



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Despacho
Ministerial

MVCS
Por: CHOQUIMAQUI MEZA Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2022/01/28 19:00:02-0500

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

San Isidro, 31 ENE. 2022

OFICIO N° 013 -2022-VIVIENDA/DM

Señor

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS

Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción

Congreso de la República

Presente.-

Asunto : Remisión de copias de Informes conteniendo opinión en relación al Proyecto de Ley N° 756/2021-CR, Ley que complementa los alcances de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, facultando la venta directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano de predios propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma y departamento de Arequipa dentro de programas municipales de vivienda y/o de formalización de asentamientos humanos aprobados por el gobierno local de Majes-Arequipa.

Referencia : Oficio N° 196-2021/2022/JDEV-CVC-CR

De mi mayor consideración

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-CR, Ley que complementa los alcances de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, facultando la venta directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano de predios propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma y departamento de Arequipa dentro de programas municipales de vivienda y/o de formalización de asentamientos humanos aprobados por el gobierno local de Majes-Arequipa.

Al respecto, se remite para conocimiento y fines, copias del Oficio N° 01032-2021/SBN, que contiene el Informe N° 00274-2021/SBN-DNR, de la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; y, del Informe N° 053-2022-VIVIENDA/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica de este Ministerio, mediante los cuales se brinda respuesta a lo solicitado.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad, para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima.

Atentamente,


GEINER ALVARADO LOPEZ
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

Adj. documentación:
H.T. N° 00134866-2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047

Telf: 211 7930

www.gob.pe/vivienda     

 **Siempre**
con el pueblo



INFORME N° 053-2022-VIVIENDA/OGAJ

- A** : **JORGE LUIS MANRIQUE CAMPOMANES**
Secretario General
- Asunto** : Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-CR, Ley que complementa los alcances de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, facultando la venta directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano de predios propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma y departamento de Arequipa dentro de programas municipales de vivienda y/o de formalización de asentamientos humanos aprobados por el gobierno local de Majes-Arequipa.
- Ref.** : a) Informe N° 387-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
b) Informe Técnico Legal N° 060-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz
c) Oficio N° 01032-2021/SBN
d) Informe N° 00274-2021/SBN-DNR
e) Oficio N° 196-2021/2022/JDEV-CVC-CR
(H.T. N° 00134866-2021)
- Fecha** : San Isidro, 27 de enero de 2022.

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

I. ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante Oficio N° 196-2021/2022/JDEV-CVC-CR recibido el 25.11.2021, la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República solicita a este Ministerio emitir opinión sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-CR, Ley que complementa los alcances de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, facultando la venta directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano de predios propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma y departamento de Arequipa dentro de programas municipales de vivienda y/o de formalización de asentamientos humanos aprobados por el gobierno local de Majes-Arequipa (en adelante, **Proyecto de Ley**).
- 1.2. A través del Oficio N° 01032-2021/SBN de fecha 06.12.2021, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, **SBN**) remite al Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo el Informe N° 00274-2021/SBN-DNR de fecha 02.12.2021, mediante el cual, la Dirección de Normas y Registro de la SBN emite opinión sobre el Proyecto de Ley.
- 1.3. Con Informe N° 387-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 23.12.2021, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (en adelante, **DGPRVU**) remite al Despacho Viceministerial de Vivienda y



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Urbanismo el Informe Técnico Legal N° 060-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz de fecha 22.12.2021, mediante el cual, la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano señala que dicha Dirección no es competente para emitir opinión sobre el Proyecto de Ley.

- 1.4. Con proveído de fecha 28.12.2021, el Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo, remite a esta Oficina General de Asesoría Jurídica el expediente para la respectiva opinión legal, señalando que los informes mencionados en los numerales 1.2 y 1.3 cuentan “con la conformidad del Viceministerio”.

II. BASE LEGAL

- 2.1. Constitución Política del Perú.
- 2.2. Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- 2.3. Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 2.4. Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 2.5. Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 2.6. Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

III. ANÁLISIS

SOBRE EL OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

- 3.1. El Proyecto de Ley propone facultar a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099¹, modificada por las Leyes N° 28466² y N° 28630³, únicamente con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de programas municipales de vivienda y/o programas de formalización de asentamientos humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta, conforme a las facultades que le confiere la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante, **Ley N° 27972**).
- 3.2. Para dicho efecto, el Proyecto de Ley propone que la referida Municipalidad Distrital debe cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable, en concordancia con lo establecido en el artículo 1 del Proyecto de Ley.

¹ Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa, publicada el 8 de noviembre de 2003.

² Ley que modifica el artículo 1 de la Ley N° 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, publicada el 13 de enero de 2005.

³ Ley que precisa el artículo 1 de la Ley N° 28466, modificatoria de la Ley N° 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, publicada el 2 de diciembre de 2005.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

SOBRE LA SITUACIÓN/ESTADO DEL PROYECTO DE LEY

- 3.3. Según el portal institucional del Congreso de la República⁴, con fecha 10.11.2021 la Oficialía Mayor del Congreso de la República comunica al Portavoz del Grupo Parlamentario Perú Libre que el Consejo Directivo acordó actualizar el Proyecto de Ley N° 7996/2020-CR, que quedó pendiente del período parlamentario anterior.
- 3.4. Con fecha 17.11.2021 de conformidad con lo acordado por el Consejo Directivo en sesión realizada con fecha 09.11.2021 se actualiza el Proyecto de Ley N° 7996/2020-CR signándole el N° 756/2021-CR.
- 3.5. Con fecha 19.11.2021, el Proyecto de Ley fue decretado por la Oficialía Mayor a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, para su estudio y dictamen correspondiente.
- 3.6. A la fecha del presente Informe, el Proyecto de Ley se encuentra en estudio en la citada Comisión.

SOBRE LO SEÑALADO EN EL INFORME TÉCNICO

- 3.7. En el Informe N° 00274-2021/SBN-DNR de la Dirección de Normas y Registro de la SBN emite opinión sobre el Proyecto de Ley, en los términos siguientes:

“(…)

III. ANÁLISIS:

“(…)

Análisis competencial

“(…)

- 3.7 *En ese sentido, teniendo en consideración que el Proyecto de Ley materia de opinión, contempla aspectos que tienen relación a la propiedad estatal bajo competencia de los gobiernos locales, compete a esta Superintendencia emitir opinión en relación a aquellos aspectos vinculados al SNBE, respetando las regulaciones establecidas por leyes especiales.*

Opinión sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR

- 3.8 *Conforme se aprecia de los artículos 1 y 2 del Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, se faculta a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta, conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades. Para dicho efecto la referida Municipalidad debe cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable, en concordancia con lo establecido en la citada Ley.*

- 3.9 *De lo antes expuesto, es importante referirse a los actos de disposición sobre predios estatales a favor de terceros, como es el acto de venta, en el marco del*

⁴ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/756>, consultado el 04.01.2022.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), así como en el ámbito de la Ley Orgánica de Municipalidades.

