el Ministerio de Agricultura y Riego, según corresponda, establecen las regulaciones necesarias para facilitar la asignación o adjudicación de los inmuebles.

## Artículo 37.- Reconocimiento de gastos y mejoras

Tratándose de predios de propiedad de Gobiernos Regionales y de Gobiernos Locales, APIP puede acordar con estos, previa acreditación de la disponibilidad presupuestal por parte del sujeto activo, el reconocimiento de los gastos de traslado y mejoras en los inmuebles objeto de transferencia de propiedad.

## Artículo 38.- Actuación en sede judicial

38.1 En los procesos judiciales en los que existan conflictos que involucren bienes de propiedad estatal o actos de disposición que recaigan sobre estos, es obligación de la autoridad jurisdiccional respectiva, solicitar la opinión de APIP de manera previa a la emisión de la sentencia.

38.2 Todo acto o medida administrativa o judicial relativa a bienes estatales no debe afectar la prestación de servicios públicos o el ejercicio de funciones públicas.

38.3 Esta disposición es aplicable incluso a los procesos judiciales en trámite, siempre que la naturaleza del proceso y su etapa procesal lo permita. Asimismo, las medidas cautelares emitidas que recaigan o afecten bienes estatales, por su naturaleza variable, deben adecuarse a la presente disposición.

## Artículo 39.- Resolución de expropiación

El funcionario de un órgano de línea designado por el sujeto activo emite la resolución que dispone la ejecución de la expropiación. Esta resolución es inimpugnable.

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

### Primera.- Reglamentación

El Reglamento de la presente Ley es aprobado mediante decreto supremo refrendado por el Ministerio de Economía y Finanzas, en el plazo máximo de noventa (90) días hábiles contados desde el día siguiente de la publicación de la presente Ley.



**Segunda.- Instrumentos de gestión**

Mediante resolución de la Dirección Ejecutiva de PROINVERSION, se aprueba el Manual de Operaciones y Funciones de APIP, así como las demás disposiciones complementarias necesarias para la aplicación de la presente Ley, en el plazo de sesenta (60) días hábiles contados desde la publicación del Reglamento de la presente norma.

SUNARP y las demás entidades involucradas en las actividades reguladas en la presente Ley adecuan sus instrumentos de gestión y procedimientos, y dictan las normas complementarias necesarias para garantizar el cumplimiento de la presente Ley, según corresponda, en el mismo plazo señalado en el párrafo anterior.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba las normas que regulan la acreditación de tasadores, en el mismo plazo señalado en el primer párrafo.



**Tercera.- Unidad ejecutora**

Créase la unidad ejecutora denominada Proyecto Especial de Acceso a Inmuebles para Proyectos de Inversión Priorizados (APIP) en el pliego de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSION para los fines del Proyecto Especial, la que se sujeta al presupuesto institucional de dicho pliego, quedando exceptuado, para tal efecto, sólo del requisito del monto del presupuesto anual por toda fuente de financiamiento establecido en el artículo 58 de la Ley N° 28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto.



**Cuarta.- Transferencia de recursos**

Para efectos de la implementación de lo previsto en la presente Ley en la parte relativa a APIP, autorícese a las entidades del Gobierno Nacional a realizar modificaciones presupuestarias en el nivel institucional a favor de APIP, las cuales se aprueban mediante Decreto Supremo, refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas y el Ministro del Sector involucrado, a propuesta de este último.

Para los mismos fines, autorícese a los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales a realizar transferencias financieras a favor de APIP, las cuales se aprueban mediante acuerdo de Consejo Regional o Concejo Municipal, respectivamente, requiriéndose en ambos casos, el informe previo favorable de la Oficina de Presupuesto o la que haga sus veces en la entidad. La resolución del Acuerdo del Consejo Regional se publican en el diario oficial El Peruano y el acuerdo del Concejo Municipal se publica en su página web.



**Quinta.- Plazos**

Para la aplicación de la presente Ley, se aplican los plazos señalados en el Reglamento, no siendo de aplicación los plazos previstos en el Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura.



**Sexta.- Vigencia**

La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de la publicación de su Reglamento en el Diario Oficial El Peruano.

**Séptima.- Financiamiento**

La implementación y funcionamiento de APIP se financia con cargo al presupuesto institucional del pliego de Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSION





# Proyecto de Ley



Asimismo, la implementación de lo establecido en la presente ley se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, en el marco de las Leyes Anuales de Presupuesto.

