

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 22 de Noviembre del 2021

INFORME N° D000146-2021-COFOPRI-DND

A : **JORGE LUIS QUEVEDO MERA**
DIRECTOR EJECUTIVO
DIRECCION EJECUTIVA

De : **MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA**
DIRECTORA (e)
DIRECCION DE NORMALIZACION Y DESARROLLO

Asunto : Opinión técnica sobre los Proyectos de Ley N° 580/2021-CR y
600/2021-CR.

Referencia : a) Proveído N° D001944-2021-COFOPRI-DE
b) Oficio N° 567-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
c) Hoja de Trámite N° 00127000-2021
d) Oficio N° 146-2021/2022/JDEC-CVC-CR
e) Oficio N° 565-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
f) Hoja de Trámite 00126982-2021
g) Oficio N° 142-2021-/2022/JDEC-CVC-CR
h) Proveído N° D002716-2021-COFOPRI-GG
i) Hoja de Trámite 00126982-2021
j) Oficio N° 142-2021/2022/JDEV-CVC-CR
k) Proveído N° D001916-2021-DE
l) Hoja de Trámite N° 00127000-2021
m) Oficio N° 146-2021/2022/JDEC-CVC-CR
n) Proveído N° D001912-2021-COFOPRI-DE
ñ) Hoja de Trámite 00126982-2021
o) Oficio N° 142-2021/2022/JDEV-CVC-CR
p) Proveído N° D001901-2021-COFOPRI-DE
q) Oficio N° 139-2021/2022/JDEV-CVC-CR
r) Proveído N° D001900-2021-COFOPRI-DE
s) Oficio N° 145-2021/2022/JDEV-CVC-CR
t) Proveído N° D001862-2021-COFOPRI-DE
u) Oficio N° 023-2021-2022-CPJG-CR

Tengo a bien dirigirme a usted, en relación a los documentos de la referencia, a fin de informarle lo siguiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1 Con el Oficio N° 023-2021-2022-CPJG-CR, ingresado a COFOPRI como Exp. 2021-0046964 y registro SIAE N° 2021047567, la señora Carmen Patricia Juárez Gallegos, Congresista de la República, nos remite el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, "Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en Centros Urbanos Informales, Urbanizaciones Populares y Asentamientos Humanos no formalizados", a fin que nuestra institución emita la opinión correspondiente; adicionalmente, nos solicita

información sobre la entrega de Títulos de Propiedad del periodo 2019-2021 remitidos por COFOPRI a la Subgerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad de Lima, correspondientes a la Provincia de Lima.

- 1.2 Con el Oficio N° 145-2021/2022/JDEV-CVC-CR, ingresado a COFOPRI como Exp. 2021-0048354 y registro SIAE N° 2021048976, el señor Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, nos solicita opinión técnica referente al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Proyecto de Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".
- 1.3 Con el Oficio N° 139-2021/2022/JDEV-CVC-CR, ingresado a COFOPRI como Exp. 2021-0048342 y registro SIAE N° 2021048963, el señor Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, nos solicita opinión técnica referente al Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, "Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en Centros Urbanos Informales, Urbanizaciones Populares y Asentamientos Humanos no formalizados".
- 1.4 Con la Hoja de Trámite N° 00126982-2021, ingresada a COFOPRI como Exp. N° 2021-0048603, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo (VMVU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), nos traslada el Oficio N° 142-2021-2022/JDEC-CVC-CR, mediante el cual el señor Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión técnica referente al Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, "Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en Centros Urbanos Informales, Urbanizaciones Populares y Asentamientos Humanos no formalizados".
- 1.5 Con la Hoja de Trámite N° 00127000-2021, ingresada a COFOPRI como Exp. N° 2021-0048596, el VMVU del MVCS, nos traslada el Oficio N° 146-2021-2022/JDEC-CVC-CR, mediante el cual el señor Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión técnica referente al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Proyecto de Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".
- 1.6 Con el Oficio N° 565-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, ingresado a COFOPRI como Exp. 2021-0049269 y registro SIAE N° 2021049904, la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) del MVCS, nos remite el Oficio N° 142-2021/2022/JDEC-CVC-CR y, a la vez, nos solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, "Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en Centros Urbanos Informales, Urbanizaciones Populares y Asentamientos Humanos no formalizados".
- 1.7 Con el Oficio N° 567-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, ingresado a COFOPRI como Exp. 2021-0049588 y registro SIAE N° 2021050204, la DGPRVU del MVCS, nos remite el Oficio N° 146-2021/2022/JDEC-CVC-CR y, a la vez, nos solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Proyecto de Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".

- 1.8 Mediante los Proveídos N° D001862, D001900, D001912, D001916 y D001944-2021-COFOPRI-DE, de fechas 5, 10, 11, 11 y 15 de noviembre, respectivamente, y el Proveído N° D002716-2021-COFOPRI-GG, de fecha 11 de noviembre de 2021, se deriva a esta Dirección dichas peticiones a fin de brindar la atención correspondiente.

II. BASE LEGAL:

- 2.1 Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- 2.2 Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo.
- 2.3 Ley N° 29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD)
- 2.4 Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por Posesiones Informales y dicta medidas para la formalización.
- 2.5 Decreto Supremo N° 013-99-MTC, aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.
- 2.6 Decreto Supremo N° 031-99-MTC, aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal en Urbanizaciones Populares.
- 2.7 Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a la Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares.
- 2.8 Decreto Supremo N° 048-2011-PCM, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29664, que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD).
- 2.9 Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- 2.10 Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- 2.11 Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

III. ANÁLISIS

PROYECTO DE LEY N° 580/2021-CR, “LEY QUE ESTABLECE CRITERIOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA PARA LA TITULACIÓN AUTOMÁTICA DE POSESIONES INFORMALES EN CENTROS URBANOS INFORMALES, URBANIZACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS NO FORMALIZADOS”.

- 3.1 El proyecto de Ley N° 580/2021-CR, elaborado por el Congreso de la República, por iniciativa de la Congresista Noelia Rossvith Gerra Medina, se encuentra conformado por cinco (5) artículos y dos (2) disposiciones complementarias finales.
- 3.2 El **artículo 1** del proyecto, señala que tiene por objeto otorgar criterios de atención prioritaria a COFOPRI, para evaluar de oficio el cumplimiento de los requisitos que contiene dicha propuesta legal, a fin de proceder al saneamiento y titulación de terrenos ocupados por posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos con el objetivo de permitir a la población en situación vulnerable y de escasos recursos económicos a que

acceda al derecho constitucional a la vivienda sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda.

- 3.3 Al respecto, la propuesta contenida en este artículo no considera a las Municipalidades Provinciales, entidades que también son competentes para formalizar posesiones informales, en virtud de las facultades conferidas por la Ley N° 28687 y normas reglamentarias; por lo que, se considera que esta omisión restringe el acceso de las posesiones informales que podrían ser atendidas directamente por las municipalidades.
- 3.4 De otro lado, debe precisarse que el artículo 5 de la Ley N° 28687, establece las definiciones de las posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, en las que se distinguen sus características y, por ende, su tratamiento diferenciado para su formalización, de conformidad a lo regulado en el Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA. A continuación, las definiciones previstas en dicho artículo:
- **POSESIONES INFORMALES:** A los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas, programas de vivienda municipales, centros poblados y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios con fines urbanos, cualquiera sea su denominación, siempre que presenten las características establecidas en el Reglamento de Formalización de la Propiedad, aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-99-MTC.
 - **CENTROS URBANOS INFORMALES:** Al conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, que no constituyen una habilitación urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del centro urbano informal.
 - **URBANIZACIONES POPULARES:** A aquellas de las que son titulares las cooperativas de vivienda, asociaciones pro-vivienda, asociaciones de vivienda, junta de propietarios, junta de compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de habilitación urbana.
- 3.5 En tal sentido, se considera que técnicamente el contenido propuesto en el artículo 1 no está adecuado a las definiciones contenidas en la mencionada Ley N° 28687.
- 3.6 El **artículo 2** del proyecto de ley, referida a la finalidad, en su primer párrafo, hace referencia a la "adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda", que resulta similar a la denominación empleada para el Programa de Adjudicación de Lotes con fines de vivienda regulado por el Decreto Legislativo N° 1202, generando confusión, pues dichos programas de adjudicación no aplican a los centros urbanos informales, urbanizaciones populares ni asentamientos humanos, los cuales se encuentran sujetos al marco contemplado en el Título I de la Ley N° 28687, normas reglamentarias.

Asimismo, el primer párrafo del artículo 2, establece que las intervenciones sobre Propiedad Estatal, se inician de oficio, pero hace referencia a los Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares que constituyen terrenos de propiedad privada, cuyos procedimientos se encuentran regulados por el Reglamento del

Título I de la Ley N° 28687, y en el Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 031-99-MTC, los cuales además se inician a pedido de parte; por lo que, debe señalarse que el contenido de dicho artículo no se ajusta al marco normativa vigente.