De la venta de predios estatales en el Sistema Nacional de Bienes Estatales

3.10 De conformidad con lo dispuesto por el literal e) del artículo 7 del T.U.O. de la Ley N° 29151, **una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal y, de manera excepcional, en forma directa.**

3.11 De esta forma, la regla general en el SNBE es que la venta de predios estatales a favor de terceros sea por subasta pública. **Excepcionalmente, puede efectuarse la venta directa de predios estatales, siempre que se cumplan supuestos específicos que habilitan la disposición directa de la propiedad estatal, en atención a sus especiales particularidades, como es el caso de tratarse de un predio colindante sin acceso directo al predio, por requerirse el predio para proyectos de inversión declarados de interés, por encontrarse en posesión del predio, tratarse de un predio con dimensión menor al lote normativo o por estar así establecido en alguna legislación especial.**

3.12 Así, el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, establece cuales son las **causales para la compraventa directa de predios estatales, conforme al detalle siguiente:**

1. **Colindancia sin acceso directo:** Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.
2. **Ejecución de un proyecto declarado de interés:** Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.
3. **Poseción consolidada:** Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
4. **Otros supuestos de posesión:** Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.
5. **Predio estatal con dimensión menor al lote normativo:** Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.
6. **Otros supuestos regulados por leyes especiales".**

3.13 Como se aprecia en el marco del SNBE es factible que un particular pueda acceder a la compra de un predio estatal siempre y cuando su pedido se encuentre sustentado en alguna de las causales contempladas en el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- 3.14 No obstante, en el caso de los Gobiernos Locales, conforme se ha precisado, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9° del TUO de la Ley N° 29151, **los actos que aprueban los Gobiernos Locales respecto de los predios de su propiedad o bajo su administración, se rigen por la Ley N° 27972, y supletoriamente, por las normas del SNBE;** es decir, sólo en aquellos aspectos que no están expresamente regulados por la Ley N° 27972. En ese sentido, es importante tener en cuenta lo establecido por la Ley Orgánica de Municipalidades. De la venta de predios de las Municipalidades.
- 3.15 El artículo 194° de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Asimismo, el inciso 3 del artículo 195 de la Carta Magna precisa que los gobiernos locales son competentes para administrar sus bienes y rentas.
- 3.16 Sin embargo, el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades prescribe que los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del Concejo Municipal. Asimismo, el mismo artículo precisa que, cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.
- 3.17 Cabe precisar que conforme al artículo 64° de la citada Ley la transferencia de predios municipales a favor de los poderes del Estado u otros organismos públicos puede ser efectuada a título gratuito.
- 3.18 De esta forma, del análisis integral de los artículos 59 y 64, se desprende que la exigencia de que "cualquier transferencia de propiedad" sea efectuada a través de la subasta pública, estaría referida únicamente a disposiciones de dominio a favor de particulares. Lo antes indicado, se corrobora con lo establecido en el inciso 25 del artículo 9 de la Ley N° 27972, que señala que el Consejo Municipal es el ente encargado de aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública.
- 3.19 De lo expuesto, se desprende que en el marco de la Ley N° 27972, las Municipalidades pueden aprobar la venta de los predios de su propiedad sólo bajo la modalidad de la subasta pública y previa aprobación del Concejo Municipal, pues así lo contempla de manera expresa su propia Ley Orgánica, la cual no ha previsto algún supuesto de excepción a este mecanismo de adjudicación.
- 3.20 En concordancia con la citada Ley Orgánica, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, señala que los ocupantes de los predios estatales que a la entrada en vigencia de dicha Ley (25-11-2010) se encuentren ocupando predios estatales, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas, con excepción de los bienes municipales.
- 3.21 Por lo anterior, el numeral 13.2 del artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 29151 ha dispuesto que las causales de venta directa previstas en el Reglamento no son aplicables a los predios de propiedad de los Gobiernos Locales.
- 3.22 Como se aprecia, en virtud a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151 y el numeral 13.2 del artículo 13 de su Reglamento, en el artículo 59 de la Ley N° 27972 y en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29618, las causales de venta directa desarrolladas en el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151 no son aplicables supletoriamente a los predios municipales, en la medida que ya existe una regulación propia en la Ley Orgánica de Municipalidades, la



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

cual contempla la subasta pública como único mecanismo de venta de predios a favor de particulares.

3.23 *En tal sentido, en el marco del SNBE, así como de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades no es factible la venta directa de predios municipales a favor de particulares.*

De la facultad especial otorgada por el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR a la Municipalidad Distrital de Majes para la venta directa de los predios que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias

3.24 *De acuerdo al artículo 2, en concordancia con el artículo 1 del Proyecto de Ley faculta a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta. Para dicho efecto la referida Municipalidad debe cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable, en concordancia con lo establecido en el artículo 1.*

3.25 *Así, a través del citado Proyecto de Ley, a diferencia de lo regulado por la Ley Orgánica de Municipales y por el SNBE, se propone habilitar a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, con las precisiones siguientes:*

- Únicamente con la finalidad de desarrollo urbano.
- Sólo para predios destinados a viviendas tipo huerta.
- En los únicos supuestos de:
 - a) Programas Municipales de Vivienda y/o
 - b) Programas de Formalización de Asentamientos Humanos.

3.26 *En ese sentido, se desprende que **se trata de un supuesto excepcional y específico contemplado por una ley especial**, por lo cual su regulación se **encuentra fuera de los alcances del SNBE**.*

3.27 *En relación a los supuestos excepcionales contemplados, se puede indicar como antecedente, que la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción y acceso a la propiedad formal, dispone que los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. Asimismo, esta Disposición autoriza a las municipalidades provinciales para aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable.*

Como se aprecia esta regulación también es propia de una regulación especial sobre formalización de las posesiones informales.

3.28 *Respecto a los Programas Municipales de Vivienda, de acuerdo al numeral 2.2 del artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y al artículo 16 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, se aprecia que las Municipalidades Provinciales tienen la facultad para diseñar y promover Programas de Vivienda Municipal (PROMUVI) para las familias de bajos recursos.*

3.29 *Asimismo, el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA (23-10-2020) establece disposiciones generales para diseñar y promover la ejecución de los Programas Municipales de*



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

Vivienda (PROMUVI), a los que se refiere el sub numeral 2.2 del numeral 2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con la finalidad de impulsar el acceso de familias de menores recursos a una vivienda digna.

3.30 En ese orden de ideas, se desprende que al tratarse de predios destinados a familias de escasos recursos, en estos supuestos se podría habilitar a las municipalidades a establecer mecanismos de adjudicación directa a los grupos sociales beneficiarios.

3.31 No obstante, **al tratarse de normas excepcionales y especiales, se considera que no basta hacer referencia a las normas del SNBE o a la Ley Orgánica de Municipalidades, sino que debe precisarse con mayor detalle los procedimientos y requisitos aplicables en dicha Ley o en normas reglamentarias; especificándose si la venta es valor comercial (conforme al artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151), cómo será la forma de pago (al contado o en cuotas); las cargas o condicionantes; requisitos específicos, entre otros aspectos sustanciales.**

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 De conformidad con el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se creó el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector; en tal sentido, esta Superintendencia emite opinión únicamente en relación a aquellos aspectos vinculados al SNBE y respetando las regulaciones establecidas por leyes especiales.

(...)