## Octava.- Régimen sancionador



El incumplimiento de lo previsto en la presente Ley y en su Reglamento constituye falta administrativa que puede ser leve, grave o muy grave, pudiendo aplicarse las sanciones de amonestación, suspensión, inhabilitación o multa. El Reglamento tipifica las infracciones y la graduación de las sanciones. La potestad sancionadora la ejerce PROINVERSIÓN o la entidad correspondiente cuando la infracción la comete un funcionario de una entidad diferente a APIP.

## Novena.- Unidades especializadas



La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp), bajo responsabilidad de su titular, establece unidades especializadas en cada región del país, destinadas a brindar a APIP, de manera prioritaria, información legal y gráfica que tuviere en su poder, así como servicios registrales, para el cumplimiento de sus funciones.

Para la adecuada aplicación de la presente norma, exonerese a SUNARP de las restricciones previstas en el artículo 8 de la Ley 30518, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2017, para la contratación de registradores públicos, así como de las restricciones previstas en el numeral 9.9 del artículo 9 de la citada ley; acciones que serán financiadas con cargo al presupuesto institucional de SUNARP, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público".

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

### Primera.- Procedimientos en trámite

La presente Ley es de aplicación a los proyectos de infraestructura priorizados que sean solicitados por la entidad de conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la presente Ley, incluso si han iniciado trámites para la obtención de predios, en el estado en que se encuentren.

### Segunda.- Contratación de personal

Para efectos de la implementación del APIP, exonerese a PRONVERSION, durante el año fiscal 2017, de la restricción establecida en el artículo 8 de la Ley 30518, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2017, para la contratación de personal por el plazo máximo de vigencia de APIP a que se refiere el numeral 4.2 de artículo 4 de la presente ley.





## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

### Primera.- Modificación de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1251

Modifíquese el tercer párrafo de la Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1251 e incorpórese dos párrafos adicionales.

“Primera.- Proyectos en trámite

(...)

Salvo lo previsto en los párrafos anteriores, las competencias y facultades atribuidas a Proinversión en el Decreto Legislativo N° 1224 y sus disposiciones reglamentarias y complementarias, resultan de aplicación inmediata a los procesos en trámite en el estado en que se encuentren, a la fecha de su entrada en vigencia.

Las iniciativas privadas sobre proyectos de asociaciones público privadas y proyectos en activos que a los ciento ochenta (180) días calendario contados a partir de la vigencia de la presente Ley aún no hayan sido declaradas de interés por el Organismo Promotor de la Inversión Privada respectivo, se sujetan en el estado en el que se encuentren, a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1224 modificado por la presente norma así como disposiciones reglamentarias y complementarias. Tratándose de proyectos autofinanciados, esta regla resulta aplicable a aquellos proyectos cuyo Costo Total de Inversión supere el límite que determine el Reglamento.

Tratándose de iniciativas estatales reguladas en la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Legislativo N° 1224, a partir de la vigencia de la presente Ley, se sujetan en el estado que se encuentren, a lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1224 y a sus disposiciones reglamentarias y complementarias.”



### Segunda.- Modificación del artículo 25 la Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Minero, aprobada por Decreto Legislativo N° 708, recogido en el artículo 25 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobado por Decreto Supremo N° 014-92-EM.

Modifíquese el artículo 25 la Ley de Promoción de Inversiones en el Sector Minero, aprobada por Decreto Legislativo N° 708, recogido en el artículo 25 del Texto Único Ordenado de la Ley General de Minería, aprobado por Decreto Supremo N° 014-92-EM, de acuerdo al texto siguiente:

“Artículo 25.- El Ministerio de Energía y Minas puede autorizar áreas de no admisión de petitorios, al Instituto Geológico, Minero y Metalúrgico (INGEMMET), por plazos máximos de cinco años calendario, con la finalidad de que dicha institución realice trabajos de prospección minera regional, respetando derechos adquiridos y áreas colindantes a las zonas arqueológicas del país.

Cada una de estas áreas no puede comprender más de trescientas mil hectáreas.

Las concesiones y petitorios mineros que reviertan al Estado por cualquier causal pueden ser materia de declaración de no admisión de petitorios.

INGEMMET, bajo responsabilidad, pone a disposición del público, a título oneroso, los estudios que contengan la información contenida en sus trabajos de prospección regional, un mes antes del vencimiento del plazo concedido, al término del cual éstas quedan de libre disponibilidad; con las excepciones siguientes:

a) La Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN) o quien haga sus veces, en convenio con los Gobiernos Regionales, puede encargarse





# Proyecto de Ley

del proceso de promoción de la inversión en todo o parte de dichas áreas, cuando dentro del plazo de cinco años señalado en el primer párrafo del presente artículo así lo apruebe su Consejo Directivo, ratificado por resolución suprema; estableciéndose el mecanismo de compensación de los gastos efectuados por INGEMMET. En este caso, las áreas incorporadas tienen la condición de áreas de no admisión de denuncios y/o petitorios y se mantienen como tales en función al resultado del proceso, hasta que se otorgue la titularidad de la concesión minera. INGEMMET otorga las concesiones mineras respecto de dichas áreas al adjudicatario de la buena pro que adquiera la titularidad o ejerza la opción, de acuerdo a lo establecido en el contrato. De no suscribirse el contrato de transferencia o el contrato de opción minera dentro del plazo de dos años de emitida la resolución suprema indicada, las áreas respectivas son declaradas de libre disponibilidad. Excepcionalmente, este plazo puede ser ampliado hasta por dos años adicionales mediante Decreto Supremo, refrendado por el Ministro de Energía y Minas, a solicitud de PROINVERSIÓN o quien haga sus veces. Vencido el plazo adicional indicado, las áreas respectivas son declaradas de libre disponibilidad”.

b) PROINVERSIÓN o quien haga sus veces, puede solicitar al Ministerio de Energía y Minas la incorporación en el proceso de promoción de la inversión la extensión de hasta cien mil hectáreas de acuerdo a los estudios técnico-económicos del proyecto y dentro del radio respecto de las concesiones mineras incluidas en dicho proceso de promoción, respetando derechos adquiridos. Estas áreas incorporadas tienen la condición de áreas de no admisión de denuncios y/o petitorios hasta que se otorgue la titularidad de la concesión minera.

La incorporación a que se refiere el párrafo anterior se aprueba por decreto supremo con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros y por un plazo de dos años. Vencido el plazo indicado, de no haberse suscrito el contrato de transferencia o el contrato de opción minera dentro del plazo previsto en las bases, las áreas son declaradas de libre disponibilidad”.

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DEROGATORIAS

### Única.- Derogación del Decreto Legislativo N° 1333

Deróguese el Decreto Legislativo N° 1333, Decreto Legislativo para la simplificación del acceso a inmuebles para proyectos de inversión priorizados.

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD  
Presidente de la República

FERNANDO ZAVALA LOMBARDI  
Presidente del Consejo de Ministros

**LEY QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE BIENES INMUEBLES  
REQUERIDOS EN LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**I. PROBLEMÁTICA**

El Estado peruano viene promoviendo modalidades de participación de la inversión privada para proyectos de infraestructura pública y/o provisión de servicios públicos, bajo los mecanismos contractuales permitidos en el marco legal vigente. En el marco de los referidos contratos, uno de los principales problemas en ejecución de proyectos es la demora en la entrega de bienes inmuebles necesarios para el inicio de obras.

Este compromiso asumido por el Estado no se cumple en la oportunidad contemplada en los contratos suscritos, debido a las dificultades para adquirir y entregar bienes inmuebles a los inversionistas. En este contexto, una de las mayores trabas para la ejecución de proyectos de inversión público privada e inversión pública y, es el de las adquisiciones y expropiaciones (Informe Especial, Desarrollo de ideas, "Factores que limitan la ejecución de la inversión público privada en el Perú").

La situación descrita genera retraso en el goce de los beneficios que la población puede obtener al utilizar infraestructura y servicios de calidad en los plazos comprometidos y, además, la necesidad de llevar a cabo modificaciones contractuales. Asimismo, esta situación genera pérdidas económicas al país por la afectación de la tasa de crecimiento del producto bruto interno.