- 3.7 Del mismo modo, este primer párrafo emplea la expresión “titulación automática y prioritaria”, cuando el marco vigente requiere que en los procesos de formalización se realice la evaluación previa y exhaustiva, en su etapa de formalización integral, para identificar y descartar la existencia de derechos de terceros, o de situaciones que impidan la formalización del pueblos por encontrarse en zonas de riesgo, zonas arqueológicas y demás situaciones contempladas en el artículo 3 de la Ley N° 28687 y artículo 8 de la Ley N° 31056, siendo así que de no superarse dichas limitaciones será inviable la formalización y titulación del pueblo; asimismo, en su etapa de formalización individual se requerirá a cada poseionario que cumpla con acreditar los derechos de posesión o propiedad que tengan sobre el lote individual para poder acceder a la titulación y/o regularización de su derecho.

Además, lo expuesto no se configura en ninguno de los supuestos contemplados en el artículo 34 de la Ley N° 27444, sujetos a los procedimientos de aprobación automática; siendo así, las acciones que se ejecutan en el proceso de formalización no admite la aplicación de un régimen de “titulación automática”; por lo que, la propuesta contraviene disposiciones del marco normativo vigente que exige el cumplimiento de determinados requisitos para que los poseedores puedan acceder a su formalización.

- 3.8 Con relación a las condiciones que según el artículo 3 del proyecto de ley, deben verificarse para “priorizar” la formalización de las posesiones informales, tenemos los siguientes:
- El inciso a) exige la acreditación de la condición de pobreza o extrema pobreza o tener la condición de población vulnerable; es decir, adiciona mayores exigencias para proceder con la formalización; dicha situación obligaría a su vez la incorporación del Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH), como fuente obligatoria de consulta en una de las fases del proceso de formalización, para determinar el cumplimiento de los requisitos para acceder a la titulación; dicha exigencia pondría el riesgo que muchos de los pobladores que no figuren en dicho registro queden excluidos del proceso de formalización, privándoles de acceder a la titulación y, por ende, a una vivienda digna, lo cual sería contradictorio a los propósitos del objeto de dicha propuesta normativa.
 - El inciso b) incorpora otras exigencias como acreditar la posesión de 10 años al 31 de diciembre de 2015, y limita su probanza con el pago de tributos municipales o regionales, o tener servicios públicos, constancia de posesión u otros, que no facilitan el acceso a la titulación a la población vulnerables y de escasos recursos económico, en contradicción a lo que se propone en el objeto del mencionado proyecto de ley.

Cabe precisar que la normativa actual no establece dichas limitaciones, pues en el artículo 38° del Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC, lista un conjunto de documentos para acreditar los requisitos para la titulación, y en defecto de contar con dichos documentos, se puede acceder a la titulación en mérito a la declaración jurada suscrita por los vecinos del lugar declarando que el

pobladore ejercer posesión por más de un año en dicho predio; siendo las normas vigentes de mayor apertura y beneficio para la población en general.

- Asimismo, el plazo que propone el inciso b) de acreditar 10 años computados al 31 de diciembre de 2015, impedirá la intervención de muchas posesiones informales que no cumplan a esa fecha dicho plazo posesorio, privándoseles de los beneficios de la titulación de sus predios. Pero además, se debe tener presente que el plazo posesorio de 10 años contemplados en la normativa vigente en materia de formalización, se ha tomado del Código Civil para aplicarlo a las posesiones informales asentada en Propiedad Privada, por lo que solo resultaría aplicable a los Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, y no en terrenos de propiedad estatal, donde se exige a las posesiones informales acreditar que la posesión que ejercen sobre el predio matriz se ha realizado antes del 31 de diciembre de 2015, y a nivel de lotes individuales que sus poseedores tengan como mínimo 1 año de posesión a la fecha en que se realicen las campañas de empadronamiento. Como se puede apreciar, tal como está redactada esta propuesta perjudicaría a un considerable número de pobladores y en especial a los que tengan la condición de pobreza y extrema pobreza.
 - El inciso c) contiene una regla que aparentemente excluye de la titulación a quienes cuenten con otra propiedad, y que además dicha propiedad esté inscrita, con las excepciones indicadas (anticipo, sucesión, donación). Cabe señalar que dicha regulación ya se encuentra contemplada en el artículo 5 de la Ley N° 31056, por lo que estaríamos ante una sobregulación de la misma materia.
 - Este inciso, además establece un límite de 220 metros cuadrados por área, lo cual complica su aplicación, sobre todo en centros poblados donde las áreas suelen tener extensiones mayores, con construcciones consolidadas. Además, la exposición de motivos no expone los fundamentos que justifiquen el establecimiento de dicho metraje, ni el impacto que generaría su aplicación en campo, en torno a los planes de desarrollo urbano.
 - El inciso d) impone otra exigencia para acceder a la titulación: que dichas posesiones informales sean objeto de inversión pública para los servicios indicados, lo cual va a excluir a muchos pueblos que no cuentan con dichas intervenciones.
- 3.9 En tal sentido, el artículo 2 del proyecto de ley, contraviene el marco normativo vigente, así como tampoco considera que las ocupaciones informales existentes, donde precisamente se encuentran las personas en situación de pobreza y extrema pobreza, en su mayoría adolecen de las intervenciones estatales aludidas en el proyecto normativo, quienes quedarían rezagados de los beneficios que pretende la presente iniciativa legislativa.
- 3.10 El **artículo 3** del proyecto de Ley, prevé la imposición de una carga de prohibición de transferencia por 5 años, como también se regula en la Ley N° 31056, pero no establece sanción alguna ante su incumplimiento; por lo que, sería recomendable proponer una modificación al respecto.
- 3.11 El **artículo 4** del proyecto de Ley, establece un régimen de exoneración de pago de tributos a favor del beneficiario, no obstante que el artículo 2 del proyecto de

Ley ya establece el beneficio de gratuidad a favor del administrado, por lo que, resulta redundante esta redacción. Además, el marco vigente constituido por el artículo 6 de la Ley N° 31056, ya contempla la titulación gratuita de los lotes de vivienda, con las excepciones para los supuestos establecidos en el marco normativo tales como la formalización de lotes comerciales, entre otros, que se realizan de manera onerosa.

- 3.12 Además, se debe tener presente que el contenido de este artículo 4 se orienta a otorgar exoneraciones al beneficiario; pero se ha advertido lo que se pretende regular se ha recogido de anteriores normas, siendo la última la establecida en el artículo 7 de la Ley N° 31056, en donde se otorga las exoneraciones a COFOPRI por ser la entidad a cargo de ejecutar el proceso de formalización, que le permite acudir a otras entidades para el cumplimiento de sus funciones de formalización, siendo por tanto COFOPRI, y no el administrado, el que contar con dicha exoneración; por lo que, consideramos que este artículo no aporta para facilitar la formalización de los posesionarios en situación de pobreza y extrema pobreza.
- 3.13 El **artículo 5** del proyecto de Ley, contiene la misma regulación contemplada en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31056; por lo que, se estaría sobrerregulando la misma materia.
- 3.14 Del mismo modo, el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, contempla dos disposiciones complementaria finales. La **Primera Disposición Complementaria Final**, contiene una regla de tránsito de los procesos de formalización en curso, a fin de poder ser adecuados al régimen contemplado en el proyecto de ley; por lo que, técnicamente se trataría de una Disposición Complementaria Transitoria. Sin embargo, propone una regla que no es clara para la toma de decisiones, que deben ser de carácter de predecible para los administrados.
- 3.15 La **Segunda Disposición Complementaria Final** propone un plazo de 45 días hábiles para su desarrollo reglamentario; pero de las observaciones sustanciales advertidas al contenido del proyecto de ley, esta disposición complementaria no tendría razón de ser.
- 3.16 De otro lado, de la exposición de motivos del Proyecto de Ley N° 580/2201-CR, se advierte que su propósito sería priorizar la intervención de COFOPRI con fines de formalización y titulación de aquellas posesiones informales que cuenten con las características descritas en el artículo 2 del citado proyecto, es decir, sobre pueblos que cuenten con un importante grado de consolidación, donde se hayan ejecutados proyectos de inversión pública relativos a servicios públicos, parques, pistas, veredas, etc.
- 3.17 Sin embargo, la mayoría de posesiones informales, se caracterizan precisamente por no presentar ese nivel de consolidación, por lo que la aplicación de los criterios propuestos en el proyecto de ley, en los hechos, incidiría en una amplia postergación para la intervención con fines de formalización; ello debido a que, además de las propias complejidades que se pueden presentar en los estudios de diagnóstico físico legal para determinar o no la viabilidad de poder formalizar y titular los predios, se estaría exigiendo un importante nivel de avance en la infraestructura urbana que se ubica al interior de dichas poblaciones. Así, la prioridad que propone el proyecto de ley no garantiza la generación de un mayor número de títulos de propiedad, pues como lo expone su propia exposición de motivos, los antecedentes sobre las ocupaciones informales ocurridas a través de

los años, el déficit habitacional en cifras, se reconoce la carencia de la instalación de servicios básicos.