4.4 Por lo antes expuesto, se aprecia que el Proyecto de Ley 756/2021-GR contempla un supuesto excepcional y específico, para los predios que fueron transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, por lo cual se trata de una regulación especial que se encuentra fuera de los alcances del SNBE y de la Ley Orgánica de Municipalidades; **en ese sentido, se considera viable en tanto se trata de una norma excepcional y especial; no obstante, se considera que no basta hacer referencia a las normas del SNBE o a la Ley Orgánica de Municipalidades, sino que debe precisarse con mayor detalle los procedimientos y requisitos aplicables en dicha Ley o en normas reglamentarias.**

(...)” (Énfasis y subrayado agregado).

SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

3.8. Los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, **MVCS**), disponen que el MVCS tiene competencias en las materias de: vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, **bienes estatales** y propiedad urbana, y **“es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional”**. (Énfasis agregado).

3.9. Asimismo, el numeral 7 del artículo 9 de la Ley N° 30156, establece como función exclusiva del MVCS el **“normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales”** (Énfasis agregado).



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

- 3.10. Por su parte, el artículo 19 de la Ley N° 30156, establece que la SBN es un organismo público adscrito al MVCS; y el artículo 13 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales [Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, (en adelante, **TUO de la Ley N° 29151**)], en lo que respecta a la SBN, señala que es “(...) *el ente rector responsable tanto de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo (...)*”.
- 3.11. Conforme se desprende de las normas antes señaladas el MVCS es el ente rector en las materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, **bienes estatales** y propiedad urbana, teniendo como función, entre otros, la de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- 3.12. Asimismo, el artículo 2 del Proyecto de Ley propone autorizar a la Municipalidad Distrital de Majes a “(...) *la venta directa de predios adjudicados conforme a la Ley N° 28099, quien deberá cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento en lo que resulte aplicable (...)*” (*Énfasis y subrayado agregado*).
- 3.13. En ese contexto, dado que el Proyecto de Ley contempla aspectos que tienen relación a los bienes estatales bajo competencia de los gobiernos locales, se verifica que el MVCS en virtud a las competencias y funciones antes señaladas, resulta competente para emitir opinión.

SOBRE LA OPINIÓN LEGAL

- 3.14. El Proyecto de Ley está compuesto por cinco (5) artículos, de los cuales, conforme a las materias bajo el ámbito de competencia del MVCS, resulta relevante señalar los siguientes:

“Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto facultar a la Municipalidad Distrital de Majes, a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley N° 28099 – modificada por las leyes N° 28466 y N° 28630, sólo con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta, conforme lo faculta la Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 2.- Autorización de la Venta Directa

*Autorízase a la Municipalidad Distrital de Majes la venta directa de predios adjudicados conforme a la Ley N° 28099, quien deberá cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento en lo que resulte aplicable y concordado con lo establecido en el artículo primero de la presente Ley.
(...)”.*

- 3.15. Asimismo, de la exposición de motivos del Proyecto de Ley, se desprende lo siguiente:



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

- a) Al abordar la problemática que propone superar el Proyecto de Ley, se expone lo siguiente:

(...)

La totalidad de los bienes inmuebles transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes, se encuentra inscrita en el Registro de Predios de la Zona Registral N° XII – Sede Arequipa mediante Título N° 2007-00046676. Estos predios constituyen bienes de dominio privado por lo que la Municipalidad ejerce sobre ellos el derecho de propiedad con todos sus atributos entendiéndose dentro de estos el uso, disfrute, facultad de disposición y reivindicación en armonía con el interés social y dentro del marco legal vigente.

Pese a que, con total claridad, tanto la Ley como su exposición de motivos indican que los terrenos transferidos a favor de la Municipalidad Distrital de Majes deben ser destinados a fines de desarrollo urbano –a través de un «Programa Municipal de Titulación, mediante el cual se busca el acceso de vivienda a familias de bajos recursos económicos, respondiendo así a una necesidad, y a la previsión de un conflicto de orden social» según se lee en la exposición de motivos– se ha cuestionado las actuaciones del Gobierno Local (...).

(...)

Ahora bien si las Municipalidades, en el marco de sus competencias y de conformidad con el artículo 195 de la Constitución Política del Perú, promueven el desarrollo y la economía local y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo y, asimismo planifican el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial y si la ejecución de los programas municipales de vivienda es una competencia compartida tal como está señalando en el artículo 79°, inciso 2 de la Ley Orgánica de Municipalidades, tendría que entenderse que las Municipalidades no pueden sujetar tales programas al mecanismo de subasta pública que menciona el numeral 25 del artículo 9 y el artículo 59 de la Ley Orgánica de Municipalidades, por cuanto dicha modalidad contradice la finalidad de los programas municipales de vivienda, esto es, la de dotar de vivienda a las familias de bajos recursos. Situación similar sucede con la función específica exclusiva de las municipalidades distritales contemplada en el numeral 3, sub numeral 3.5 del artículo 79° referido a la formalización de asentamientos humanos, la cual implica posesión y, por ende, la misma imposibilidad de efectuar subastas sin crear una situación de conflictividad social. En otras palabras, si se pretende que las Municipalidades solo pueden transferir terrenos de su propiedad bajo la modalidad de subasta pública en los casos de los programas municipales de vivienda o en los casos de formalización de asentamientos humanos, la única forma posible de hacerlo tendría que ser a título gratuito con lo cual se privaría a los propios gobiernos locales de recursos que tendrían que ser utilizados para el mismo desarrollo urbano de sus jurisdicciones.

Esa rígida interpretación de la Ley Orgánica de Municipalidades hace que la Ley N° 28099 se convierta en letra muerta y que la Municipalidad Distrital de Majes encuentre permanentes obstáculos para cumplir con el destino de los terrenos que se estableció en dicho dispositivo.

(...).”

- b) El análisis de los efectos de la vigencia de la norma sobre la legislación nacional, señala que: “(...) no se contraponen a las normas constitucionales ni legales, por el contrario, busca salvar las dificultades expuestas, complementando las disposiciones contenidas en la Ley N° 28099 y sus modificatorias”.
- c) El análisis costo beneficio precisa que: “(...) Con la aprobación (...) no se generará gastos para el erario nacional, por el contrario, se permitirá dar cumplimiento a la Ley N° 28099 cumpliéndose con la finalidad de desarrollo urbano y permitiendo ingresos a la entidad a la cual concierne que deberán ser destinados a los mismos fines”.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- 3.16. Ahora bien, a fin de analizar el Proyecto de Ley materia del presente Informe, es importante recordar que la administración de bienes estatales se encuentra regulada por normas y principios del derecho constitucional y administrativo que buscan garantizar la protección del interés general⁵.
- 3.17. Dicho lo anterior, desde el ámbito de competencia del MVCS resulta pertinente evaluar los siguientes puntos:
- El otorgamiento de facultades a la Municipalidad Distrital de Majes, a fin de transferir mediante venta directa los predios que le fueron transferidos mediante la Ley N° 28099, conforme a las facultades que le confiere la Ley N° 27972; y,
 - La referencia al cumplimiento de los procedimientos y requisitos establecidos en el TUO de la Ley N° 29151 y el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA (en adelante, **Reglamento de la Ley N° 29151**), en lo que resulte aplicable y en concordancia con el objeto del proyecto de Ley.
- 3.18. Bajo dicho contexto, resulta pertinente señalar el Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, publicado el 16 de septiembre del 2018, en su Primera Disposición Complementaria Modificatoria establece la modificación del artículo 3 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, bajo los términos siguientes:

"Artículo 3.- Bienes estatales

Para los efectos de esta Ley, los bienes estatales se circunscriben a los predios, tales como terrenos, áreas de playa, islas, y otros de dominio privado y de dominio público, que tienen como titular al Estado o a cualquier entidad pública que conforma el Sistema Nacional de Bienes Estatales, independientemente del nivel de gobierno al que pertenezcan, conforme se establezca en el Reglamento." (Énfasis y subrayado agregado).