**1.1. Antecedentes normativos para hacer frente al problema planteado**

**a) Ley N° 30327, Ley de Promoción de las Inversiones para el Crecimiento Económico y el Desarrollo Sostenible:**

- El Título IV de esta norma regula un procedimiento especial para imponer servidumbres sobre terrenos eriazos de propiedad estatal para proyectos de inversión. El Título V regulaba el procedimiento de expropiación de bienes de propiedad privada.
- Para su aprobación, se efectuaron cambios en el texto normativo, de modo que las disposiciones referidas a servidumbres no se apliquen para tierras de zona de selva (con excepción de proyectos de inversión de energía eléctrica), ni para tierras de comunidades campesinas y nativas. Asimismo, se incluyó una disposición que señala que las medidas administrativas que se aprueben en aplicación de la Ley N° 30327 y que afecten los derechos de pueblos indígenas, deben ser sometidas a consulta previa.

**b) Decreto Legislativo N° 1333, Decreto Legislativo para la simplificación del acceso de predios para proyectos de inversión priorizados:**

- Luego de la emisión de parte del Ejecutivo del Decreto Legislativo 1333, en el marco del proceso de control constitucional sobre los actos normativos del Poder Ejecutivo, el Congreso de la República derogó esta norma considerar que interfería con el derecho a la propiedad y/o posesión de tierras que tradicionalmente ocupan los pueblos indígenas u originarios amparados en el Convenio 169 de la OIT sobre pueblos indígenas y tribales en países independientes, ratificado por el Estado Peruano mediante Resolución Legislativa 26253".
- Esta norma creó el Proyecto Especial de Acceso a Predios para Proyectos de Inversión Priorizados (APIP), dependiente de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada –



PROINVERSION, con autonomía funcional, administrativa, técnica y económica. El APIP asume, de manera exclusiva, las competencias correspondientes al saneamiento físico-legal y el procedimiento de obtención de los predios comprendidos en los proyectos de inversión priorizados, incluyendo la transferencia de predios estatales; es decir, asumía funciones que estaban a cargo de varias entidades y actores.

- Aunque no se pudo testear la eficacia de esta norma por no haberse aplicado, se pueden rescatar las siguientes ventajas:
  - Disminución del número de actores para el proceso (la identificación, elaboración de expediente técnico, tasación y aprobación de la resolución de expropiación están a cargo del APIP).
  - Disminución de los reprocesos (debido ya que es una sola entidad la responsable de varias etapas).
  - Simplificación de procedimientos administrativos y reducción de tiempos (la identificación de las interferencias se puede hacer al mismo tiempo que el saneamiento).
  - Exoneración de la aplicación de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, a los procesos de contratación de APIP, ahorrando tiempo.
  - Articulación intersectorial (coordinación de la implementación de las acciones y funciones que deban ejecutar otras instituciones públicas para facilitar el acceso a los predios requeridos).

### 1.2. Procedimiento actual para la obtención de bienes inmuebles

- a) El proceso actual para la obtención de bienes inmuebles requeridos para proyectos de inversión se rige por el Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura. El Título IV de esta norma reemplazó el Título V de la Ley 30327, que regulaba la expropiación. El Decreto Legislativo N° 1192 es la norma que actualmente regula los distintos mecanismos para la obtención de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de inversión.
- b) El procedimiento actual para la obtención de bienes inmuebles presenta una serie de deficiencias que se resumen en tres aspectos:
  - **Procedimientos burocráticos en la contratación de servicios.**
  - **Deficiente gestión dentro de la Entidad:** Al interior de las entidades, las funciones relacionadas con la priorización, ejecución y seguimiento de proyectos de inversión requieren una serie de trámites internos que en algunos casos no tienen plazos legales y, cuando los tienen, resultan ser muy extensos y/o no se cumplen. Hay algunas decisiones que pasan por más de una dependencia; en algunos casos, requieren la decisión del titular de la entidad, no necesariamente porque la naturaleza de la decisión lo amerite, sino porque así está establecido en una norma con rango de ley que no permite a la entidad optimizar la gestión interna con normas de menor rango.
  - **Reprocesos:** Este es un aspecto que deriva del anterior; no obstante, es un tema puntual que amerita ser analizado por separado porque constituye uno de los principales cuellos de botella en el procedimiento de obtención de bienes inmuebles. En lo referente a la tasación y a la elaboración de los respectivos expedientes técnicos, una sola tarea o función es realizada y/o verificada por más de una entidad o unidad dentro de ella. Esta situación genera retraso y dificultad para lograr consenso debido a que no hay un solo actor que responda por el resultado oportuno y eficiente del microproceso,

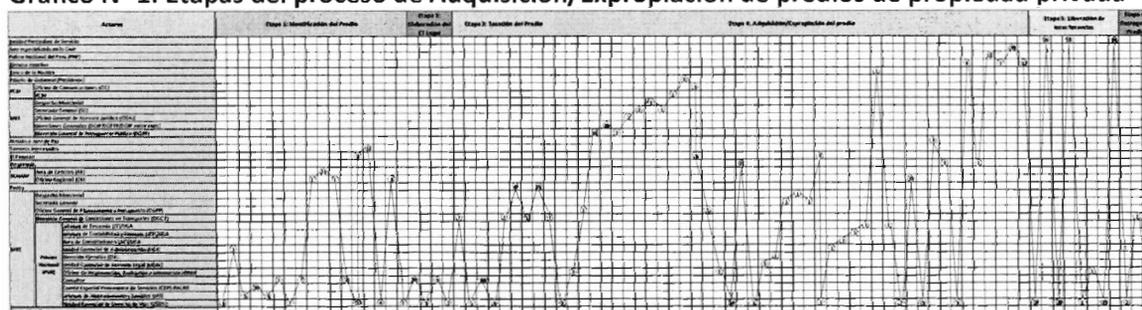


produciéndose como consecuencia, demora en la ejecución de los proyectos de inversión.

- c) Para ilustrar lo antes descrito, sobre la base de la experiencia en el seguimiento de proyectos de inversión, de lo previsto en el Decreto Legislativo N° 1192 y normas conexas, así como de la información proveniente de las entidades competentes, el Equipo Especializado de Seguimiento de la Inversión del Ministerio de Economía y Finanzas ha efectuado un ejercicio de cuantificación de la duración de cada una de las fases para la obtención de terrenos, poniendo como ejemplo el caso de un proyecto vial.

En el Gráfico N° 1, se muestran las etapas del proceso de Adquisición/Expropiación de bienes inmuebles de propiedad privada y los plazos reales.

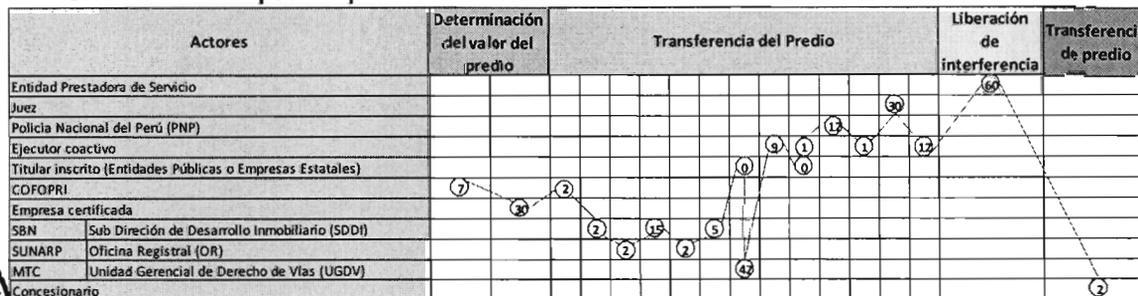
**Gráfico N° 1: Etapas del proceso de Adquisición/Expropiación de predios de propiedad privada**



Fuente: EESI/MEF

En el Gráfico N° 2, se muestran las etapas del proceso de Transferencia de Bienes Estatales y los plazos reales.

**Gráfico N° 2: Etapas del proceso de Transferencia de Bienes Estatales**



Fuente: EESI/MEF

- d) De este ejercicio, se ha determinado que, con la legislación vigente, el procedimiento de obtención de bienes inmuebles de propiedad privada requeridos para un proyecto de inversión vial cuenta con 6 etapas, 36 actores, 83 microprocesos (pasos) y duración aproximadamente 679 días calendario cuando prospera el trato directo y 739 días calendario cuando hay expropiación. Asimismo, tratándose de transferencia de bienes entre entidades estatales, de acuerdo con el procedimiento vigente, se deben cumplir 5 etapas, participan 17 actores, se llevan a cabo 43 microprocesos (pasos) y la duración es de 569 días calendario aproximadamente.



21

## II. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

- 2.1 La presente propuesta tiene por finalidad mejorar y optimizar el procedimiento para la obtención de bienes inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura, a través del logro de los siguientes objetivos:
- Reducción de plazos en el proceso de obtención de bienes inmuebles a nivel macro y micro.
  - Eliminación/disminución de reprocesos.
  - Simplificación en los procesos de contratación de servicios y de personal.
  - Reducción de plazos para la Liberación de Interferencias.
  - Habilitación para que el Estado cuente con el apoyo y soporte de entidades privadas especializadas en las tareas relacionadas con las distintas fases de la obtención de bienes inmuebles.
  - Centralización de funciones en una sola entidad para la eficiencia de los procesos.
  - Mejoramiento de la gestión de las entidades.
- 2.2. El vigente Decreto Legislativo N° 1192 no cuenta con un Reglamento, lo que impide efectuar los ajustes necesarios con facilidad. La presente propuesta plantea la reglamentación de la Ley, con la finalidad de facilitar la modificación de plazos y microprocesos de acuerdo con las necesidades que se presenten y previa coordinación entre los actores involucrados.
- 2.3. La propuesta normativa recoge los elementos positivos contenidos en el Decreto Legislativo N° 1333 y en la Ley N° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios; y, al mismo tiempo, se busca cubrir las aristas pendientes. Los aspectos más relevantes del procedimiento propuesto son los siguientes:
- Sobre el ámbito de aplicación de la norma, se propone incluir a los bienes inmuebles del territorio nacional cuya obtención sea requerida para el desarrollo de proyectos de infraestructura a cargo de cualquier entidad del Estado, en todos los niveles de gobierno, que sean ejecutados a través de Asociaciones Público Privadas y Obras por Impuestos.
  - Creación del Proyecto Especial de Acceso a Inmuebles para Obras de Infraestructura Priorizadas (APIP), por un plazo de tres (3) años, como un proyecto especial en la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSION), que goza de autonomía funcional, administrativa, técnica y económica. El APIP dependerá del Director Ejecutivo de PROINVERSION.
  - Para el cumplimiento de las funciones concernientes a la obtención de bienes inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, se autoriza a APIP a intervenir a través de su propio personal, mediante la contratación de los servicios de empresas nacionales o extranjeras, o a través de la suscripción de convenios de encargo con el concesionario. Para las contrataciones de servicios que requiera APIP a fin de cumplir con las funciones asignadas en la Ley, dicha entidad aplicará un procedimiento ad hoc que será establecido en el Reglamento, no siendo de aplicación la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado.



Esto último es necesario debido a que la obtención de bienes inmuebles, en algunos casos, implica la afectación de derechos privados respecto de los cuales no es posible determinar con precisión la necesidad o requerimiento a efecto de la identificación y diagnóstico de predios, en las que se ejecutan diversas actividades especializadas y de forma simultánea. Este aspecto se encuentra directamente relacionado con los plazos en los que se requiere contar con el respectivo contratista, por lo que exige la necesidad de establecer un procedimiento particular no solo en materia de plazos especiales sino también en lo que respecta al establecimiento de criterios analíticos de elegibilidad que a su vez permita seleccionar al proveedor adecuado para la ejecución del servicio en forma oportuna.

Adicionalmente, como la expropiación de terrenos busca desarrollar proyectos de inversión priorizados, los procedimientos deben adecuarse a los plazos contractuales de cada proyecto a efectos evitar controversias que ocasionen en arbitrajes, perjudicando los intereses del Estado y el adecuado uso de recursos públicos.

Esta Fase está a cargo de APIP. Comprende una serie de actividades que pueden realizarse de manera simultánea. Dichas actividades son las siguientes: Levantamiento de información (consulta de registros, verificaciones de campo, entre otras, diagnóstico (determinación del régimen jurídico aplicable para la obtención de los bienes inmuebles), saneamiento físico legal (acumulación, independización, subdivisión, rectificación de área), tasación (determinación del valor comercial para bienes inmuebles de propiedad privada y de propiedad estatal), identificación de interferencias y ofrecimiento de adquisición por trato directo.

Dependiendo de cada caso, APIP determina la modalidad de adquisición de la propiedad de los bienes inmuebles a través de trato directo, expropiación o de transferencia de bienes entre entidades del Estado.

Con la información obtenida y con los documentos técnicos y legales sustentatorios, APIP elabora y remite el expediente de adquisición al sujeto activo.

- d) De otro lado, para una colaboración efectiva de la SUNARP a APIP, y únicamente para la contratación de registradores, se exonera a la SUNARP de las restricciones previstas en el artículo 8 de la Ley 30518, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2017, así como de las restricciones previstas en el numeral 9.9 del artículo 9 de la citada ley; acciones que serán financiadas con cargo al presupuesto institucional de SUNARP, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

- e) Se propone que APIP realice las funciones que corresponden a la Fase de Identificación (Segunda Fase), tal como se detalla a continuación:

#### **PRIMERA FASE: PREPARACIÓN**

En esta Fase, se aprueba la ley que declara el proyecto de infraestructura de seguridad nacional o necesidad pública los proyectos de inversión (habilita la expropiación, según el artículo 70 de la Constitución Política) o un decreto supremo que lo declara de interés nacional (habilita la transferencia de propiedad entre entidades estatales).

A continuación, el sujeto activo (titular del proyecto), delimita preliminarmente los bienes inmuebles que requerirá para el proyecto de infraestructura a su cargo.

Esta declaración no es necesaria para los proyectos ejecutados mediante asociaciones público privadas, en los que las gestiones para la obtención de los bienes inmuebles pueden realizarse antes de la aprobación de la ley o del decreto supremo, según corresponda.



## **SEGUNDA FASE: IDENTIFICACIÓN**

Esta Fase está a cargo de APIP. Comprende una serie de actividades que pueden realizarse de manera simultánea. Dichas actividades son las siguientes: Levantamiento de información (consulta de registros, verificaciones de campo, entre otras, diagnóstico (determinación del régimen jurídico aplicable para la obtención de los bienes inmuebles), saneamiento físico legal (acumulación, independización, subdivisión, rectificación de área), tasación (determinación del valor comercial para bienes inmuebles de propiedad privada y de propiedad estatal), identificación de interferencias y ofrecimiento de adquisición por trato directo.

Dependiendo de cada caso, APIP determina la modalidad de adquisición de la propiedad de los bienes inmuebles a través de trato directo, expropiación o de transferencia de bienes entre entidades del Estado.

Con la información obtenida y con los documentos técnicos y legales sustentatorios, APIP elabora y remite el expediente de adquisición al sujeto activo.

## **TERCERA FASE: ADQUISICIÓN DE LA PROPIEDAD**

Esta Fase está a cargo del sujeto activo, que ejecuta las acciones dirigidas a la adquisición de la propiedad de los bienes inmuebles, dependiendo de cada caso y sobre la base del contenido del expediente de adquisición remitido por APIP.

## **CUARTA FASE: ENTREGA**

Esta Fase también está a cargo de del sujeto activo. Comprende la ejecución coactiva (cuando hay necesidad de desalojo), la liberación de las interferencias y la entrega propiamente dicha del bien inmueble para iniciar o continuar con la ejecución del proyecto de infraestructura.

Con los cambios propuestos, tratándose de bienes inmuebles de propiedad privada, en un escenario en el que hay expropiación (por no haber prosperado el trato directo) y resulta necesario hacer uso de la ejecución coactiva (porque no hay desocupación voluntaria) se espera disminuir de 36 actores, 6 etapas y 739 días de duración, a 19 actores, 4 etapas y 280 días de duración. Asimismo, tratándose de bienes inmuebles de propiedad estatal, con el proceso propuesto se espera disminuir de 17 actores, 5 etapas y 569 días de duración, a 11 actores, 4 etapas y 234 días de duración.



## **III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

La implementación de las medidas propuestas implicará la ejecución de nuevas funciones por parte del pliego APIP, para cuyo efecto el proyecto de ley prevé una disposición que permite que las entidades de los tres niveles de gobierno puedan transferir recursos a favor de APIP para la implementación de las acciones que tenga que realizar en el marco de esta ley.

Por el lado de los beneficios, de aprobarse la propuesta, se logrará un ahorro en tiempo y recursos para la obtención de los bienes inmuebles requeridos para los proyectos de infraestructura, lo que a su vez redundará en la ejecución oportuna de dichos proyectos, evitando al Estado la necesidad de efectuar modificaciones contractuales y de afrontar los costos inherentes a las controversias con los inversionistas. Adicionalmente, la ejecución oportuna de los proyectos de infraestructura beneficiará a la población porque permitirá hacer uso de infraestructura y servicios públicos de calidad.

Finalmente, se debe indicar que, de manera general, las entidades involucradas en la implementación de la norma financian su implementación, en cuanto a sus respectivas

competencias, con cargo a su presupuesto institucional y en el marco de las Leyes Anuales de Presupuesto.

#### IV. EFECTOS DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Se derogará el Decreto Legislativo N° 1333.



25