- 3.18 Por lo expuesto, la Dirección a mi cargo opina que no resulta viable el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR.

PROYECTO DE LEY N° 600/2021-CR, “PROYECTO DE LEY QUE IMPIDE LA TITULACIÓN DE CORRALONES Y LOTES EN ABANDONO EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN.”

- 3.19 De otro lado, resulta pertinente en el presente informe, emitir también opinión sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, ya que sus contenidos propuestos inciden en competencias y/o funciones que tiene a cargo COFOPRI, en el marco de las facultades que le fueron conferidas por las normas vigentes de la materia; consiguientemente, a continuación se efectúa el análisis correspondiente.
- 3.20 El Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, elaborado por iniciativa del señor Jhaec Darwin Espinoza Vargas, Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, se encuentra conformado por seis (6) artículos.
- 3.21 El **artículo 1** del proyecto de Ley, establece como objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.
- 3.22 Como se podrá apreciar del contenido de este artículo, no guarda coherencia con la denominación del proyecto de Ley. El artículo propone establecer “las áreas máximas de posesión” -se entiende que a los lotes materia de formalización-, en tanto que la denominación del proyecto de Ley se refiere a “impedir la titulación de corralones y lotes en abandono”; por lo que, se advierte incongruencia entre la denominación del proyecto de Ley y lo propuesto en su artículo 1.
- 3.23 El **artículo 2** del proyecto de Ley, propone como finalidad de la Ley “ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo”. Respecto de este artículo, se advierte que no contiene una redacción adecuada porque para un simple lector se podría entender que estaría ordenando la forma como se procede con la ocupación informal del suelo, es decir, como se debe organizar una ocupación de facto; lo que contravendría los objetivos de la propuesta.
- 3.24 Se advierte que en realidad, lo que busca el legislador es establecer criterios que al sancionar la especulación en la tenencia de lotes, se refiere a establecer reglas que permitan poner límites a la especulación y apropiación de los terrenos; por ello, debería mejorarse la redacción del artículo según lo señalado. De otro lado, es de indicar que esta finalidad se encuentra acorde a lo previsto por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, que promueve el crecimiento ordenado de las ciudades y de los centros poblados, entre otros.
- 3.25 En cuanto al **artículo 3** del proyecto de Ley, bajo el epígrafe de Límite de la extensión de lotes, propone en su primer párrafo que “Para tener la calidad de beneficiario a que refiere el numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m2.”

- 3.26 Como se puede apreciar en este párrafo, se propone como un requisito adicional para que puedan ser beneficiarios de los alcances de la Ley N° 31056, que los poseesionarios ocupen lotes con áreas no mayores a 150.00 metros cuadrados; lo cual guarda congruencia con el objeto de la Ley. Asimismo, en el segundo párrafo del artículo 3 se propone que *“El poseionario que ocupa un área mayor a 150 m², tendrá que reducir el área, en tal sentido, el área excedente se inscribe a favor del Estado representado por Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN para fines de reubicación.”*
- 3.27 Al respecto, cabe señalar que, en el ejercicio práctico de la medida normativa propuesta, se podría presentar la situación, respecto de lotes que exceden la medida límite, por ejemplo, un lote que cuenta con 160.00 m² de extensión, al aplicarle lo la propuesta normativa, reduciría la extensión del terreno dejando un área restante de 10.00 m², los cuales deberían destinarse para los fines de reubicación, pese a que dicha extensión es a todas luces, suficientes para destinarlos a un lote de vivienda.
- 3.28 En cuanto a que se propone que el área excedente sea inscrita a favor de la SBN, se advierte que la SBN como órgano rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales no cuenta actualmente con la competencia de asumir la titularidad operativa con fines de reubicación, por ende, esta función le sería totalmente ajena, función que en todo caso debería asumir las entidades formalizadoras (COFOPRI y Municipalidades Provinciales). Esto atendiendo a que, en el numeral 9.1 del artículo 9 de la Ley N° 31056, se establece que los lotes sin documentos y abandonados pueden ser destinados a la adjudicación y formalización de familias que ocupan zonas de riesgo y áreas de circulación, a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687, respecto de lo cual en el Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado por el Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA, en donde se ha establecido que sea la entidad formalizadora que efectúe la adjudicación. Por lo expuesto, se considera que este segundo párrafo del artículo 3, en lo que corresponde a este extremo, colisionaría con lo previsto en la Ley N° 31056.
- 3.29 Sobre el tema, es preciso informar que ya el marco legal de la formalización prevé los efectos para la titulación de lotes que exceden los límites establecidos que a la fecha son 300m². Estos efectos son la titulación onerosa por el exceso de área, en tanto condiciones excepcionales a la titulación gratuita, siendo que la onerosidad refiere a un valor arancelario del terreno, más los costos de formalización y registrales, de corresponder; o que los ocupantes acepten la división del lote y los predios resultantes sean titulados a poseedores que reúnan los demás requisitos dispuestos en este reglamento. Ello conforme lo dispone el Reglamento de Formalización, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que contiene en su artículo 4 las disposiciones concernientes a la titulación de lotes que exceden el área máxima.
- 3.30 De la misma forma, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, ha desarrollado disposiciones en torno a las áreas libres o con potencial desarrollo de vivienda, creando la figura del Operador Público del Suelo (artículo 76) con potestades para ejecutar Operaciones Urbanísticas de Vivienda Social, entendidas como aquellas estrategias e instrumentos para la equidad espacial y territorial, que responden a las condiciones, características y necesidades de

personas y familias, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio. Estas operaciones pueden incluir proyectos estratégicos de Vivienda de Interés Social de alto impacto, en función de consideraciones como el cierre de brechas, su capacidad de innovación, su diversidad territorial o su impacto social. En ese sentido, respecto del artículo 3 se propone un texto sustitutorio, en los términos descritos en el Anexo del presente informe.

- 3.31 El **artículo 4**, propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, señalando que *"5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. Ante el incumplimiento de dicha carga, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, y podrá ser transferido a terceros aplicándose las reglas de adjudicación onerosa previstas en el marco de normas del Sistema Nacional de Bienes Estatales - SNBE. Los titulares que incumplan la prohibición de transferencia no pueden ser beneficiarios de algún tipo de programa social de vivienda en cualquiera de sus modalidades."*
- 3.32 Al respecto, la propuesta de ampliación a 10 años de la prohibición para transferir el predio guarda congruencia con la finalidad de la Ley, en el sentido que se pretende es evitar la especulación, ampliando el plazo actualmente vigente de 5 años que dispone la Ley N° 31056. Sin embargo, respecto de la causal de reversión prevista, por incumplimiento de la prohibición de transferencia, se advierte que la consecuencia establecida no sería la adecuada, considerando que la SBN no tiene dichas competencias, y siendo que la existencia del Operador Público del Suelo tiene competencias relacionadas a racionalizar la administración de suelos con fines de vivienda, pudiendo efectuarse la reversión a favor de dicho operador público, para fines de reubicación u otras.
- 3.33 El **artículo 5**, propone la modificación de los artículos 8° y 9° de la Ley N° 31056. En el primer caso, se propone la incorporación del numeral 9 al artículo 8°, en los términos siguientes: *"9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado."*
- 3.34 Al respecto, debe considerarse con cautela que la redacción amplia que propone la fórmula normativa del proyecto, puede referirse a las propias áreas de equipamiento urbano como por ejemplo parques, los cuales no están físicamente habilitados ni acondicionados como tales, sino que sólo constituyen terrales o espacios sin ocupación, pero reservados para los fines de funcionamiento de dicho espacio público. Corresponde informar además que en la ejecución de los procesos de formalización, se identifican áreas que puede estar aledañas o lotizadas con tizado, pero sin ocupación, COFOPRI ha procedido a excluir estos terrenos de los planos perimétricos, y no solo de los planos de trazado y lotización, de las posesiones informales materia de intervención.
- 3.35 En este artículo, también se propone la incorporación del numeral 9.3 al artículo 9 de la Ley N° 31056, en los términos siguientes: *"9.3 Los lotes a los que se refiere el artículo 2° de la Ley 28687, que a la entrada en vigencia de la presente norma sean áreas mayores a 150 m², se encuentren cercados y se encuentren abandonados verificando que no ejerzan ocupación sobre el lote, serán"*

destinados para la adjudicación y formalización a favor de las familias a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687."