- 3.19. La modificación es importante dado que solo incluye en la definición de bienes estatales, al amparo de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, a los predios⁶ como terrenos, playas e islas. Esta definición excluye a los terrenos con construcciones y edificios, los cuales quedan fuera

⁵ Artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA:

"Artículo 6.- Finalidades del Sistema Nacional de Bienes Estatales

El Sistema Nacional de Bienes Estatales tiene por finalidades:

a) Contribuir al desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal, para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado de acuerdo al marco de su competencia.

b) Ordenar, integrar y simplificar los procedimientos de adquisición, administración, disposición, registro y supervisión de los bienes estatales a nivel del Gobierno Nacional, regional y local para lograr una gestión eficiente."

⁶ De acuerdo al literal s del artículo 3 del Reglamento de la Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios - Ley N° 28294, aprobado mediante Decreto Supremo N° 005-2006-JUS se define como predio a: "la superficie delimitada por una línea poligonal continua y cerrada; y se extiende al subsuelo y al sobresuelo, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial, excluyéndose del suelo y subsuelo a los recursos naturales, los yacimientos, restos arqueológicos y otros bienes regidos por leyes especiales".



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

del ámbito de la Ley N° 29151 y del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), cuyo ente rector es la SBN.

- 3.20. Asimismo, de acuerdo al inciso 3 del numeral 3.3 del artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 29151, se define a los bienes de dominio privado estatal bajo los términos siguientes:

“Artículo 3.- Términos

(...)

3.3. Definiciones: Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

(...)

3. Bienes de dominio privado estatal: Aquellos bienes estatales que no están destinados al uso público ni afectados a algún servicio público, y respecto de los cuales el Estado o alguna entidad estatal ejercen, dentro de los límites que establece la legislación vigente, el derecho de propiedad con todos sus atributos. **Los bienes de dominio privado del Estado comprenden a los predios de dominio privado estatal y a los inmuebles de dominio privado estatal. Los predios de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNBE, y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones. Los inmuebles de dominio privado estatal se rigen por las normas del SNA y, de acuerdo a sus particularidades, por sus respectivas regulaciones”.** (Énfasis y subrayado agregado).

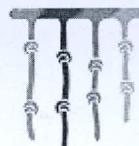
- 3.21. Efectuada la precisión anterior, siguiendo a Vásquez (2008), las entidades estatales no ejercen sobre los bienes de dominio privado –entiéndase predios de dominio privado– su derecho de propiedad como lo haría un particular. Ello se debe a que, si bien el régimen del dominio privado se encuentra integrado por normas de la propiedad civil, la aplicación de éstas últimas va a ser sustancialmente trastocada por dos tipos de regulaciones administrativas: (i) por aquellas que constituyan el régimen básico; y, (ii) por aquellas especialmente previstas atendiendo a su singularidad.⁷
- 3.22. Siendo ello así, coincidimos con la SBN al señalar que: “[d]e conformidad con lo dispuesto por el literal e) del artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151, una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal y, de manera excepcional, en forma directa”.
- 3.23. Por consiguiente, la regla general en el SNBE es que la venta de predios estatales a favor de terceros sea por subasta pública. Excepcionalmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, puede efectuarse la venta directa de predios estatales, siempre que se cumplan supuestos específicos que habilitan la disposición directa de la propiedad estatal, en atención a sus especiales particularidades, como es el caso de tratarse de un predio colindante sin acceso directo al predio, por requerirse el predio para proyectos de inversión declarados de interés, por encontrarse en posesión del predio, tratarse de un predio con dimensión menor al lote normativo o por estar así establecido en alguna legislación especial.⁸

⁷ Vásquez Rebaza, Walter (2008). Acerca del dominio público y el dominio privado del Estado. A propósito de sus definiciones en la nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su reglamento, en Derecho & Sociedad, Pontificia Universidad Católica del Perú, núm. 30, Lima, pp. 272-283.

⁸ Artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151:

“Artículo 222.- Causales para la compraventa directa

Son causales para la compraventa directa de predios de dominio privado estatal las siguientes:





"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

- 3.24. No obstante, en el caso de los gobiernos locales, como es el caso de la Municipalidad Distrital de Majes, de acuerdo a lo dispuesto por el tercer párrafo del artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151: "Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, estando obligados a remitir a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN información de los referidos bienes para su registro en el Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales - SINABIP.". En ese sentido, es importante tener en cuenta lo establecido por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.⁹
- 3.25. Asimismo, la SBN señala que: "(...) en el marco de la Ley N° 27972, las Municipalidades pueden aprobar la venta de los predios de su propiedad sólo bajo la modalidad de la subasta pública y previa aprobación del Concejo Municipal, pues así lo contempla de manera expresa su propia Ley Orgánica, la cual no ha previsto algún supuesto de excepción a este mecanismo de adjudicación".
- 3.26. La afirmación citada en el párrafo precedente, se desprende de lo dispuesto en los artículos 194 y 195 de la Constitución Política del Perú, en el inciso 25 del artículo 9 y en el Capítulo II del Título IV de la Ley N° 27972.
- 3.27. Asimismo, en concordancia con la citada Ley N° 27972, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, establece que los ocupantes de los predios estatales que a la entrada en vigencia de dicha Ley (25.11.2010) se encuentren ocupando predios estatales, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su

1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.

2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.

3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

6. Otros supuestos regulados por leyes especiales."

⁹ Al respecto, Rubio Correa señala: "la norma imperativa es aquella que debe ser necesariamente cumplida por los sujetos, sin que exista la posibilidad lógico-jurídica contraria. Por el contrario, **la norma supletoria es aquella que sólo se aplica cuando no hay otra que regule el asunto**; o la que se aplica a las relaciones privadas cuando las partes no han hecho declaración de voluntad expresa sobre el asunto (...)". Adicionalmente el autor señala, "la variable que distingue entre normas imperativas y supletorias no es "su obligatoriedad o no obligatoriedad", ni siquiera "la fuerza obligatoria" sino, su vocación normativa: **la norma quiere disponer sin admitir voluntad contraria, o sólo quiere suplir la ausencia de otra norma**". (Énfasis y subrayado agregado) MARCIAL RUBIO CORREA. El Sistema Jurídico. 8va. Edición, PUCP, Fondo Editorial 2001. Pág. 110.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas, **con excepción de los bienes municipales**. Por lo anterior, el numeral 13.2 del artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 29151 ha dispuesto que las causales de venta directa previstas en el Reglamento no son aplicables a los predios de propiedad de los gobiernos locales.

- 3.28. Por consiguiente, en la medida que ya existe una regulación propia en la Ley N° 27972, la cual contempla la subasta pública como único mecanismo de venta de predios a favor de particulares, las causales de venta directa desarrolladas en el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151 no son aplicables supletoriamente a los predios municipales.
- 3.29. Ahora bien, a través del Proyecto de Ley, a diferencia de lo regulado por la Ley N° 27972 y por el SNBE, se propone facultar a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099¹⁰, modificada por las Leyes N° 28466¹¹ y N° 28630¹², únicamente con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de programas municipales de vivienda y/o programas de formalización de asentamientos humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta.
- 3.30. En este sentido, al tratarse de normas excepcionales y especiales, de acuerdo a lo informado por la SBN, se considera que no basta hacer referencia a las normas del SNBE o a la Ley N° 27972, sino que deben precisarse los procedimientos y requisitos aplicables, o en su defecto, dichos procedimientos y requisitos deben establecerse en normas reglamentarias.
- 3.31. De otro lado, el artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República¹³ dispone que las proposiciones de Ley deben contener una exposición de motivos en la cual se exprese el problema que se pretende resolver y los fundamentos de la propuesta; los antecedentes legislativos; el efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, precisando qué artículos o partes de artículos se propone modificar o derogar; el análisis

¹⁰ Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa, publicada el 8 de noviembre de 2003.

¹¹ Ley que modifica el artículo 1 de la Ley N° 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, publicada el 13 de enero de 2005.

¹² Ley que precisa el artículo 1 de la Ley N° 28466, modificatoria de la Ley N° 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, publicada el 2 de diciembre de 2005.

¹³ Artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República:

"Requisitos y presentación de las proposiciones

Artículo 75. Las proposiciones de ley deben contener una exposición de motivos donde se exprese el problema que se pretende resolver y los fundamentos de la propuesta; los antecedentes legislativos; el efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, precisando qué artículos o partes de artículos se propone modificar o derogar; el análisis costo-beneficio de la futura norma legal que incluya la identificación de los sectores que se beneficiarían o perjudicarían con el proyecto de ley, los efectos monetarios y no monetarios de la propuesta, su impacto económico y, cuando corresponda, su impacto presupuestal y ambiental.

De ser el caso, la fórmula legal respectiva estará dividida en libros, secciones, títulos, capítulos, subcapítulos y artículos. Estos requisitos sólo pueden ser dispensados por motivos excepcionales.

(...) Las proposiciones de ley y de resolución legislativa deben ceñirse a criterios de técnica legislativa."



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

costo-beneficio de la futura norma legal que incluya la identificación de los sectores que se beneficiarían o perjudicarían con el proyecto de ley, los efectos monetarios y no monetarios de la propuesta, su impacto económico y, cuando corresponda, su impacto presupuestal y ambiental.

- 3.32. Al respecto, el Manual de Técnica Legislativa aprobado por el Congreso de la República mediante Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR, señala que, la exposición de motivos de los proyectos de ley, incluye:

“(…)

- i) *Fundamentos de la propuesta. Contiene la identificación del problema, análisis del estado actual de la situación fáctica o jurídica que se pretende regular o modificar y la precisión del nuevo estado que genera la propuesta, el análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la ley, el análisis del marco normativo; y, cuando corresponda, el análisis de las opiniones sobre la propuesta.*
- ii) *El efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional.*
- iii) *El análisis costo beneficio.*
- iv) *La incidencia ambiental, cuando corresponda.*
- v) *La relación de la iniciativa con la Agenda Legislativa y con las políticas de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional, cuando sea el caso.*
- vi) *El Anexo, cuando corresponda.”*

- 3.33. Revisada la exposición de motivos del Proyecto de Ley, se advierte que la misma no realiza una debida fundamentación jurídica de las razones por las cuales resultaría necesario autorizar la venta directa de los predios de dominio privado de la Municipalidad Distrital de Majes.

- 3.34. Asimismo, si bien el análisis costo beneficio de la exposición de motivos precisa que la aprobación del Proyecto de Ley *“no genera gastos al erario nacional”*, dicho análisis no precisa los beneficios (directos o indirectos) que pueden expresarse en unidades monetarias o no monetarias (como cantidades de bienes o recursos materiales), como resultado de la vigencia del Proyecto de Ley.

- 3.35. Por consiguiente, teniendo en cuenta que el Proyecto de Ley propone un supuesto excepcional y específico que se enmarca fuera de los alcances del SNBE y de la Ley N° 27972, el mismo se considera viable, en tanto que se trata de una norma excepcional y especial; no obstante, coincidimos con la SBN al señalar que no basta hacer referencia a las normas del SNBE o a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, sino que la Ley materia de aprobación debe precisar con mayor detalle los procedimientos y requisitos aplicables, o en su defecto, dichos procedimientos y requisitos deben establecerse en normas reglamentarias.

IV. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta Oficina General concluye señalando que el Proyecto de Ley N° 756/2021-CR, Ley que complementa los alcances de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, facultando la venta directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano de predios propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma y



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

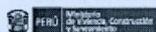
departamento de Arequipa dentro de programas municipales de vivienda y/o de formalización de asentamientos humanos aprobados por el gobierno local de Majes-Arequipa, resulta viable y recomienda tomar en consideración, principalmente, lo expuesto en los numerales 3.7, 3.27, 3.29, 3.32, 3.33 y 3.34 del presente Informe.

V. RECOMENDACIÓN

Se recomienda dar respuesta a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, adjuntando el presente Informe, así como el Informe N° 00274-2021/SBN-DNR, por contener éste último la opinión técnica sobre el Proyecto de Ley.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



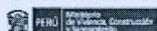
VIVIENDA

Firmado digitalmente por: SILVA ACEVEDO
Sergio Arturo FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/27 17:01:48-0500

Sergio Arturo Silva Acevedo
Abogado

El presente Informe cuenta con la conformidad de la suscrita.

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CHOQUIMAQUI MEZA
Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/01/27 18:37:39-0500

Giovanna Choquimaqui Meza
Directora General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento



Siempre
con el pueblo



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 6 de diciembre del 2021

OFICIO N° 01032-2021/SBN

Señor:

RODOLFO RAFAEL SANTA MARÍA RAZZETO
VICEMINISTRO DE VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO
AVENIDA REPUBLICA DE PANAMA N° 3650
SAN ISIDRO

Asunto : Opinión sobre Proyecto de Ley N° 756/2021-GR

Referencia : HOJA DE TRAMITE N° 00134866-2021 (S.I. N° 30676-2021)

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con el propósito de saludarlo muy cordialmente y en atención al documento de la referencia, mediante el cual deriva a esta Superintendencia para opinión el Oficio N°196-2021/2022/JDEV-CVC-CR, emitido por el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República por el cual solicita emitir opinión técnico-legal sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, que propone la Ley que faculta a la Municipalidad Distrital de Majes, la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta, conforme la Ley Orgánica de Municipalidades.

Al respecto, en mérito al Informe N° 00274-2021/SBN-DNR, elaborado por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, se remite a su Despacho la opinión solicitada por el Congreso de la República, dentro del plazo.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para reiterar a usted los sentimientos de mi alta estima.

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
RUDAS MURGA Cynthia Raquel FAU
20131057823 hard
Fecha: 06/12/2021 18:23:38-0500

Superintendenta Nacional de Bienes Estatales



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Calle Chinchón N° 890 - San Isidro, Lima Central telefónica: (01) 317-4400 www.sbn.gob.pe

Esta es una copia auténtica imprimible de documento electrónico archivado en la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de DS.070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del DS. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad puede ser contrastada a través de nuestro portal web <https://www.sbn.gob.pe> ingresando al ícono Verifica documento digital o también a través de la siguiente dirección web:

INFORME N° 00274-2021/SBN-DNR

PARA : **JOSE FELISANDRO MAS CAMUS**
Director de Normas y Registro

DE : **MARIBEL CASTILLO PÉREZ**
Abogada de la Dirección de Normas y Registro

ASUNTO : Opinión sobre Proyecto de Ley N° 756/2021-GR

REFERENCIA : Hoja de Trámite Externo N°00134866-2021 (S.I. N°30676-2021)
Oficio N°196-2021/2022/JDEV-CVC-CR

FECHA : San Isidro, 02 de diciembre de 2021

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento deriva para opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales el Oficio N°196-2021/2022/JDEV-CVC-CR, emitido por el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República por el cual le solicita emitir opinión técnico-legal sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, que propone la Ley que faculta a la Municipalidad Distrital de Majes, la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, sólo con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta conforme la Ley Orgánica de Municipalidades.

Sobre el particular, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Oficio N°196-2021/2022/JDEV-CVC-CR, de fecha 25-11-2021, el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República solicitó al MVCS emita opinión técnico-legal sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, que propone la Ley que faculta a la Municipalidad Distrital de Majes, la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, sólo con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta conforme la Ley Orgánica de Municipalidades.
- 1.2 Mediante Hoja de Trámite N° 00134866-2021 (S. I. N° 30676-2021) de fecha 26-11-2021, el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) derivó a esta

Superintendencia la solicitud de opinión requerida por el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, a través del Oficio N°196-2021/2022/JDEV-CVC-CR respecto al Proyecto de Ley N° 756/2021-GR.

II. OBJETO DEL INFORME:

Emitir opinión en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), en relación al Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, "Ley que complementa los alcances de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, facultando la venta directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano de predios de propiedad de la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma y Departamento de Arequipa dentro de Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, aprobados por el Gobierno Local de Majes Arequipa".

III. ANÁLISIS:

Contenido del Proyecto de Ley N° 756/2021-GR

3.1 El Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, en su estructura, comprende 5 artículos que regulan esencialmente lo siguiente:

- El artículo 1 está referido al objeto del Proyecto de Ley, el cual es facultar a la Municipalidad Distrital de Majes, la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, sólo con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta conforme lo faculta la Ley Orgánica de Municipalidades.
- El artículo 2 autoriza a la Municipalidad Distrital de Majes la venta directa de predios adjudicados conforme a la Ley N° 28099, la cual deberá cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su reglamento, en lo que fuera aplicable y concordado con lo establecido en el artículo primero de la citada Ley.
- El artículo 3 está referido a la limitación del uso de recursos, precisando que los recursos materia de autorización en el marco de la citada Ley no pueden ser destinados, bajo responsabilidad, a otros fines que no sean de desarrollo urbano.
- El artículo 4 establece que transcurridos cinco (05) años de publicada la citada Ley y en caso de no haberse culminado la transferencia de los predios en la forma establecida en el artículo primero, los predios

transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes, revertirán al dominio del Estado de forma irrevocable.

- El artículo 5 precisa que la citada Ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Análisis competencial

- 3.2 El artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, dispone la creación del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector.
- 3.3 De acuerdo al artículo 2 del TUO de la Ley N° 29151, las normas contenidas en la Ley, normas reglamentarias y aquellas que emita la SBN son de estricto cumplimiento para las Entidades que conforman el SNBE, el cual respeto las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes.
- 3.4 De conformidad con lo establecido por el artículo 8 del TUO de la Ley N° 29151, los gobiernos locales, como es el caso de la Municipalidad Distrital de Majes, forman parte del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE). No obstante, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9° del TUO de la Ley N° 29151, los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y por la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuere aplicable.
- 3.5 En relación al Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, como se aprecia de su objeto, está orientado a facultar a la Municipalidad Distrital de Majes la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades.

- 3.6 Al respecto, cabe mencionar que esta Superintendencia, en virtud a lo establecido por la Ley N° 28099 y sus modificatorias, a través de la Resolución N° 130-2006/SBN-GO-JAD de fecha 21-09-2006, aprobó la transferencia patrimonial a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes de ciento treintaisiete (137) predios de propiedad del Estado, con la finalidad que la citada Municipalidad destine dichos predios únicamente a fines de desarrollo urbano.
- 3.7 En ese sentido, teniendo en consideración que el Proyecto de Ley materia de opinión, contempla aspectos que tienen relación a la propiedad estatal bajo competencia de los Gobiernos locales, compete a esta Superintendencia emitir opinión en relación a aquellos aspectos vinculados al SNBE, respetando las regulaciones establecidas por leyes especiales.

Opinión sobre el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR

- 3.8 Conforme se aprecia de los artículos 1 y 2 del Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, se faculta a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta, conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades. Para dicho efecto la referida Municipalidad debe cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable, en concordancia con lo establecido en la citada Ley.
- 3.9 De lo antes expuesto, es importante referirse a los actos de disposición sobre predios estatales a favor de terceros, como es el acto de venta, en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), así como en el ámbito de la Ley Orgánica de Municipalidades.

De la venta de predios estatales en el Sistema Nacional de Bienes Estatales

- 3.10 De conformidad con lo dispuesto por el literal e) del artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151, una de las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal y, de manera excepcional, en forma directa.
- 3.11 De esta forma, la regla general en el SNBE es que la venta de predios estatales a favor de terceros sea por subasta pública. Excepcionalmente, puede efectuarse la venta directa de predios estatales, siempre que se

cumplan supuestos específicos que habilitan la disposición directa de la propiedad estatal, en atención a sus especiales particularidades, como es el caso de tratarse de un predio colindante sin acceso directo al predio, por requerirse el predio para proyectos de inversión declarados de interés, por encontrarse en posesión del predio, tratarse de un predio con dimensión menor al lote normativo o por estar así establecido en alguna legislación especial.

3.12 Así, el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, establece cuales son las causales para la compraventa directa de predios estatales, conforme al detalle siguiente:

- “1. Colindancia sin acceso directo: Cuando el predio estatal no tiene acceso directo y colinda con el inmueble de propiedad del solicitante. El área materia de venta es determinada tomando en consideración el mejor aprovechamiento del bien estatal.*
- 2. Ejecución de un proyecto declarado de interés: Cuando el predio es solicitado para ejecutar un proyecto de interés nacional o regional declarado como tal por el Sector o la entidad competente, acorde con los planes y políticas nacionales o regionales. La declaración debe indicar la ubicación y área del predio necesario para desarrollar el proyecto y el plazo de ejecución.*
- 3. Posesión consolidada: Cuando el predio se encuentre delimitado y destinado, en su mayor parte, para fines habitacionales, comerciales, industriales, educativos, recreacionales u otros; y, el solicitante acredite que viene ejerciendo posesión desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 29618; asimismo, el hecho que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.*
- 4. Otros supuestos de posesión: Cuando la posesión no cumpla con las condiciones indicadas en el inciso precedente, pero se ejercite efectivamente actividad posesoria, encontrándose el área delimitada en su totalidad por obra civil de carácter permanente, de tal forma que restrinja el acceso de manera efectiva de terceros distintos a quien ejerce posesión, y el solicitante cuente con los documentos que acrediten indubitablemente que viene ejerciendo la protección, custodia y conservación del área para sí, desde antes del 25 de noviembre de 2010, fecha de entrada en vigencia*

de la Ley N° 29618; siempre que no se encuentre comprendido en otros supuestos de compraventa regulada por normas especiales de competencia de otras entidades.

5. Predio estatal con dimensión menor al lote normativo: Cuando la dimensión de la totalidad del predio estatal sea inferior a la del lote normativo previsto en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios o en el Certificado de Zonificación y Vías vigente, en cuyo caso la venta procede a favor de cualquiera de los propietarios colindantes.

6. Otros supuestos regulados por leyes especiales”.

3.13 Como se aprecia en el marco del SNBE es factible que un particular pueda acceder a la compra de un predio estatal siempre y cuando su pedido se encuentre sustentado en alguna de las causales contempladas en el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151.

3.14 No obstante, en el caso de los Gobiernos Locales, conforme se ha precisado, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 9° del TUO de la Ley N° 29151, los actos que aprueban los Gobiernos Locales respecto de los predios de su propiedad o bajo su administración, se rigen por la Ley N° 27972, y supletoriamente, por las normas del SNBE; es decir, sólo en aquellos aspectos que no están expresamente regulados por la Ley N° 27972. En ese sentido, es importante tener en cuenta lo establecido por la Ley Orgánica de Municipalidades.

De la venta de predios de las Municipalidades

3.15 El artículo 194° de la Constitución Política del Perú establece que las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local y que tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Asimismo, el inciso 3 del artículo 195 de la Carta Magna precisa que los gobiernos locales son competentes para administrar sus bienes y rentas.

3.16 Sin embargo, el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades prescribe que los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del Concejo Municipal. Asimismo, el mismo artículo precisa que, cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley.

- 3.17 Cabe precisar que conforme al artículo 64º de la citada Ley la transferencia de predios municipales a favor de los poderes del Estado u otros organismos públicos puede ser efectuada a título gratuito.
- 3.18 De esta forma, del análisis integral de los artículos 59 y 64, se desprende que la exigencia de que “cualquier transferencia de propiedad” sea efectuada a través de la subasta pública, estaría referida únicamente a disposiciones de dominio a favor de particulares. Lo antes indicado, se corrobora con lo establecido en el inciso 25 del artículo 9 de la Ley N° 27972, que señala que el Consejo Municipal es el ente encargado de aprobar la donación o la cesión en uso de bienes muebles e inmuebles de la municipalidad a favor de entidades públicas o privadas sin fines de lucro y la venta de sus bienes en subasta pública.
- 3.19 De lo expuesto, se desprende que en el marco de la Ley N° 27972, las Municipalidades pueden aprobar la venta de los predios de su propiedad sólo bajo la modalidad de la subasta pública y previa aprobación del Concejo Municipal, pues así lo contempla de manera expresa su propia Ley Orgánica, la cual no ha previsto algún supuesto de excepción a este mecanismo de adjudicación.
- 3.20 En concordancia con la citada Ley Orgánica, la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal, señala que los ocupantes de los predios estatales que a la entrada en vigencia de dicha Ley (25-11-2010) se encuentren ocupando predios estatales, que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su reglamento, pueden acogerse a los mecanismos de compraventa a valor comercial establecidos en dichas normas, con excepción de los bienes municipales.
- 3.21 Por lo anterior, el numeral 13.2 del artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 29151 ha dispuesto que las causales de venta directa previstas en el Reglamento no son aplicables a los predios de propiedad de los Gobiernos Locales.
- 3.22 Como se aprecia, en virtud a lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151 y el numeral 13.2 del artículo 13 de su Reglamento, en el artículo 59 de la Ley N°27972 y en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29618, las causales de venta directa desarrolladas en el artículo 222 del Reglamento de la Ley N° 29151 no son

aplicables supletoriamente a los predios municipales, en la medida que ya existe una regulación propia en la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual contempla la subasta pública como único mecanismo de venta de predios a favor de particulares.

3.23 En tal sentido, en el marco del SNBE, así como de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipalidades no es factible la venta directa de predios municipales a favor de particulares.

De la facultad especial otorgada por el Proyecto de Ley N° 756/2021-GR a la Municipalidad Distrital de Majes para la venta directa de los predios que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias

3.24 De acuerdo al artículo 2, en concordancia con el artículo 1 del Proyecto de Ley faculta a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley N° 28099, modificada por las Leyes N° 28466 y N° 28630, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta. Para dicho efecto la referida Municipalidad debe cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable, en concordancia con lo establecido en el artículo 1.

3.25 Así, a través del citado Proyecto de Ley, a diferencia de lo regulado por la Ley Orgánica de Municipales y por el SNBE, se propone habilitar a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, con las precisiones siguientes:

- Únicamente con la finalidad de desarrollo urbano.
- Sólo para predios destinados a viviendas tipo huerta.
- En los únicos supuestos de:
 - a) Programas Municipales de Vivienda y/o
 - b) Programas de Formalización de Asentamientos Humanos.

3.26 En ese sentido, se desprende que se trata de un supuesto excepcional y específico contemplado por una ley especial, por lo cual su regulación se encuentra fuera de los alcances del SNBE.

3.27 En relación a los supuestos excepcionales contemplados, se puede indicar como antecedente, que la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción y acceso a la propiedad formal, dispone que los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. Asimismo, esta Disposición autoriza a las municipalidades provinciales para aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable.

Como se aprecia esta regulación también es propia de una regulación especial sobre formalización de las posesiones informales.

3.28 Respecto a los Programas Municipales de Vivienda, de acuerdo al numeral 2.2 del artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y al artículo 16 de la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, se aprecia que las Municipalidades Provinciales tienen la facultad para diseñar y promover Programas de Vivienda Municipal (PROMUVI) para las familias de bajos recursos.

3.29 Asimismo, el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2020-VIVIENDA (23-10-2020) establece disposiciones generales para diseñar y promover la ejecución de los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI), a los que se refiere el sub numeral 2.2 del numeral 2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con la finalidad de impulsar el acceso de familias de menores recursos a una vivienda digna.

3.30 En ese orden de ideas, se desprende que al tratarse de predios destinados a familias de escasos recursos, en estos supuestos se podría habilitar a las municipalidades a establecer mecanismos de adjudicación directa a los grupos sociales beneficiarios.

3.31 No obstante, al tratarse de normas excepcionales y especiales, se considera que no basta hacer referencia a las normas del SNBE o a la Ley Orgánica de Municipalidades, sino que debe precisarse con mayor detalle los procedimientos y requisitos aplicables en dicha Ley o en normas

reglamentarias; especificándose si la venta es valor comercial (conforme al artículo 7 del TUO de la Ley N° 29151), cómo será la forma de pago (al contado o en cuotas); las cargas o condicionantes; requisitos específicos, entre otros aspectos sustanciales.

IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- 4.1 De conformidad con el artículo 5 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, se creó el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los predios estatales, en sus niveles de gobierno nacional, regional y local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), como ente rector; en tal sentido, esta Superintendencia emite opinión únicamente en relación a aquellos aspectos vinculados al SNBE y respetando las regulaciones establecidas por leyes especiales.
- 4.2 En virtud a lo dispuesto en el artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151 y el numeral 13.2 del artículo 13 de su Reglamento, así como en el artículo 59 de la Ley N° 27972 y en la Única Disposición Complementaria Transitoria de la Ley N° 29618, las causales de venta directa contempladas en el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) no son aplicables a los predios municipales, en la medida que ya existe una regulación propia en la Ley Orgánica de Municipalidades, la cual dispone la subasta pública como único mecanismo de venta de predios a favor de particulares.
- 4.3 El Proyecto de Ley N° 756/2021-GR, a diferencia de lo regulado por la Ley Orgánica de Municipales y por el SNBE, propone habilitar a la Municipalidad Distrital de Majes a la venta directa de los predios que le fueron transferidos en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta, para lo cual debe cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento, en lo que fuera aplicable.
- 4.4 Por lo antes expuesto, se aprecia que el Proyecto de Ley 756/2021-GR contempla un supuesto excepcional y específico, para los predios que fueron

transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes en virtud de la Ley N° 28099 y sus modificatorias, por lo cual se trata de una regulación especial que se encuentra fuera de los alcances del SNBE y de la Ley Orgánica de Municipalidades; en ese sentido, se considera viable en tanto se trata de una norma excepcional y especial; no obstante, se considera que no basta hacer referencia a las normas del SNBE o a la Ley Orgánica de Municipalidades, sino que debe precisarse con mayor detalle los procedimientos y requisitos aplicables en dicha Ley o en normas reglamentarias.

- 4.5 Se recomienda remitir el presente informe al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de poner en su consideración la opinión vertida para su derivación al Congreso de la República.

Es todo cuanto se informa a su Despacho.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
CASTILLO PEREZ Maribel FAU
20131057823 hard
Fecha: 02/12/2021 22:33:57-0500

Abogada de la Dirección de Normas y Registro

Visto el presente informe, el Director de Normas y Registro expresa su conformidad; en consecuencia, dérivese al Despacho de la Superintendente, a fin de dar respuesta a la solicitud de opinión requerida por el Congreso de la República, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS Jose Feleisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 03/12/2021 14:22:07-0500

Director de Normas y Registro
JMC/mcp/cmc

Lima, 25 de noviembre de 2021.

OFICIO N°196-2021/2022/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 756/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que faculta a la Municipalidad de Majes, la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante Ley 28099, modificada por las leyes 28466 Y 28630, sólo con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los programas municipales de vivienda y/o programas de formalización de asentamientos humanos, predios destinados a viviendas tipo huerta conforme la Ley Orgánica de Municipalidades.

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/2021/756>

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 20181749128 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 25/11/2021 10:21:14-0500

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION

Proyecto de Ley N°.....756/2021-CR

Proyecto de Ley N°.....7996/2020-CR



PROYECTO DE LEY QUE COMPLEMENTA LOS ALCANCES DE LA LEY N° 28099 Y SUS MODIFICATORIAS, FACULTANDO LA VENTA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS CON FINES DE DESARROLLO URBANO DE PREDIOS PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES PROVINCIA DE CAYLLOMA DEPARTAMENTO DE AREQUIPA DENTRO DE PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA Y/O DE FORMALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS APROBADOS POR EL GOBIERNO LOCAL DE MAJES -AREQUIPA.

El grupo Parlamentario Nueva Constitución, a iniciativa del congresista de la República, **HÉCTOR JESÚS ARIAS CÁCERES**, en uso de las facultades conferidas por el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y conforme al dispuesto en los artículos 67 y 76 del Reglamento del Congreso de la República del Perú, propone el siguiente:

PROYECTO DE LEY

POR LO TANTO, EL CONGRESO

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

"LEY QUE COMPLEMENTA LOS ALCANCES DE LA LEY N° 28099 Y SUS MODIFICATORIAS, FACULTANDO LA VENTA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS CON FINES DE DESARROLLO URBANO DE PREDIOS PROPIEDAD DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, PROVINCIA DE CAYLLOMA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA DENTRO DE PROGRAMAS MUNICIPALES DE VIVIENDA Y/O DE FORMALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS APROBADOS POR EL GOBIERNO LOCAL DE MAJES -AREQUIPA".

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto facultar a la Municipalidad Distrital de Majes, la venta directa de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley N° 28099 – modificada por las leyes N° 28466 y N° 28630, sólo con fines de desarrollo urbano a favor de terceros y dentro de los alcances de los Programas Municipales de Vivienda y/o Programas de Formalización de Asentamientos Humanos, predios



Firmado digitalmente por:
GONZALEZ CRUZ Moises FAU
20161749126 soft
Motivo: VOCERO TITULAR
BNC
Fecha: 21/06/2021 18:59:00-0500



Firmado digitalmente por:
BARTOLO ROMERO MARIA
ISABEL FIR 71006240 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 25/06/2021 21:45:48-0500

destinados a viviendas tipo huerta, conforme lo faculta la Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 2.- Autorización de la Venta Directa

Autorizase a la Municipalidad Distrital de Majes la venta directa de predios adjudicados conforme a la Ley N° 28099, quien deberá cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley N° 29151 y su Reglamento en lo que fuera aplicable y concordado con lo establecido en el artículo primero de la presente Ley.

Artículo 3.- Limitación del uso de los recursos

Los recursos materia de autorización en el marco de la presente Ley no pueden ser destinados, bajo responsabilidad, a otros fines que no sean de desarrollo urbano.

Artículo 4.- Plazo excepcional para Reversión de los predios al dominio del Estado

Establecer que transcurridos 05 años de publicada la presente Ley y en caso de no haberse culminado la transferencia de los predios en la forma establecida en el artículo primero, los predios transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes, revertirán al dominio del Estado de forma irrevocable.

Artículo 5.- Vigencia

La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano. "

(...)

Lima, 09 de junio de 2021.



Firmado digitalmente por:
RAMOS ZAPANA RUBEN FIR
25729105 hard
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 03/07/2021 19:52:13-0500



Firmado digitalmente por:
GONZALEZ CRUZ Moises FAU
20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 21/06/2021 18:59:20-0500

HÉCTOR JESÚS ARIAS CÁCERES
CONGRESISTA DE LA REPUBLICA



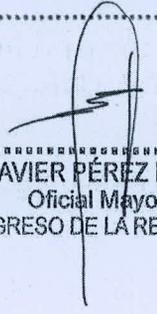
Firmado digitalmente por:
ARAPA ROQUE Jesus Orlando
FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 04/07/2021 19:47:23-0700

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima,06.....de.....JULIO.....del 20 21.....

Según la consulta realizada, de conformidad con el
Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la
República: pase la Proposición N° 7996 para su
estudio y dictamen, a la(s) Comisión (es) de
VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

.....
.....
.....



.....
YON JAVIER PÉREZ PAREDES
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA