

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN PERIODO DE SESIONES 2020-2021

Señor Presidente:

Ha ingresado para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao" presentado a iniciativa del congresista Paul Gabriel García Oviedo del Grupo Parlamentario Acción Popular".

La Comisión de Vivienda y Construcción, en su sesión ordinaria del 25 de noviembre de 2020, después del análisis y debate pertinente, acordó por mayoría la aprobación del presente dictamen.

Votaron a favor los señores congresistas Juan Carlos Oyola Rodríguez, Paul Gabriel García Oviedo, Mario Javier Quispe Suárez, Matilde Fernández Florez, Mártires Lizana Santos, Gilmer Trujillo Zegarra, Héctor Maquera Chávez e Yvan Quispe Apaza. Se abstuvieron los señores congresistas Eduardo Geovanni Acate Coronel, Luz Milagros Cayguaray Gambini y Daniel Oseda Yucra.

Presentó licencia la señora congresista Angélica María Palomino Saavedra.

I. SITUACIÓN PROCESAL

A. Estado procesal del proyecto de ley

El Proyecto de Ley N°6230/2020-CR, se presentó al Área de Trámite Documentario del Congreso de la República el 17 de setiembre de 2020 y fue decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora el 21 de setiembre de 2020, ingresando en esa misma fecha.

B. Antecedentes legislativos

En los períodos legislativos 2011-2016 y 2016-2021 no se han encontrado proyectos de ley que traten sobre materia similar al proyecto en estudio en lo que refiere a localización geográfica.

C. Opiniones solicitadas

Conforme a la materia, para el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR, se solicitó opinión a las siguientes entidades:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal	Oficio 272-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020
Gobierno Regional del Callao	Oficio 273-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

Ministerio de Cultura	Oficio 274-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020
Municipalidad Provincial del Callao	Oficio 275-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020
Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento	Oficio 276-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN	Oficio 277-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020
Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	Oficio 278-2020-2021/JCOR-CVC-CR	24.09.2020

D. Opiniones recibidas

La comisión ha recibido la opinión de la:

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

Mediante Oficio N°191-2020, de fecha 08 de octubre de 2020, suscrito por el señor Carlos Eleodoro Castillo Sánchez Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, remiten el Informe N°486-2020-SUNARP/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica.

El Informe señala que el proyecto de ley no se encuentra directamente vinculado con los servicios a cargo de la SUNARP o alguna competencia institucional, conforme a lo regulado en los instrumentos de gestión como es el caso de Reglamento de Organización y Funciones.

Sin perjuicio de lo anterior en la exposición de motivos del referido proyecto de ley, se hace referencia a la falta de habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los referidos predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, reconociendo que ello involucra indefectiblemente a la Municipalidad Provincial del Callao, manifestando que es en cuya inercia y carencia de un plan de acción para viabilizar los proyectos de habilitación urbana que no se permite desarrollar en forma integral programas de inversión pública en materia de saneamiento, agua, desagüe, pistas y veredas, entre otros, lo cual incide en la seguridad de la población, al ornato y la funcionalidad de la protección del medio ambiente.

Por otro lado, se verifica que el referido proyecto de ley considera que en el área del ex-Fundo Oquendo se ubica gran parte del Conjunto Arqueológico Oquendo, en el que se encuentra el sitio arqueológico "El Paraíso", el cual merece preservarse y protegerse, sobre todo por su naturaleza cultural, con una proyección turística mayor, siendo que para ello se requiere contar con las vías de acceso que permitan la llegada de los turistas y con eso el crecimiento del distrito y de la población del ex-Fundo Oquendo, lo cual solo se podrá consolidar con la habilitación urbana y el saneamiento físico legal

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR “Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao”

de los predios de las asociaciones y/o programas de vivienda de dicho sector.

En ese sentido, tomando en cuenta que el referido proyecto de ley pretende objetivamente la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los precitados predios, correspondería tener una consideración la opinión técnica especializada de la Municipalidad Provincial del Callao, tomando en cuenta sus competencias según lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 017-2014 de fecha 17 de julio de 2014.

Por otro lado, considerando que el referido proyecto de ley considera la existencia de restos arqueológicos, como lo es el Conjunto Arqueológico Oquendo, en cuyo interior se encuentra el sitio arqueológico “El Paraíso”, resulta importante la opinión técnica especializada del Ministerio de Cultura, tomando en cuenta su ámbito de competencia según lo dispuesto en el artículo 2 de su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Decreto Supremo N°005-2013-MC, publicado en el Diario Oficial el Peruano con fecha 20 de junio de 2013.

Por lo expuesto, la Oficina General de Asesoría Jurídica concluye que los objetos y/o materias intervinientes de Proyecto de Ley N° 6230/2020-CR no son de competencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos; siendo que dichos aspectos se encuentran vinculados con las funciones propias de la Municipalidad Provincial del Callao, Ministerio de Cultura (MINCUL) y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS).

Otras opiniones

A la fecha de aprobación de este dictamen no se ha recibido las opiniones institucionales del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, del Ministerio de Cultura, de COFOPRI, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, del Gobierno Regional del Callao, ni de la Municipalidad Provincial del Callao.

II. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN DE LEY

El **Proyecto de Ley N°6230/2020-CR** “Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao” plantea cuatro artículos y una disposición complementaria final, con el siguiente texto legal:

Artículo 1.- Objeto de la Ley

Declárase de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondientes a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex-Fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

Constitucional del Callao, que carecen o están pendientes de licencia o saneamiento, con el objeto de viabilizar su regulación jurídica, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

Artículo 2.- Facultades

Las entidades de la Administración Pública, Gobierno Nacional, Regional y Local, dispondrán las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal de los predios de las asociaciones y/o programas de vivienda del ex-Fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional del Callao.

Artículo 3.- Priorización de Proyecto de Inversión Pública

La Oficina de Programa Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector, Gobierno Regional o Gobierno Local, según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones de su Programa Multianual de Inversiones (PMI) priorizará los proyectos de inversión pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectiva los proyectos de habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal de los predios de las asociaciones y/o programas de vivienda del ex-Fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional del Callao.

Artículo 4.- Financiamiento

El gasto que irrogue la aplicación de lo dispuesto en el artículo primero de la presente norma, es financiado con cargo a sus respectivos presupuestos institucionales, conforme a sus competencias y sujetándose a la normativa vigente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Norma derogatoria y vigencia de la Ley

Deróguese o déjese sin efecto, según corresponda, las normas legales que se opongan a la presente ley, la misma que entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

La Exposición de Motivos del proyecto de ley señala en sus Antecedentes lo siguiente:

El artículo 194 de la Constitución Política del Perú, modificado por la Ley N° 30305 – Ley que modifica los artículos 191, 194 y 203 de la Constitución – concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N°27972 – Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. En materia de vivienda, el artículo 79 de la Ley N°27972 del mismo cuerpo legal otorga funciones exclusivas a las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentra el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, entre otros.

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

Sabemos la importancia del derecho a la vivienda el mismo que tiene rango constitucional, la misma que ha sido recogida en sendas sentencias del Tribunal Constitucional peruano, entre ellas la sentencia recaída en el EXP. N° 001251-2013-PA/TC HUAURA, en cuyo fundamento 3 establece que: "No obstante ello, este Tribunal no puede dejar de señalar que lo pretendido por los demandantes podría tener alguna relación

En los Fundamentos de la Exposición de Motivos se dice:

Según información recogida de la propia Municipalidad Provincial del Callao el ex fundo Oquendo, del plano de HABILITACIONES URBANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL DE OQUENDO, elaborado por la Gerencia General de Desarrollo Urbano, Gerencia de Planeamiento Urbano y Catastro de la Municipalidad Provincial del Callao para el año 2017, se encontraban pendientes de habilitación urbana los siguientes programas localizados en el distrito de Callao: - LOS CORALES; COSTA AZUL; P.V. EL ROSARIO; P.V. LAS PALMERAS; P.V. VILLAS DE OQUENDO; P.V. LAS GARDENIAS DE OQUENDO I ETAPA; P.V. VILLAS DE OQUENDO II SEGUNDA AMPLIACIÓN; - P.V. VILLAS DE OQUENDO SEGUNDA ETAPA; P.V. LAS GARDENIAS DE OQUENDO III ETAPA; P.V. VISTA ALEGRE I ETAPA; P.V. LOS SAIRES DE OQUENDO II; P.V. LOS OLIVOS DE OQUENDO; P.V. LA FLORESTA DE OQUENDO; P.V. SAN JUAN; P.V. VISTA ALEGRE TERCERA ETAPA; MISION NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN; P.V. RINCONADA DE OQUENDO; P.V. VALLE HERMOSO II; GMR CABALLERO – LOTE UNICO; P.V. LA MURALLA; P.V. ACUARIO; LA GLORIETA; URB. DALIS DE OQUENDO; LOS ALISOS DE OQUENDO; sin considerar las zonas que no son residenciales.

La carencia de habilitación urbana y saneamiento físico-legal, para la población del ex fundo Oquendo, es una problemática que se viene arrastrando por décadas y ha pasado por muchos gobiernos tanto centrales, regionales como locales, los cuales no le han dado la prioridad necesaria para poder consolidar el derecho a una vivienda digna, habitable y en condiciones óptimas para el desarrollo de un distrito con los servicios básicos, con infraestructura pública adecuada , con colegios construidos, con postas médicas adecuadas con los implementos básicos, con parques y jardines, con vías de acceso acordes con los parámetros urbanísticos, entre otros.

Por otro lado, debemos considerar que dentro del ex fundo Oquendo se ubica gran parte de Conjunto Arqueológico Oquendo, en cuyo interior se encuentra el sitio arqueológico "El Paraíso", el cual merece preservar y proteger, sobre todo por su riqueza cultural, con una proyección turística mayor, siendo para ello se requiere contar con vías de acceso que permitan la llegada de los turistas y con eso el crecimiento del distrito y de la población del ex fundo Oquendo, lo cual solo se podrá consolidar con la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios de las asociaciones y/o programas de vivienda de dicho sector.

Es por ello, que la presente iniciativa tiene como objetivo resolver una constante preocupación por parte de los pobladores del ex fundo Oquendo

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

quienes a la fecha vienen esperando por más de 30 años el desarrollo de sus sectores y programas de vivienda, que no les permite tener un desarrollo urbanístico al carecer en gran parte de la aprobación de las habilitaciones urbanas que les permitan ejecutar obras sean públicas o privadas a su favor (...).

III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú; artículos 3, 55, 195 numeral 8 y Cuarta Disposición Final y Transitoria.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley N°26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos.
- Ley N°26912, Ley de promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado y sus modificatorias.
- Ley N°27783, Ley de Bases de la Descentralización, Capítulo 11. Competencias Municipales. "Artículo 43º: Competencias compartidas: h) Vivienda y renovación urbana".
- Ley N°27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional y sus modificatorias.
- Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, artículos 29-A y 58.
- Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, artículos 79 y 161.
- Ley N°28411, Ley General del Sistema Nacional de Presupuesto y sus modificatorias.
- Ley N°28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., y sus modificatorias.
- Ley N°28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos. Art. 17
- Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes estatales, artículo 12.
- Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, artículos 4º y 5º.
- Ley N° 30114, Ley de Presupuesto del Sector Público para el Año Fiscal 2014.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°30305, Ley de reforma de los artículos 191, 194 y 203 de la Constitución Política del Perú sobre denominación y no reelección inmediata de autoridades de los gobiernos regionales y alcaldes, respecto del artículo 194 que establece que las municipalidades provinciales y distritales son órganos de Gobierno Local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia.
- 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.
- Decreto Legislativo N° 1226, Decreto Legislativo que modifica la Ley N°

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional y que dicta medidas complementarias para el acceso a la vivienda de la población vulnerable.

- Decreto Legislativo N°1252, que crea el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones y deroga la Ley 27293, Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública.
- Decreto Supremo N° 024-2005-VIVIENDA, Dictan disposiciones para la conversión del Fondo MIVIVIENDA a una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A., dispuesta en la Ley N° 28579.
- Decreto Supremo N° 005-2013-MC, aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Cultura.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

IV. ANÁLISIS DE LA PROPOSICIÓN DE LEY

A. Análisis técnico

Declaración de necesidad pública e interés nacional¹

En aquellos dispositivos normativos en los que se incluyan las nociones jurídicas necesidad pública e interés nacional, se generan, en la mayoría de los casos, una serie de efectos de los cuales se vislumbra que el Estado debe cumplir una serie de obligaciones que devienen en resultados cuantitativos y cualitativos. Respecto al primer resultado, implica que, para la ejecución de las prestaciones estatales resulte necesario que se autorice una transferencia de partida presupuestal para el sector correspondiente; mientras que, con referencia al segundo resultado se procura mejorar progresivamente la calidad de vida de los ciudadanos, lo cual deviene en brindar un mayor bienestar a la sociedad.

Este proyecto de ley expresa la voluntad del legislador de llevar adelante y priorizar la *habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, que se encuentra ubicado en el Distrito del Callao, en la Provincia Constitucional del Callao*. Cabe señalar que es competencia municipal priorizar su atención, tal como lo establece la Ley N° 279725, Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe lo siguiente "*Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia*". En materia de vivienda, el artículo 79° de la citada ley otorga funciones exclusivas a las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción,

¹ Informe legal N°036-2013-JUS/DNAJ del 10.04.2013, Informe Legal sobre la naturaleza jurídica e implicancias de las normas consideradas "declaraciones de necesidad pública e interés nacional".

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

remodelación, o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica entre otros.

Utilidad pública

Según el Tribunal Constitucional de España: *"Esta declaración de utilidad pública es una consecuencia de la necesidad de subordinar los intereses privados al bien general cuando este se persigue mediante la técnica del planeamiento territorial o urbanístico. La medida es proporcionada a la consecución de los fines perseguidos lícitamente por el legislador, puesto que ofrece mayores beneficios para el interés público que perjuicios para los particulares afectados²".*

Este extracto de la STC español da un concepto aproximado de lo que significa la utilidad pública.

En el Artículo 125 de la Constitución Política del Perú de 1979 se estableció que *"La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de **necesidad y utilidad públicas o de interés social**, declarada conforme a ley, y previo el pago en dinero de una indemnización que debe pagarse necesariamente en dinero y en forma previa".*

En la Constitución Política de 1993 respecto a la materia se prescribe en el: *"Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad
El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de **seguridad nacional o necesidad pública**, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".*

Se advierte que el concepto de utilidad pública no está contemplado en nuestra actual Constitución Política y que en la de 1979 se invocaba la fórmula de **"necesidad y utilidad públicas"** para fines de expropiación.

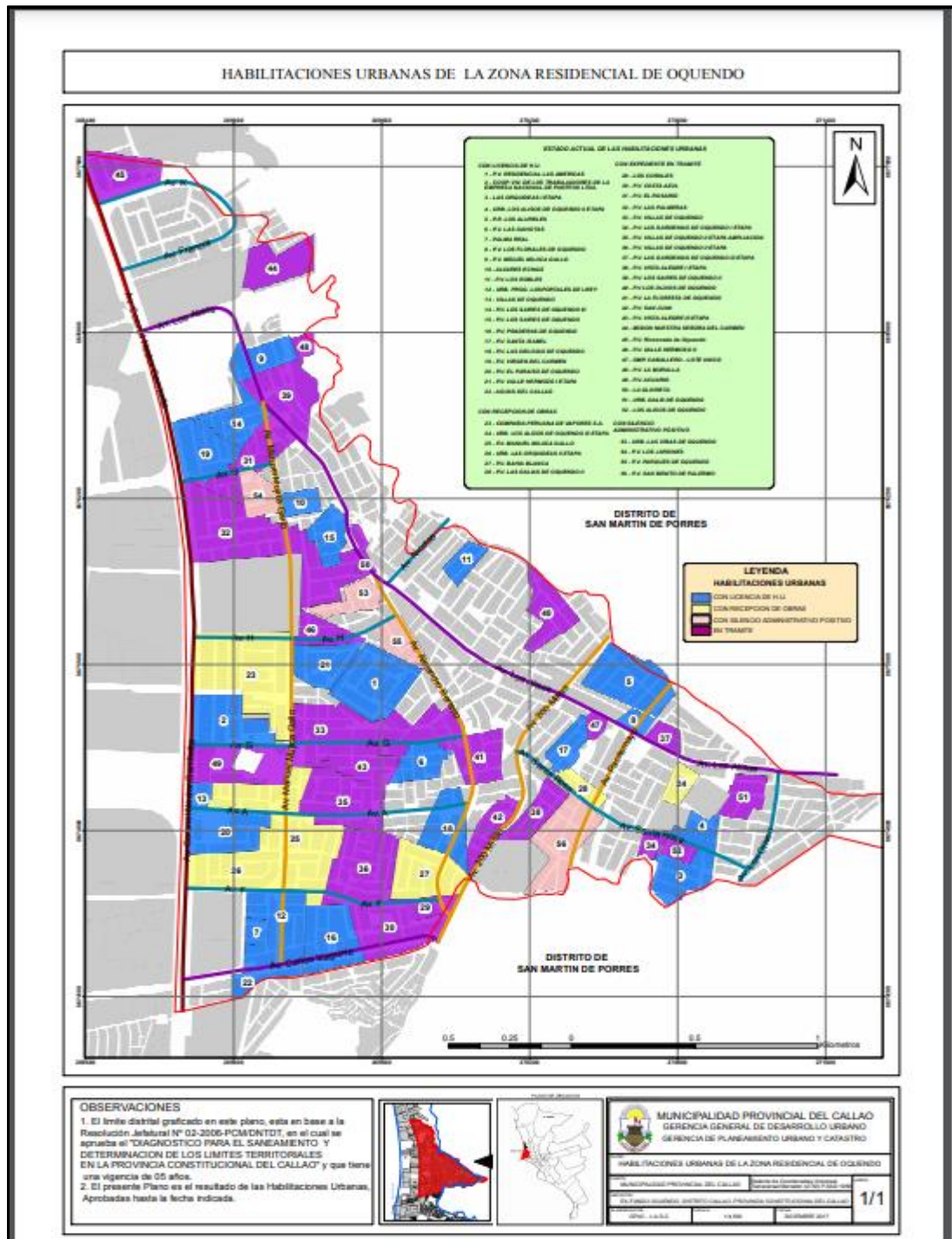
Programas de vivienda pendientes y la habilitación urbana

Del contenido de la iniciativa legislativa se ha identificado 24 programas de vivienda pendientes de habilitación urbana en el distrito del Callao: - LOS CORALES; COSTA AZUL; P.V. EL ROSARIO; P.V. LAS PALMERAS; P.V. VILLAS DE OQUENDO; P.V. LAS GARDENIAS DE OQUENDO I ETAPA; P.V. VILLAS DE OQUENDO II SEGUNDA AMPLIACIÓN; - P.V. VILLAS DE OQUENDO SEGUNDA ETAPA; P.V. LAS GARDENIAS DE OQUENDO III ETAPA; P.V. VISTA ALEGRE I ETAPA; P.V. LOS SAIRES DE OQUENDO II;

² Recuperado de: https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2019_119/2019-2056STC.pdf

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

P.V. LOS OLIVOS DE OQUENDO; P.V. LA FLORESTA DE OQUENDO; P.V. SAN JUAN; P.V. VISTA ALEGRE TERCERA ETAPA; MISION NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN; P.V. RINCONADA DE OQUENDO; P.V. VALLE HERMOSO II; GMR CABALLERO – LOTE UNICO; P.V. LA MURALLA; P.V. ACUARIO; LA GLORIETA; URB. DALIS DE OQUENDO; LOS ALISOS DE OQUENDO; sin considerar las zonas que no son residenciales. Tal como se muestra en el mapa que se presenta a continuación.



Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

Ahora bien, conforme a la definición contenida en el artículo único de definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y el artículo 3 de la nueva Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley 29090, la habilitación urbana constituye el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

El proceso de habilitación urbana implica, por regla general, la lotización o subdivisión de un predio rústico de mayor extensión en porciones menores de lotes urbanos destinados a vivienda, comercio o industria, áreas destinadas para recreación pública como parques y plazas, áreas destinadas como aportes reglamentarios para servicios públicos complementarios y otros fines y, finalmente, porciones destinadas para circulación constituidas por las vías públicas.

Entonces, se tiene que el diseño de la urbanización o lotización deberá encajar dentro de los límites del predio matriz de naturaleza rústica que será objeto de habilitación urbana, diseño que además deberá adecuarse a las habilitaciones urbanas colindantes a fin de que haya continuidad en la trama o diseño urbano máxime, si dentro de ella ubica gran parte del Conjunto Arqueológico Oquendo, en cuyo conjunto se encuentra el sitio arqueológico "El Paraíso", el cual merece preservarse y protegerse, sobre todo por su naturaleza cultural.

Es preciso indicar que la utilidad de culminar con todo el procedimiento administrativo de habilitación urbana consiste en que *"Gracias a la habilitación urbana, un terreno adquiere la aptitud física y legal para recibir edificaciones. Mientras no exista habilitación urbana (en obras y como declaración legal de la autoridad), no se puede tramitar licencias de edificación y, por lo tanto, no se podrá construir"*.

Tal como indica CASTILLO CAJAS³, cuando hablamos de saneamiento, nos referimos a todo trámite que tenga por objeto buscar la coincidencia entre la realidad física y la registral. Se debe tomar en cuenta que los bienes adquieren un mayor valor en el mercado cuando se encuentran saneados, en tanto permitirán a su titular tener una mayor seguridad jurídica sobre este; objetivo principal de todo sistema registral. Así, el saneamiento de un inmueble incluye, desde su inscripción en los Registros Públicos, su adecuación del área y linderos registrados con los reales, dar publicidad a

³ CASTILLO CAJAS, Julio Benjamín. Derechos de Propiedad en Carreteras Públicas, un Saneamiento Pendiente. En: Derecho Administrativo y Propiedad – Revista de Derecho Administrativo N° 14. CDA, 2014, pp. 183 y 184.

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

todas las cargas o gravámenes que le pueda corresponder, la independización o acumulación de predios, en caso corresponda, regularizar su condición jurídica, la eliminación de toda superposición o duplicidad de derechos, entre otros trámites similares que busquen su regularización. (...)

Para los bienes inmuebles privados, existe toda una normatividad que busca simplificar el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles, correspondiendo a cada propietario dicho trámite. Como se ha señalado, cada propietario tendrá incentivos para lograr el saneamiento del bien, en tanto facilitará su transferencia, pues el adquirente tendrá la seguridad jurídica que garantizará su derecho. Si bien los bienes de dominio público no son objeto de transferencia, corresponde su saneamiento, en tanto se tendrá un mayor grado de seguridad jurídica de ellos y porque repercutirá en el derecho de algún privado.

Sustentación del autor del proyecto de ley en sesión ordinaria de la Comisión de Vivienda y Construcción realizada el 04.11.2020

El congresista García Oviedo manifestó que el proyecto de ley busca reivindicar a una población del Callao y es Oquendo que se encuentra entre Ventanilla, Callao y Lima conocida anteriormente como el ex fundo Oquendo, que no cuenta con pistas ni veredas y ha sido imposible lograr el saneamiento físico-legal.

Señaló la importancia del proyecto de ley por cuanto se carece de estos servicios, los que garantizan la calidad de vida y la seguridad jurídica. Este problema viene atrasando por décadas el desarrollo del distrito y ningún gobierno le ha dado prioridad.

Con la aprobación de la iniciativa se logrará solucionar los problemas de la población, permitiendo el acceso al transporte, al comercio, entre otros.

Además, alberga restos arqueológicos como el denominado Complejo Arqueológico Oquendo, que de ponerse en valor daría más ingreso por turismo y coadyuvaría para solucionar otros problemas relacionados con la educación y salud.

Oquendo se encuentra en las actuales condiciones por la falta de voluntad política; los sitios fueron lotizados sin apoyo; los pobladores viven por más de 25 años entre contaminación, polvo y suciedad, por lo que están esperando esta ley, para contar con pistas y veredas. Por estas razones pidió trabajar por Oquendo que merece le hagan justicia y que con esta propuesta legislativa se trazaría el camino para lograr este objetivo.

B. Análisis de las opiniones e informaciones recibidas

La Comisión de Vivienda y Construcción toma en cuenta lo opinado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos mediante Oficio N°191-

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

2020, y es claro que el proyecto de ley en estudio no se encuentra directamente vinculado con los servicios a cargo de la SUNARP o alguna competencia institucional, conforme a su Reglamento de Organización y Funciones.

La comisión coincide con la SUNARP en cuanto que las entidades que deben emitir opinión son la Municipalidad Provincial del Callao y el Ministerio de Cultura, a las que se le solicitó su opinión simultáneamente con la SUNARP, pero que hasta la fecha no la han remitido, pese a haber transcurrido dos meses.

Ocurre lo mismo con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, el Gobierno Regional del Callao, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, entidades que hasta la fecha no responden al pedido de opinión.

C. Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la ley

Como se trata de una ley declarativa no contraviene ninguna disposición de orden constitucional; al contrario, busca cautelar lo establecido en el artículo 70 de la *Constitución Política que señala que "El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley"* (...). La base del Derecho Urbanístico se encuentra en la norma constitucional citada, y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (artículo 21), así como en el derecho a una vivienda adecuada, contenido en el Pacto Internacional de derechos económicos, sociales y culturales.

Esta norma identifica e individualiza la acción del Estado, reforzando lo dispuesto en Ley N° 29090, es preciso señalar que la dicha Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, tiene por objeto regular los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de licencias de Habilitación Urbana, así como de fiscalizar en la ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras de una Habilitación Urbana.

Asimismo, busca impulsar el acceso a una vivienda adecuada, es determinante para el bienestar y las posibilidades de desarrollo de las familias, puesto que influye directamente sobre la calidad de vida de las personas, entendiéndose a ésta como la satisfacción de las necesidades básicas (salud, educación, acceso a servicios básicos, etc.). Una vivienda adecuada en una urbanización de acuerdo a los estándares actuales, disminuye el riesgo de enfermedades, contribuye a mejorar los niveles de educación de los miembros de la familia y proporciona seguridad y bienestar. Asimismo, cabe señalar que la construcción de viviendas supone un cambio en el medio ambiente, siempre y cuando se efectúe en el contexto de planes urbanos. Por todos estos factores, el acceso a una vivienda adecuada y las

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao"

características de la misma son aspectos centrales al evaluar la calidad de vida de las personas y el desarrollo nacional

Esta iniciativa es concordante con la Política de Estado N° 21 del Acuerdo Nacional: Desarrollo en infraestructura y vivienda que señala:

"Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado. Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país".

Además, la fórmula legal de este dictamen armoniza con la legislación vigente y con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional siguientes:

21. Desarrollo en Infraestructura y Vivienda. El Estado: b) otorgará un tratamiento especial a las obras de servicio social, con especial énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje.

24. Afirmación de un Estado Eficiente y Transparente. El Estado: a) incrementará la cobertura, calidad y celeridad de atención de trámites así como de provisión y prestación de servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantice a la población.

Por otro lado, debemos tener en cuenta que el procedimiento de Habilitaciones urbanas es distinto a los predios sometidos a saneamiento y si bien cumplen con la misma finalidad, según el derecho urbanístico, resulta que el trámite de Habilitaciones urbanas recaen mayormente sobre el propietario del predio; sin embargo, los predios que ingresan al saneamiento físico-legal, solo pueden ser asumidos por el ente formalizador, es decir la Municipalidad Provincial o el Cofopri, en caso se haya suscrito convenio para tales fines.

D. Análisis costo beneficio

1. Costos

La ley por sí misma no genera gasto al Estado por tratarse de una ley declarativa, lo que sí debería ocasionar es que se ponga en agenda pública la materia que se legisla y en consecuencia se priorice su ejecución. A partir de allí deben iniciarse gestiones administrativas y posteriormente asignaciones presupuestales, que no demanden recursos adicionales al Tesoro Público.

2. Beneficios

Con la aprobación de esta ley se espera otorgar el acceso a la vivienda digna a los pobladores del ex fundo Oquendo, que necesitan regularizar

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR “Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao”

su situación legal y poder obtener la habilitación urbana y el saneamiento físico-legal de los predios, lo cual les permitirá contar con vías de acceso, pistas, veredas, proyectos públicos y privados, entre otros.

Todo ello contribuirá a mejorar las condiciones de vida de estas familias y en consecuencia a proporcionar mejores condiciones para que las nuevas generaciones puedan desarrollar un plan de vida, creando un círculo virtuoso en esa población.

V. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido por el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Vivienda y Construcción, recomienda la APROBACIÓN del dictamen del Proyecto de Ley N°6230/2020-CR, con el siguiente texto sustitutorio:

“LEY QUE DECLARA DE UTILIDAD Y NECESIDAD PÚBLICAS LA HABILITACIÓN URBANA Y EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE LOS PREDIOS CORRESPONDIENTE A LAS ASOCIACIONES O PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL EX FUNDO OQUENDO, DISTRITO DE CALLAO, PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO”

Artículo 1. Declaración de utilidad y necesidad públicas

Declárase de utilidad y necesidad públicas la habilitación urbana y el saneamiento físico-legal de los predios correspondientes a las asociaciones o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, localizados en el distrito de Callao, de la Provincia Constitucional del Callao, que carecen o están pendientes de licencia o saneamiento, con el objeto de viabilizar su regulación jurídica, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica pública y privada.

Artículo 2. Acciones para ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal

Las entidades de la administración pública, el Gobierno Nacional, el Gobierno Regional del Callao y los gobiernos locales que correspondan, disponen las acciones administrativas y presupuestales que resulten convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal de los predios de las asociaciones o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, en el distrito de Callao, de la Provincia Constitucional del Callao.

Artículo 3. Priorización de Proyectos de Inversión Pública

La Oficina de Programa Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector, el Gobierno Regional del Callao o los gobiernos locales, según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones de su Programa Multianual de Inversiones (PMI) prioriza los proyectos de inversión pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectiva los proyectos de habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal de los predios de las

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR “Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao”

asociaciones o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, en el distrito de Callao, de la Provincia Constitucional del Callao.

Artículo 4. Financiamiento

Los gastos que irrogue lo dispuesto por esta ley se financian con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de cada entidad pública, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Derogación

Derógase o déjase sin efecto, según corresponda, las normas legales que se opongan a la presente ley.

Salvo mejor parecer

Dase cuenta

Sala de la Comisión

Lima, 25 de noviembre de 2020.

Período de Sesiones 2020-2021

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Dictamen por mayoría recaído en el Proyecto de Ley N°6230/2020-CR “Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios correspondiente a las asociaciones y/o programas de vivienda del ex fundo Oquendo, Distrito Callao, Provincia Constitucional Callao”