- 3.36 Al respecto, la incorporación propuesta pretende que los lotes abandonados con áreas mayores de 150.00 m², en los que no haya ocupación se destinen a la reubicación de familias, lo cual está acorde al objeto de la Ley que propone que los lotes que se formalicen no tengan áreas mayores de 150.00 m²; además, en un sentido similar a lo regulado en el numeral 9.1 del artículo 9 de la Ley N° 31056, propone que estos lotes se destinen a la reubicación para los supuestos contemplados en este numeral. La extensión máxima del lote, se señala como una prerrogativa del legislador, el cual la determina como una forma de atender la especulación y el tráfico de terrenos, pero debe considerar que se generarían procesos de división de los predios, posterior a la aprobación e inscripción del plano de trazado y lotización, y con ello, encarecer el proceso de formalización ya ejecutado. En tal sentido, correspondería autorizar que el reglamento que se apruebe, incluya las reglas que hagan menos onerosa la titulación, como por ejemplo considerar la titulación en copropiedad en los porcentajes correspondientes a cada grupo familiar.
- 3.37 Conforme se ha precisado de los contenidos de la Ley N° 31313, respecto de los **artículos 4 y 5** del proyecto de Ley, se sugiere que sus contenidos se regulen como parte de una disposición complementaria modificatoria.
- 3.38 Sobre el análisis del proyecto de Ley 600/2021-2022-CR, estando a las observaciones expresadas, se propone, a fin de levantar las mismas, un Anexo que contiene un texto sustitutorio, el cual acogería lo señalado en el presente informe.

INFORMACIÓN DE TÍTULOS ENTREGADOS EN EL PERIODO 2019-2021

- 3.39 Con relación al pedido contenido en el Oficio N° 023-2021-2022-CPJG-CR, presentado por la Congresista de la República Carmen Patricia Juárez Gallegos, sobre información de los Títulos de Propiedad del período 2019-2021 que debió remitir COFOPRI a la Municipalidad Metropolitana de Lima, debemos indicar que según lo reportado por la Oficina Zonal de Lima-Callao, mediante correo electrónico de fecha 11.11.2021, en el año 2019 se han remitido un total de 1,399 títulos inscritos a la Municipalidad Metropolitana de Lima y que, en los años 2020 y 2021, por motivos de la pandemia no se ha enviado los títulos correspondientes hasta la fecha, así como que en los próximos días la Oficina Zonal coordinará con la Municipalidad de Lima para la remisión de 2,889 títulos.

MEDIDAS PARA DAR CELERIDAD A LA FORMALIZACIÓN RESPECTO DE LA IDENTIFICACIÓN Y MITIGACIÓN DE RIESGOS.

- 3.40 Siendo que los contenidos de ambos proyectos normativos que se han analizado están referidos a dotar a COFOPRI de celeridad y precisiones en la formalización a su cargo, corresponde informar sobre la existencia de otras situaciones, que impactan en el desarrollo de los procesos de formalización de la propiedad informal, los cuales requieren la emisión de normas con rango de Ley. Dichas propuestas normativas se vienen trabajando con el MVCS, para su tramitación conforme a las normas previstas para las iniciativas legislativas conferidas al Poder Ejecutivo.

- 3.41 Así, como parte de los procesos de formalización que ejecuta COFOPRI se ha advertido que una de las causas que impacta en la demora de la formalización, es la atención de los gobiernos locales y regionales, en la emisión de los Informes de Análisis de Riesgos y la implementación de las acciones contenidas en sus recomendaciones para su mitigación. En este sentido, se viene trabajando en una propuesta normativa para impulsar medidas que otorguen celeridad a la identificación y mitigación de riesgo, información necesaria para la formalización, mediante un trabajo donde intervengan las entidades especializadas, a fin de suplir las limitaciones que, por ejemplo, existen en el ámbito de la gestión de riesgos a cargo de los Gobiernos Locales y Gobiernos Regionales.
- 3.42 Al respecto, es de señalar que entre la problemática que se ha identificado, se tiene el desconocimiento de la norma técnica, la falta de capacidad operativa, límites presupuestales para la atención de los requerimientos de COFOPRI que entre otros, existen para la emisión de los informes de análisis de riesgo, por parte de los gobiernos locales y regionales.
- 3.43 Esta propuesta recoge el antecedente contemplado en la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de 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, en donde se facultó al CENEPRED para que emita los estudios de evaluación de riesgo que se requerían para la declaración de zonas de riesgo no mitigable; y que logró dinamizar las acciones de identificación de dichas zonas.
- 3.44 Del mismo modo, contemplando la necesidad e importancia de incidir e impulsar el desarrollo de las acciones de mitigación de riesgo, que implica el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en los informes de análisis de riesgo, se propone asignar al Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI pueda asumir la ejecución y la supervisión del cumplimiento de las acciones necesarias recomendadas para la mitigación de riesgo contenidas en los Informes de Análisis de Riesgo o los Estudios de Evaluación de Riesgo – EVAR.

IV.- CONCLUSIONES:

- 4.1. El Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, "Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos no formalizados", no resulta viable, en consideración de las observaciones desarrolladas en el presente informe.
- 4.2. En cuanto al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Ley que impide la titulación de corralones y los en abandono en los procesos de formalización", la Dirección a mi encuentra observaciones a la fórmula normativa con la que ha sido propuesto, que no lo hacen viable; debiendo considerarse una reformulación del mismo para lo cual se anexa una propuesta de texto sustitutorio que daría viabilidad al proyecto normativo.

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

- 4.3. Se cumple con informar que nuestra entidad viene trabajando en propuestas para dar celeridad a la identificación y mitigación de riesgo, cuyo texto que está tramitándose ante el CENEPRED y el INDECI, se adjunta para que sean de conocimiento de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

Atentamente,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
MARIA JOSEFINA POSTIGO ESPINOZA
DIRECTORA (e) DE NORMALIZACIÓN Y DESARROLLO
COFOPRI

MPE/wagm-fcdlp

Adj.: Texto alternativo al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR.

Anexo N° 01

Ficha de Opinión Técnica

FECHA : 22/11/2021

PROYECTO NORMATIVO

Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Órgano que emite opinión sobre el Proyecto normativo	Dirección de Normalización y Desarrollo - COFOPRI
Objeto del proyecto normativo	El proyecto propone como objeto de la Ley, dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.
Documento de la referencia Hoja de trámite	- Oficio N° 145-2021-2022/JDEC-CVC-CR - Oficio N° 146-2021-2022/JDEC-CVC-CR
Antecedentes sobre el proyecto normativo	
Determinar si el proyecto normativo es o no de competencia del sector	El proyecto propone establecer medidas máximas de los lotes sujetos a formalización y plantea la modificación de los artículos 5, 8 y 9 de la Ley 31056; por lo que al incidir en el marco normativo que aplica COFOPRI, corresponde emitir opinión sobre el mismo.
Análisis sobre el proyecto normativo en atención a su competencia	<p>Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.</p> <p>De acuerdo al artículo 1, el proyecto de Ley tiene como objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal. Se puede advertir del contenido de este artículo, que no guarda coherencia con la denominación del proyecto de Ley; por lo que, debería modificarse la denominación del proyecto de Ley de acuerdo a lo que propone su objeto.</p> <p>El artículo 2, propone como finalidad de la Ley “ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo”. La redacción debe modificarse a fin de evitar confusión con reglas para que se ejecuten las ocupaciones de facto.</p> <p>En el artículo 3, fija en 150 m² la extensión del lote para ser beneficiario de la titulación gratuita. Sin embargo, su segundo párrafo, en el extremo que las áreas excedentes revertan al Estado, representado por la SBN, colisionaría con lo previsto en la Ley N° 31056, y la Ley 31313, respecto del Operador Público del Suelo.</p>

	<p>El artículo 4, propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, de ampliar a 10 años la imposibilidad de transmisión del predio, así como precisa la medida de reversión y la finalidad de las áreas que se reviertan. Se concuerda con la precisión de la medida ante el incumplimiento y el destino de las áreas materia de reversión.</p> <p>El artículo 5, propone la modificación de los artículos 8° y 9° de la Ley N° 31056, que disponen reglas en torno a las áreas que estando vacías no deban incluirse en los planos de lotización; y reglas en torno a los lotes vacíos o abandonados dentro de posesiones ya formalizadas. Se debe reformular el texto a fin de concordarlos con la normativa vigente ya citada.</p> <p>Respecto de los artículos 4 y 5 del proyecto de Ley, se sugiere que sus contenidos se regulen como parte de una disposición complementaria modificatoria, en la que se modifique la Ley N° 31056.</p>								
<p>Impacto del proyecto normativo sobre el MVCS</p>	<p>El Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, incide en el proceso de formalización. Por la naturaleza de lo que propone, como medidas para frenar la especulación del suelo como es fijar en 150 m² la extensión máxima de área a los lotes sujetos a formalización, medidas de reversión, recuperación de áreas en exceso para fines de reubicación y otros, que involucran más a competencias del Operador Público del Suelo, se propone reformulación de los contenidos, a fin que sea viable la propuesta, en concordancia con el Contenido de la Ley 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.</p>								
<p>Conclusiones sobre el proyecto normativo</p>	<table border="1" data-bbox="672 1360 1382 1514"> <tr> <td>Viable</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Viable con observaciones</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>No viable</td> <td></td> </tr> <tr> <td>No es competente</td> <td></td> </tr> </table>	Viable		Viable con observaciones	X	No viable		No es competente	
Viable									
Viable con observaciones	X								
No viable									
No es competente									
<p>Identificación y firma del personal que elabora la ficha técnica</p>									
<p>Firma y sello del director Ejecutivo, director general y/o director que hace suyo la Información consignada en la ficha técnica</p>	<div data-bbox="797 1745 971 1797" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="976 1736 1190 1806" data-label="Text"> <p>Firmado digitalmente por POSTIGO ESPINOZA Maria Josefina FAU 20306484479 soft Motivo: Soy el autor del documento Fecha: 23.11.2021 11:27:10 -05:00</p> </div>								

Ficha de Opinión Técnica

FECHA : 22/11/2021

PROYECTO NORMATIVO

Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, “Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en Centros Urbanos Informales, Urbanizaciones Populares y Asentamientos Humanos no formalizados”.

Órgano que emite opinión sobre el Proyecto normativo	Dirección de Normalización y Desarrollo - COFOPRI
Objeto del proyecto normativo	El proyecto de ley tiene por objeto otorgar criterios de atención prioritaria a COFOPRI, para evaluar de oficio el cumplimiento de los requisitos que contiene dicha propuesta legal, a fin de proceder al saneamiento y titulación de terrenos ocupados por posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos con el objetivo de permitir a la población en situación vulnerable y de escasos recursos económicos a que acceda al derecho constitucional a la vivienda sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda.
Documento de la referencia Hoja de trámite	- Oficio N° 023-2021-2022-CPJG-CR - Oficio N° 142-2021/2022/JDEV-CVC-CR
Antecedentes sobre el proyecto normativo	
Determinar si el proyecto normativo es o no de competencia del sector	El proyecto de Ley orienta las acciones de COFOPRI para que conforme los criterios del legislador, priorice la ejecución de los procesos de formalización y titulación con fines de vivienda, en beneficio de la población en estado de pobreza y vulnerabilidad, siendo competencia del sector vivienda.
Análisis sobre el proyecto normativo en atención a su competencia	<ol style="list-style-type: none"> 1. El artículo 1 del proyecto de ley propone como objeto establecer criterio de aplicación de COFOPRI para priorizar la formalización y titulación a favor de las familias en situación de pobreza y vulneración; sin embargo, no considera a las Municipalidades Provinciales, entidades que también son competentes para formalizar posesiones informales, en virtud de las facultades conferidas por la Ley N° 28687 y normas reglamentarias; por lo que dicha omisión restringe el acceso de las posesiones informales que podrían ser atendidas directamente por las municipalidades. 2. De otro lado, el contenido propuesto en el artículo 1 no está adecuado a las definiciones de posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, contenidas en la mencionada Ley N° 28687. 3. El artículo 2 referida a la finalidad del proyecto de ley, en su primer párrafo, hace referencia a la “adjudicación de

tierras del Estado con fines de vivienda”, generando confusión con el Programa de Adjudicación de Lotes con fines de vivienda regulado por el Decreto Legislativo N° 1202, los cuales no aplican a los centros urbanos informales y urbanizaciones populares que se sujetan al marco contemplado en el Título I de la Ley N° 28687, y normas reglamentarias.

4. Asimismo, dicho artículo refiere que las intervenciones sobre Propiedad Estatal, se inician de oficio, pero hace referencia a los Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares que constituyen terrenos de propiedad privada, que según el marco actual se inician a pedido de parte, por lo que el contenido del artículo 2 del proyecto de ley no se ajusta al marco normativa vigente.
5. Del mismo modo, el artículo 2 emplea la expresión “titulación automática y prioritaria”, cuando el marco vigente requiere que en los procesos de formalización se realice la evaluación previa y exhaustiva, en su etapa de formalización integral, para identificar y no vulnerar derechos de terceros y descartar las situaciones contempladas en el artículo 3 de la Ley N° 28687 y artículo 8 de la Ley N° 31056; siendo así que las acciones formalización no admite la aplicación de un régimen de “titulación automática”; por lo que, la propuesta contraviene disposiciones del marco normativo vigente, siendo técnicamente inviable.
6. Con relación a las condiciones que según el artículo 3 del proyecto de ley, deben verificarse para “priorizar” la formalización de las posesiones informales, tenemos los siguientes:
 - El inciso a) exige la acreditación de la condición de pobreza o extrema pobreza o tener la condición de población vulnerable; es decir, adiciona mayores exigencias para proceder con la formalización, como por ejemplo sería la incorporación del Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH), como fuente de consulta obligatoria para determinar el cumplimiento de los requisitos para acceder a la titulación, lo que pondría en riesgo que muchos de los pobladores que no figuren en dicho registro queden excluidos de la titulación, lo que se contradice con el objeto del proyecto de ley.
 - El inciso b) incorpora otras exigencias como acreditar la posesión de 10 años al 31 de diciembre de 2015, y limita su probanza con el los documentos que señala de manera taxativa, que no facilitan el acceso a la titulación a la población vulnerables y de escasos recursos económico, en contradicción al objeto del proyecto de ley.

- Asimismo, el plazo que propone el inciso b) de acreditar 10 años computados al 31 de diciembre de 2015, impedirá la intervención de muchas posesiones informales que no cumplan a esa fecha dicho plazo posesorio, privándoseles de los beneficios de la titulación de sus predios. Pero además, se debe tener presente que el plazo posesorio de 10 años contemplados en la normativa vigente en materia de formalización, se ha tomado del Código Civil para aplicarlo a las posesiones informales asentada en Propiedad Privada, por lo que solo resultaría aplicable a los Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, y no en terrenos de propiedad estatal, como se propone en el proyecto de ley, por lo que tal como está redactada esta propuesta perjudicaría a un considerable número de pobladores.
- El inciso c) contiene una regla que pretendería excluir de la titulación a quienes cuenten con la propiedad de otro inmueble inscrita en los registros públicos, siendo el caso que dicha regulación ya se encuentra contemplada en el artículo 5 de la Ley N° 31056, por lo que estaríamos ante una sobregulación de la misma materia.
- Este inciso, además establece un límite de 220 metros cuadrados por área, lo cual complica su aplicación, sobre todo en centros poblados donde las áreas suelen tener extensiones mayores, con construcciones consolidadas. Además, la exposición de motivos no expone los fundamentos que justifiquen el establecimiento de dicho metraje, ni el impacto que generaría su aplicación en campo, en torno a los planes de desarrollo urbano.
- El inciso d) impone otra exigencia para acceder a la titulación: que dichas posesiones informales sean objeto de inversión pública para los servicios indicados, lo cual va a excluir a muchos pueblos que no cuentan con dichas intervenciones.

7. El **artículo 3** del proyecto de ley, impone la carga de prohibición de transferencia por 5 años, como también se regula en la Ley 31056, pero no establece sanción alguna ante su incumplimiento; por lo que sería recomendable proponer una modificación al respecto.

8. El **artículo 4** del proyecto establece un régimen de exoneración de pago de tributos a favor del beneficiario, no obstante que el artículo 2 del proyecto de ley ya establece el beneficio de gratuidad a favor del administrado, por lo que resulta redundante esta redacción. Además, el marco vigente constituido por el artículo 6 de la Ley N° 31056, ya contempla la titulación

	<p>gratuita de los lotes de vivienda, con las excepciones para los supuestos establecidos en el marco normativo tales como la formalización de lotes comerciales, entre otros, que se realizan de manera onerosa.</p> <p>9. Además, se debe tener presente que el contenido de este artículo 4 se orienta a otorgar exoneraciones al beneficiario; pero se ha advertido lo que se pretende regular se ha recogido de anteriores normas, siendo la última la establecida en el artículo 7 de la Ley N° 31056, en donde se otorga las exoneraciones a COFOPRI por ser la entidad a cargo de ejecutar el proceso de formalización, que le permite acudir a otras entidades para el cumplimiento de sus funciones de formalización, siendo por tanto COFOPRI, y no el administrado, el que contar con dicha exoneración; por lo que, consideramos que este artículo no aporta para facilitar la formalización de los posesionarios en situación de pobreza y extrema pobreza.</p> <p>10.El artículo 5 del proyecto contiene la misma regulación contemplada en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31056; por lo que, se estaría sobrerregulando la misma materia.</p> <p>11.Del mismo modo el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, contempla dos disposiciones complementarias finales. La Primera Disposición Complementaria Final, contiene una regla de tránsito de los procesos de formalización en curso, a fin de poder ser adecuados al régimen contemplado en el proyecto de ley; por lo que, técnicamente se trataría de una Disposición Complementaria Transitoria. Sin embargo, propone una regla que no es clara para la toma de decisiones, que deben ser de carácter de predecible para los administrados.</p> <p>12.La Segunda Disposición Complementaria Final propone un plazo de 45 días hábiles para su desarrollo reglamentario; pero de las observaciones advertidas al contenido del proyecto de ley, esta disposición complementaria no tendría sustento.</p> <p>13.Por lo expuesto, si bien es cierto el propósito del Proyecto de Ley N° 580/2021-CR pretende beneficiar a la población en situación de pobreza y vulneración, lo cierto es que las medidas propuestas en este proyecto de ley no redundarían en beneficio de dicha población, por las exigencias adicionales a las contempladas en el marco normativo vigente, y dificultaría el acceso de dichas familias a la formalización y titulación de los lotes.</p>
<p>Impacto del proyecto normativo sobre el MVCS</p>	<p>El Proyecto de Ley N° 580/2021-CR impacta sobre las competencias de COFOPRI, en cuanto a los requisitos para acceder a la formalización y titulación de los lotes, teniendo</p>

	en cuenta que dicho proyecto impone exigencias adicionales que dificultarán el acceso a la titulación y una vivienda digna a favor de las poblaciones más vulnerables del país.								
Conclusiones sobre el proyecto normativo	<table border="1"> <tr> <td>Viable</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Viable con observaciones</td> <td></td> </tr> <tr> <td>No viable</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>No es competente</td> <td></td> </tr> </table>	Viable		Viable con observaciones		No viable	X	No es competente	
Viable									
Viable con observaciones									
No viable	X								
No es competente									
Identificación y firma del personal que elabora la ficha técnica									
Firma y sello del director Ejecutivo, director general y/o director que hace suyo la información consignada en la ficha técnica	 <p>Firmado digitalmente por POSTIGO ESPINOZA Maria Josefina FAU 20306484479 soft Motivo: Soy el autor del documento Fecha: 23.11.2021 11:26:34 -05:00</p>								

ANEXO N°1

TEXTO SUSTITUTORIO

PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE LA EXTENSIÓN MÁXIMA DE LAS ÁREAS DE LOS PREDIOS SUJETOS A PROCESOS DE FORMALIZACIÓN PREDIAL URBANA

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto establecer la extensión máxima de las áreas de los lotes individuales, que no sean áreas de equipamiento urbano, que forman parte de los planos de trazado y lotización en los procesos de formalización de la propiedad informal.

Artículo 2.- Finalidad

La presente Ley tiene como finalidad el ordenamiento territorial de la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo.

Artículo 3.- Limite de la extensión de lotes

3.1 La extensión máxima de los lotes sujetos a procesos de formalización de la propiedad de posesiones informales, no excederá los ciento cincuenta metros cuadrados.

3.2 El poseionario que ocupa un lote con área mayor a la dispuesta en el párrafo que precede, podrá titularse mediante subdivisión del predio, asumiendo los costos que ello demande, siempre que la extensión de área resultante no sea inferior a los cincuenta metros cuadrados. Si el área resultante es menor, la entidad formalizadora evalúa la adjudicación onerosa por el exceso del área resultante. Las áreas obtenidas producto de la subdivisión se adjudican en favor del Operador Público del Suelo, creado por la Ley N° 31313, para destinarlas a fines de reubicación.

3.3 De no poder aplicarse las medidas a que refiere el inciso anterior, por causas imputables al poseionario, la entidad formalizadora se encuentra habilitada para titular toda la extensión del predio en favor del Operador Público del Suelo, el cual ejecuta la Recuperación Extrajudicial de la Propiedad Estatal, prevista en la Ley N° 30230, para destinarlo a los fines previstos por su norma de creación.

3.4. El poseionario al que se aplique la recuperación extrajudicial del predio, no será sujeto de beneficio por ninguna modalidad de ayuda estatal, de ningún nivel de gobierno.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Emisión de normas complementarias

COFOPRI mediante Directivas, aprueba las normas referidas a la reversión, subdivisión, titulación onerosa y otras que refieran a la implementación de la presente Ley en lo que concierne a los procesos de formalización, en concordancia con las normas de nivel reglamentario.



DISPOSICION COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA. Modificación de los artículos 5, 8 y 9 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización

Modifíquese el numeral 5.2 del artículo 5 e incorpórense el numeral 9 al artículo 8 y el numeral 9.3 al artículo 9 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, en los términos siguientes:

"Artículo 5.- De los beneficiarios

(...)

5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. Ante el incumplimiento de dicha carga, la entidad formalizadora declara la reversión del predio al dominio de la entidad formalizadora. El predio revertido, será titulado en favor del Operador Público del Suelo para los fines previstos por su norma de creación. Los titulares que incumplan la prohibición de transferencia no pueden ser beneficiarios de algún tipo de programa social de vivienda en cualquiera de sus modalidades."

"Artículo N° 8.- Áreas no comprendidas en los procesos de formalización

(...)

9. Las áreas que no esten destinadas al equipamiento urbano de recreación pública u otros usos o servicios públicos, que estando desocupadas, vacías o abandonadas, forman parte de la lotización de las posesiones informales, se titulan en favor del Operador Público del Suelo. De producirse la ocupación posterior de tales áreas, además de las acciones de recuperación, el Operador Público del Suelo está habilitado para ejecutar el cobro de una penalidad por el uso del predio."

"Artículo N° 9.- Lotes de Vivienda abandonados dentro de posesiones informales

(...)

9.3 Los lotes a los que se refiere el artículo 2° de la Ley 28687, que a la entrada en vigencia de la presente norma sean áreas mayores a 150 m², se encuentren cercados y se encuentren abandonados verificando que no ejerzan ocupación sobre el lote, serán titulados en favor del Operador Público del Suelo, quien los destinará para la adjudicación y formalización a favor de las familias a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687."

DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

UNICA. Derogatoria

Deróguese el segundo párrafo de la Tercera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30645, Ley que modifica la Ley 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable.



"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 12 de noviembre de 2021

OFICIO N° 567-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señor

JORGE LUIS QUEVEDO MERA

Director Ejecutivo

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

Av. Paseo de la Republica N° 3135 - 3137

San Isidro. -

Asunto: Solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 600/2021-CR

Referencia: HT N° 127000-2021

Por medio del presente me dirijo usted, con la finalidad hacer de su conocimiento que esta Dirección General está proponiendo el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización remitido por la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República mediante el Oficio N° 146 -2021/2022/JDEV-CVC- CR.

El referido proyecto de Ley tiene por objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.

En ese sentido, se deriva a su despacho para el análisis correspondiente, de acuerdo a sus funciones o competencias. Esta opinión se requiere en el más breve plazo.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



PERÚ
Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento
VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CERRON
VALDIVIA Jose Antonio FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/12 18:26:36-0500

Firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
DIRECTOR (e)
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

Adjunto

- Oficio N° 146 -2021/2022/JDEV-CVC- CR



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú
Telf.: 211 7930

www.gob.pe/vivienda



San Isidro, 12 de noviembre de 2021

OFICIO N° 565-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señor

JORGE LUIS QUEVEDO MERA

Director Ejecutivo

Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI

Av. Paseo de la Republica N° 3135 - 3137

San Isidro. -

Asunto: Solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 580/2021-CR

Referencia: HT N° 0126982-2021

Por medio del presente me dirijo usted, con la finalidad hacer de su conocimiento el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR, Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos no formalizados, remitido por la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República mediante el Oficio N° 142 -2021/2022/JDEV-CVC- CR.

El referido proyecto de Ley tiene por objeto otorgar criterios de atención prioritaria al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), a fin de proceder al saneamiento y titulación de terrenos ocupados por posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos con el objetivo de permitir a la población en situación vulnerable y de escasos recursos económicos a que acceda al derecho constitucional a la vivienda sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda.

En ese sentido, remito el citado oficio para que indique a quien corresponda, se emita la opinión pertinente, de acuerdo a sus funciones y competencias. Esta opinión se requiere en el más breve plazo, para la atención correspondiente.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CERRON
VALDIVIA Jose Antonio FAU
20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/12 18:12:16-0500

Firmado digitalmente

Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA

DIRECTOR (e)

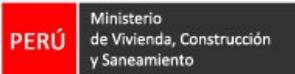
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

Adjunto

- Oficio N° 142-2021/2022/JDEV-CVC-CR



BICENTENARIO
PERÚ 2021



Hoja de Trámite
00127000-2021
EXTERNO

furcohuaranga



Remitente : COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION, CONGRESO DE LA REPUBLICA
Destinatario : SG - SECRETARIA GENERAL
Documento : OFICIO N° 146-2021/2022/JDEV-CVC- CR **Folios** : 1
Asunto : SOLICITA EMITIR OPINIÓN TÉCNICO-LEGAL DE SU INSTITUCIÓN SOBRE EL PROYECTO DE LEY 600/2021-GR, MEDIANTE EL CUAL PROPONE LA LEY QUE IMPIDE LA TITULACIÓN DE CORRALONES Y LOTES EN ABANDONO EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN.
Fecha : 10/11/2021 10:46:46 a.m. **Snip** :
Observaciones : luisalbertosanchez74@gmail.com

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
COFOPRI	17	11/11/21			Remitir informe de acuerdo a la Directiva N° 007-2020-VIVIENDA-DM

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

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

15 Opinión
16 Corregir
17 Informe
18 Asistir
19 Otros

Lima, 09 de noviembre del 2021.

OFICIO N° 146 -2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor
GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Presente.-

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez, en mi condición de Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicitarle a su despacho tenga a bien emitir opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 600/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/600>

El presente pedido de opinión se realiza de conformidad con el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y el artículo 69 del Reglamento del Congreso de la República.

Sin otro particular, y agradeciendo su atención, quedo de usted expresándole las muestras de mi especial estima personal.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 09/11/2021 18:06:25-0500

**JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION**



PERÚ Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Hoja de Trámite
00126982-2021
EXTERNO

pbazan



CONGRESISTA

Remitente : ESPINOZA VARGAS JHAEC DARWIN
Destinatario : SG - SECRETARIA GENERAL
Documento : OFICIO N° 142 -2021/2022/JDEV-CVC-CR **Folios** : 1
Tipo de Asunto : Proyectos de Ley
Asunto : LA COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA SOLICITA EMITIR OPINIÓN TÉCNICO-LEGAL SOBRE EL PROYECTO DE LEY N° 580/2021-GR, MEDIANTE EL CUAL PROPONE LA LEY QUE ESTABLECE CRITERIOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA PARA LA TITULACIÓN AUTOMÁTICA DE POSESIONES INFORMALES EN CENTROS URBANOS INFORMALES, URBANIZACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS NO FORMALIZADOS
Fecha : 10/11/2021 10:33:07 a.m. **Snip** :
Observaciones : ADJUNTA LINK DE DESCARGA DE PROYECTO DE LEY

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
COFOPRI	17	11/11/21			Preparar informe de acuerdo a la Directiva N° 007-2020-VIVIENDA-DM

- | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------|
| 1 Acción | 8 Consolidar | 15 Opinión |
| 2 Tramitar | 9 Seguimiento | 16 Corregir |
| 3 Revisar | 10 Dar Respuesta | 17 Informe |
| 4 V°B° | 11 Difundir | 18 Asistir |
| 5 Coordinar | 12 Archivo | 19 Otros |
| 6 Conocimiento | 13 Evaluar | |
| 7 Proyectar Dispositivo | 14 Preparar Respuesta | |

Lima, 09 de noviembre del 2021.

OFICIO N° 142 -2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor
GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Presente.-

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez, en mi condición de Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicitarle a su despacho tenga a bien emitir opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 580/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos no formalizados.

La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/580>

El presente pedido de opinión se realiza de conformidad con el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y el artículo 69 del Reglamento del Congreso de la República.

Sin otro particular, y agradeciendo su atención, quedo de usted expresándole las muestras de mi especial estima personal.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 09/11/2021 18:02:39-0500

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION

Lima, 28 de octubre de 2021

OFICIO N° 023-2021-2022-CPJG-CR

Señor

JORGE LUIS QUEVEDO MERA

Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de Propiedad- COFOPRI

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y a la vez remitir el Proyecto de Ley N° 580/2021-CR "LEY QUE ESTABLECE CRITERIOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA PARA LA TITULACIÓN AUTOMÁTICA DE POSESIONES INFORMALES EN CENTROS URBANOS INFORMALES, URBANIZACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS NO FORMALIZADOS, que en copia se adjunta.

En ese sentido agradeceré se sirva solicitarle al área pertinente para que emita su opinión técnica correspondiente, asimismo, le solicito se remita información de la entrega de Títulos de Propiedad del periodo 2019-2021 que debió remitir COFOPRI a la Sub. Gerencia de Adjudicación y Saneamiento Legal de Tierras de la Municipalidad de Lima, correspondientes a la Provincia de Lima.

Cabe precisar que cursa el presente, de conformidad con la facultad conferida por el artículo 96° de la Constitución Política del Perú, y en el literal e) del artículo 22° del Reglamento del Congreso de la República.

Mucho agradeceré remitir la respuesta a la siguiente dirección electrónica:

despacho.patriciajuarez@gmail.com

Hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,

Carmen Patricia Juárez Gallegos
Congresista de la República

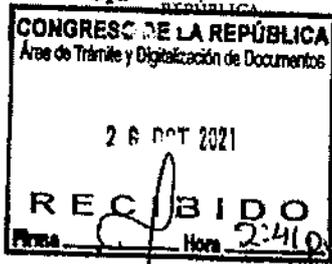
CPJG/vca

www.congreso.gob.pe
despacho.patriciajuarez@gmail.com

Edificio LUIS ALBERTO SANCHEZ
Jr. Huallaga 358- Of. 144, Lima –Perú
Of (01) 3117296



Firmado digitalmente por:
JUAREZ GALLEGOS Carmen
Patricia FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/11/2021 11:19:14-0500



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 Años de Independencia"

"LEY QUE ESTABLECE CRITERIOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA PARA LA TITULACIÓN AUTOMÁTICA DE POSESIONES INFORMALES EN CENTROS URBANOS INFORMALES, URBANIZACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS NO FORMALIZADOS"

Los congresistas de la República, integrantes del grupo parlamentario RENOVACIÓN POPULAR, por iniciativa de la congresista NOELIA ROSSVITH HERRERA MEDINA, en ejercicio de las facultades que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y de conformidad con lo establecido en los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta la siguiente propuesta legislativa:

FÓRMULA LEGAL

"LEY QUE ESTABLECE CRITERIOS DE ATENCIÓN PRIORITARIA PARA LA TITULACIÓN AUTOMÁTICA DE POSESIONES INFORMALES EN CENTROS URBANOS INFORMALES, URBANIZACIONES POPULARES Y ASENTAMIENTOS HUMANOS NO FORMALIZADOS"

Artículo 1. Objeto.

Otorgar criterios de atención prioritaria al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), institución que debe de oficio evaluar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley, a fin de proceder al saneamiento y titulación de terrenos ocupados por posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos con el objetivo de permitir a la población en situación vulnerable y de escasos recursos económicos a que acceda al derecho constitucional a la vivienda sobre inmuebles de propiedad estatal con fines de vivienda.

Artículo 2. Finalidad.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) mediante la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda y a título gratuito realiza acciones a nivel nacional y de oficio procede al saneamiento, titulación prioritaria y automática de terrenos ocupados en Centro Urbano Informal, Urbanización Popular, Asentamiento Humano no formalizado cuando concurren los siguientes supuestos:

- a. Los poseedores informales de predios deben acreditar su condición de pobreza o extrema pobreza o tener la condición de población vulnerable.
- b. Ejercer la posesión directa, continua, pacífica y pública, por un periodo mínimo de 10 años computados hasta el 31 de diciembre del año 2015. Para evaluar la posesión se considera el haber realizado pago de tributos como el autoevaluó o arbitrios al gobierno local o regional, o tener servicios públicos de energía eléctrica o agua potable individual o colectiva, o tener constancia de posesión u otros similares.
- c. Los poseedores beneficiados no deben ser propietarios con derecho registrado en la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) de otro predio; salvo anticipo de herencia, sucesión intestada o donación con las precisiones que se establezca el reglamento. Y el área de cada terreno ocupado por cada poseedor no debe superar los 220 metros cuadrados.

- d. El Centro Urbano Informal, Urbanización Popular, Asentamiento Humano no formalizado ha debido ser objeto de inversión pública; como la construcción de servicios públicos, centros de salud, escuelas, pistas, parques o áreas verdes o contar con servicios públicos de redes de agua o electricidad individual o comunal u otros similares.

Artículo 3. Prohibición de transferencia.

El beneficiario no puede transferir el predio adjudicado por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el registro respectivo, dicha carga estará inscrita en la respectiva partida expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

Artículo 4. Exoneración de tributos.

Exonérase al beneficiario del pago de tasas registrales, aranceles y derechos por servicios de transferencia de los terrenos ocupados que serán adjudicados, así como cualquier otro cobro a cargo de instituciones públicas para la ejecución de la formalización de la propiedad.

Artículo 5. Condición de imprescriptible o inalienable de los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

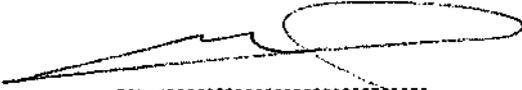
La condición de imprescriptible o inalienable de los bienes inmuebles de dominio privado estatal, no resulta aplicable para los efectos de la presente norma.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA: Los programas de vivienda de adjudicación de lotes o de saneamiento de áreas urbanas que se encuentren en trámite continúan su ejecución, pudiendo el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI asumir competencia de oficio, y también puede adecuar en cuanto le favorezca a los procesos en trámite las normas de la presente Ley o su reglamento.

SEGUNDA: Dispónese que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en un plazo no mayor de 45 días hábiles elabora y publica las normas reglamentarias necesarias para la implementación y ejecución del saneamiento y titulación de terrenos ocupados por posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos

Lima, octubre 2021



JORGE CARLOS MONTOYA MANRIQUE
Directivo Portavoz Titular
Grupo Parlamentario Renovación Popular
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



JORGE CARLOS MONTOYA MANRIQUE
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA



NOELIA R. HERRERA MEDINA
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA



MIGUEL ÁNGEL CICCÍA VÁSQUEZ
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Esdras Medina Minaya

Alejandro Muñoz Barrios

Hilogen Aguayo

José Zúñiga

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

En el Perú la situación económica y la escasez de vivienda han generado que la población tenga viviendas precarias sin servicios básicos para vivir junto a su grupo familiar y ha impulsado la ocupación de terrenos por posesiones informales.

Esta explosión demográfica no ha sido planificada y ha generado que abunden las ocupaciones precarias, centros urbanos informales, urbanizaciones populares o asentamientos humanos informales. Estas ocupaciones para efectos de la presente Ley se definen como aquella agrupación de familias establecidas sin título legal y que carecen de alguno de los servicios básicos (agua, desagüe, electrificación, pistas, veredas, etcétera). Antiguamente se les denominaba «barriadas», «barrios marginales», «pueblos jóvenes» o «asentamientos humanos marginales»¹.

La Encuesta Nacional de Programas Presupuestales investiga el problema del déficit habitacional, definido como la carencia del conjunto de requerimientos que tiene la población para contar con una vivienda digna. Estos requerimientos pueden ser la estructura material o espacial adecuada, así como también viviendas que no tengan acceso a los servicios básicos; según este estudio² se tiene que el año 2017, el 9,3% de hogares a nivel nacional presentan déficit habitacional cualitativo. Esta característica se presenta en mayor porcentaje en el área rural del país con 19,2%, mientras que en el área urbana alcanza el 6,3%. Los hogares con déficit cualitativo de vivienda, son aquellos que presentan material irrecuperable, se encuentran en estado de hacinamiento, o tienen servicios básicos deficitarios.

Este déficit de vivienda tiene una larga data, pues en el Censo del año 1993, se consideraba que en el país había 2,998 asentamientos humanos para una población de 4 473 675 y solo 914,101 viviendas.

El Estado dentro de las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establecen que este Ministerio tiene competencia en las materias de vivienda, construcción, saneamiento y es el órgano rector de las políticas nacionales. Mediante Decreto Legislativo N° 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, cuya denominación fue modificada a "Organismo de Formalización de la Propiedad Informal".

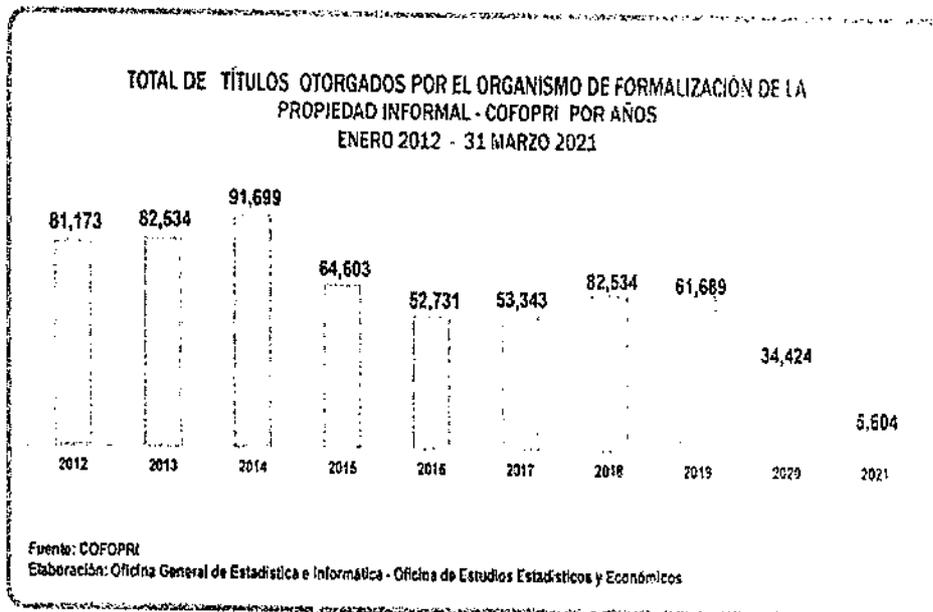
Sin embargo, desde el año 2019 hasta la actualidad la cantidad de títulos de propiedad que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI ha entregado ha decaído enormemente con lo que también no cumple la finalidad con la que fue creada pues no da a la población la seguridad legal requerida, es decir no esta formalizando sus viviendas.

¹ [https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_wbd.nsf/058B9C6DBA9AF49A052570C50091492E/\\$FILE/40_pbf.com_720100WPOSPAN10s0Lima0Metropolitana.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/sicr/cendocbib/con4_wbd.nsf/058B9C6DBA9AF49A052570C50091492E/$FILE/40_pbf.com_720100WPOSPAN10s0Lima0Metropolitana.pdf)

² https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1520/cap13.pdf

Esta titulación es necesaria para que puedan acreditar la ocupación hecha en los Centros Urbanos Informales, Urbanizaciones Populares y Asentamientos Humanos no formalizados. La población más necesitada en el país son la gran masa que esta ubicada en estos lugares y que desde hace muchos años necesitan tener la ocupación formal de un terreno; sin embargo el Estado a través de sus organismos públicos no ha respondido adecuadamente a esta necesidad.

La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, en el año 2019 y en comparación del año anterior disminuyó en 20, 845 la cantidad de títulos entregados. Y en relación al año 2020 ha entregado en total la mitad de entregado en el año anterior, es decir solo 34,424 títulos. Y durante el año 2021 solo han entregado 5,604 títulos, esta cifra no ha representado ni el 10% de títulos entregados en el 2012. Esta estadística se aprecia en el siguiente cuadro:



Fuente: <https://www.congreso.gob.pe/Didp/ies/vivienda>

Entonces pese a la creciente demanda de la población y la necesidad urgente de acceso a la formalización la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI no se tiene los resultados necesarios que la población necesita.

Teniendo un análisis de la cantidad de títulos de propiedad entregados desde el año 2016 hasta el 2021, la cantidad de títulos es en algunos casos baja; por citar como ejemplo, solo en el Callao se han entregado 683 títulos de propiedad en 5 años. Véase el siguiente cuadro:

Otro requisito, que es acorde según la realidad nacional, es que muchos de los habitantes de estas posesiones informales frecuentemente han realizado pago de tributos como autoevaluó o arbitrios al gobierno local o regional. También suelen tener servicios públicos de energía eléctrica o agua potable, y además haber sido objeto de inversión pública como la construcción de servicios públicos, como centros de salud, escuelas, parques o áreas verdes y pistas.

Entonces es necesario que el Estado sea coherente con su propio actuar pues, así como exige el pago de impuestos y han generado inversión pública a favor de los poseedores informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares o asentamientos humanos informales debe del mismo modo el Estado formalizar la propiedad y proceder a la adjudicación de los terrenos.

II. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Sobre la propuesta normativa no se contraponen a la normativa legal vigente; el presente proyecto de ley se encuentra dentro del marco legal de la constitución.

III. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La propuesta normativa tendrá un impacto positivo para la población, pues les brindará seguridad jurídica de sus viviendas y mejorará la calidad de vida de sus hogares, pues la necesidad de una casa ya estaría asegurada y reconocida ante la sociedad, pues tendrán un título inscrito en Registros Públicos.

También conlleva un beneficio para el desarrollo económico pues teniendo un título de propiedad los dueños pueden ser sujetos de créditos por la banca pública y privada, dinamizando la economía, pues se impulsaría la construcción de viviendas, entre otros sectores.

Para el gobierno se amplía la cantidad de contribuyentes formales y se mejora la calidad de vida a la población.

IV. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO APROBADAS EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa tiene relación con las políticas de estado sobre la competitividad del país:

En su política 21° con respecto a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, haciendo el país más competitivo y permitiendo el desarrollo sostenible, con el fin de mejorar la calidad de vida de cada familia. En específico con el compromiso del literal (k), fomentar el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas a favor de los sectores con menores recursos económicos

Lima, 09 de noviembre del 2021.

OFICIO N° 145 -2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor
JORGE LUIS QUEVEDO MERA
Director Ejecutivo de COFOPRI

Presente.-

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez, en mi condición de Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicitarle a su despacho tenga a bien emitir opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 600/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/600>

El presente pedido de opinión se realiza de conformidad con el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y el artículo 69 del Reglamento del Congreso de la República.

Sin otro particular, y agradeciendo su atención, quedo de usted expresándole las muestras de mi especial estima personal.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 09/11/2021 18:03:11-0500

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION

Lima, 09 de noviembre del 2021.

OFICIO N° 139 -2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor
JORGE LUIS QUEVEDO MERA
Director Ejecutivo de COFOPRI
Presente.-

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez, en mi condición de Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicitarle a su despacho tenga a bien emitir opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 580/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos no formalizados.

La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

<https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/580>

El presente pedido de opinión se realiza de conformidad con el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y el artículo 69 del Reglamento del Congreso de la República.

Sin otro particular, y agradeciendo su atención, quedo de usted expresándole las muestras de mi especial estima personal.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 09/11/2021 18:04:31-0500

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION