



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

San Isidro, 10 FEB. 2022

OFICIO N° 020 -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° 771/2021-CR, Ley que declara de preferente utilidad y necesidad pública la Habilitación Urbana y el Saneamiento Físico-Legal del predio denominado "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima.

**Referencia** : Oficio N° 307-2021/2022/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° 771/2021-CR, Ley que declara de preferente utilidad y necesidad pública la Habilitación Urbana y el Saneamiento Físico-Legal del predio denominado "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima.

Al respecto, se remite para conocimiento y fines, copia de la Nota N° 014-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU que contiene el Informe Técnico-Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; y, del Informe N° 090-2022-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica, 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 LÓPEZ**

Ministro de Vivienda,  
Construcción y Saneamiento

Adj. documentación  
H.T. N° 151777-2021



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

### INFORME N° 090-2022-VIVIENDA/OGAJ

**A :** **JORGE LUIS MANRIQUE CAMPOMANES**  
Secretario General

**Asunto :** Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Ley que declara de preferente utilidad y necesidad pública la Habilitación Urbana y el Saneamiento Físico-Legal del predio denominado "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima.

**Ref. :** a) Nota N° 014-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU  
b) Informe Técnico Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG  
c) Oficio N° 307-2021/2022/JDEV-CVC-CR  
(H.T. N° 151777-2021)

**Fecha :** Lima, 10 de febrero de 2022

---

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

#### **I. ANTECEDENTES:**

- 1.1 Mediante Oficio N° 307-2021/2022/JDEV-CVC-CR, de fecha 28 de diciembre de 2021, el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, MVCS) respecto al Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Ley que declara de preferente utilidad y necesidad pública la Habilitación Urbana y el Saneamiento Físico-Legal del predio denominado "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima (en adelante, Proyecto de Ley).
- 1.2 Con Nota N° 014-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, de fecha 01 de febrero de 2022, el Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (en adelante, DGPRVU) remite al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, el Informe Técnico Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG de la Dirección de Vivienda, a través del cual se emite la opinión consolidada sobre el Proyecto de Ley.
- 1.3 A través de la Hoja de Trámite N° 151777-2021, el Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo remite el expediente a esta Oficina General de Asesoría Jurídica, para la atención respectiva, con el proveído "Con la conformidad del Viceministerio".



## 2. ANÁLISIS:

### II.1 SITUACIÓN/ESTADO DEL PROYECTO DE LEY

Según el portal institucional del Congreso de la República, el Proyecto de Ley se encuentra en la Comisión de Vivienda y Construcción desde el 19 de noviembre de 2021<sup>1</sup>.

### II.2 SOBRE EL OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de Ley tiene por objeto declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” de la provincia de Barranca - Región Lima, inscrito con la Partida Registral N° P18014352, correspondiente a la Oficina Registral de Barranca.

### II.3 SOBRE LO SEÑALADO EN LOS INFORMES TÉCNICOS

II.3.1 Mediante Informe Técnico Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG de la Dirección de Vivienda, la DGPRVU emite la opinión consolidada (Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI) sobre el Proyecto de Ley.

#### **Informe Técnico-Legal N° 003 -2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG**

#### 3.4. Opinión de la Dirección de Vivienda:

(...)

*Ahora bien, existen procedimientos administrativos destinados a realizar la habilitación urbana nueva y la regularización de habilitación ejecutadas sin licencia respectiva reguladas en la Ley N° 29090 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, los cuales pueden seguir los titulares de los predios.*

*Sin embargo, revisada la propuesta normativa y su Exposición de Motivos no se establece que tipología(s) de habilitación urbana establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones se pretende desarrollar, la misma que debe guardar correspondencia con la zonificación asignada al(os) predio(s).*

*Por otro lado, de los informes emitidos por la SBN así como por COFOPRI se advierte que el predio en cuestión, ha sufrido modificaciones en su descripción física por independizaciones efectuadas ante Registros Públicos, sin haberse realizado el procedimiento de habilitación urbana respectivo, por lo que, las acciones que tendrían que continuarse serían las referentes al saneamiento físico del mismo así como las acciones administrativas que la titular dominial del predio, esto es la Municipalidad Provincial de Barranca, debiera llevar a cabo para obtener la habilitación urbana y para las cuales no es necesario una ley que se lo exija, toda vez que al ser la titular dominial tiene las prerrogativas que el ordenamiento jurídico le confiere.*

*De otro lado, mediante Ley N° 29631, “Ley de transferencia a título gratuito del predio rural terreno rústico, denominado Buena Vista o Los Anitos, de propiedad de la Beneficencia Pública de Lima, a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca”, modificada por la Ley N° 30170, se autorizó al Ministerio de la Mujer y Desarrollo*

<sup>1</sup> <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/search>



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

*Social transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca el predio en cuestión, disponiéndose la exclusividad de uso de dicho predio para la construcción de infraestructura de los siguientes servicios públicos: Universidad Nacional de Barranca, Instituto Superior Tecnológico Público Víctor Raúl Haya de la Torre, Hospital Regional, parque zonal, Estadio Municipal, terminal terrestre, centro de acopio u otros servicios básicos.*

*Por las razones antes expuestas, resulta innecesario disponer mediante Ley la necesidad de declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos”, puesto que siendo la citada Municipalidad la titular de dicho predio, puede realizar los trámites administrativos para realizar la habilitación urbana nueva o la regularización de habilitación ejecutadas sin licencia municipal reguladas en la Ley N° 29090 y su Reglamento.*

*(...)*

*En ese sentido, se advierte que el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima, presenta observaciones.*

### 3.5. **Opinión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN:**

*La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, a través del Oficio N° 00001- 2022/SBN, remite el Informe N° 00001-2022/SBN-DNR, emitido por la Dirección de Normas y Registros, en el que concluye lo siguiente:*

*“ANALISIS*

*(...)*

*3.3 El PL comprende dos componentes: la habilitación urbana integral de un predio municipal, así como el saneamiento físico legal del mismo, los cuales tienen incidencia en la competencia del Sector como ente rector de las políticas de habilitación urbana y de los predios estatales.*

*(...)*

*3.6 Ahora bien, de la Exposición de Motivos se advierte que el predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos”, con una extensión de 93,3111 hectáreas inscrito en la Partida N° P18014352 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, fue transferido a título oneroso y a valor comercial por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, a mérito de lo dispuesto en la Ley N° 29631, modificada por la Ley N° 30170. (...)*

*3.9 En lo que respecta al segundo componente relacionado al saneamiento físico legal, corresponde a la SBN emitir opinión en su condición de ente rector del SNBE.*

*3.10 El saneamiento físico legal comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TUO de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.*

*3.11 De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151 y el artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 2915, los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y de los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley N° 29151 y el Reglamento en lo que fuere aplicable. Asimismo, los Gobiernos Locales deben registrar y/o actualizar la información en el SINABIP, de los predios de su propiedad y lo que se encuentren bajo su administración.*

*3.12 Conforme al PL, el predio denominado “Los Anitos” se encuentra inscrito en la Partida N° P18014352 del Registro de Predios de Lima y, efectuada la revisión en el SINABIP, el citado predio se encuentra registrado con el CUS N° 57021 a mérito de la escritura pública de transferencia de propiedad predial interestatal de fecha*



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

09.05.2014, otorgada por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca.

3.13 Según se aprecia del asiento 006 de la citada partida registral el predio rústico “Los Anitos” ahora constituye un predio urbano conforme lo dispuesto por la Resolución N° 334-2014-SGOP-GDUT-MPB, de la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Barranca.

3.14 Asimismo, de la Partida Registral antes citada se advierte que el predio ha sido independizado por gestión de la propia Comuna en 15 parcelas para servicios básicos, educación recreación, quedando en la partida un área remanente de 160 069.09 m<sup>2</sup>.

3.15 Cabe precisar que de las quince (15) parcelas independizadas, trece (13) siguen inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca registradas con los CUS N° 93803, 93804, 93805, 93806, 93807, 93808, 93810, 93811, 93832, 93833, 93834, 93835 y 93836, situación que en caso de proseguir con el PL debe corroborarse y especificarse en la Exposición de Motivos. Con respecto a las otras dos (2) parcelas, se debe señalar que una (1) parcela se encuentra inscrita a favor del Gobierno Regional Lima (CUS 93809) para el Hospital Regional de Barranca y otra parcela a favor de la Universidad Nacional de Barranca (CUS 93815), a mérito de las transferencias efectuadas por dicha Comuna.

3.16 Según la misma partida registral, se observa que las independizaciones registrales de las parcelas antes referidas se han efectuado sin haberse realizado un proceso de habilitación urbana (habilitación de servicios públicos), sin embargo, dicha deficiencia no podría ser solucionada con una Ley específica como la que se propone, sino efectuando un saneamiento de obras conforme a la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

3.17 Los Gobiernos Locales efectúan el saneamiento físico legal de los bienes de su propiedad y de los de dominio público bajo su administración indicados en el artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada Ley y el artículo 20 del TUO de la Ley N° 29151, en mérito al Acuerdo de Concejo respectivo, por lo que al existir el mecanismo legal que regula el tema del saneamiento físico legal de propiedad municipal y teniendo en cuenta que el predio matriz y trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas a su favor en cuanto a su titularidad, así como una (1) parcela a favor del Gobierno Regional Lima y otra a favor de la Universidad Nacional de Barranca, consideramos que no resulta necesario el PL para el saneamiento de la titularidad legal.

#### **IV. Conclusiones**

4.1 El PL contiene dos componentes, uno relacionado a la habilitación urbana integral de un predio municipal denominado “Los Anitos” de propiedad de la Municipalidad Provincial de Barranca y, el otro referido al saneamiento físico legal del referido predio, siendo sólo éste último respecto del cual compete emitir opinión a la SBN.

4.2 En la Ley N° 29631, modificada por la Ley N° 30170, a mérito de las que se dispone la transferencia del predio “Los Anitos” a la Municipalidad Provincial de Barranca, ya existe la determinación del uso o destino de la infraestructura de los servicios públicos a instalar en el referido predio.

4.3 El predio matriz denominado “Los Anitos” así como trece (13) de las quince (15) parcelas independizadas por gestión de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas en su titularidad a favor de la referida Comuna, mientras que en el caso de las otras dos (2) parcelas una se encuentra a favor del Gobierno Regional Lima para el Hospital Regional de Barranca y otra a favor de la Universidad Nacional de Barranca.

4.4 Existe el mecanismo legal para el saneamiento físico legal de los bienes de propiedad de las Municipalidades y de los de dominio público bajo su administración, lo cual se efectúa conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada Ley y el artículo 20 del TUO de la Ley N° 29151, la que, sin embargo, no



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

*comprende la habilitación de servicios básicos, debido a que ello corresponde a ejecución de infraestructura y no a saneamiento legal.*

*4.5 El PL en lo que corresponde al componente del saneamiento físico legal no resulta necesario.”*

- 3.6. **Opinión del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI:** Respecto a COFOPRI, a través del Informe N° D000002-2022/COFOPRI-DND, emitido por la Dirección de Normalización y Desarrollo señala lo siguiente:

**“III. ANÁLISIS**

(...)

**IV. CONCLUSIÓN:**

*4.1 Por las consideraciones expuestas en el desarrollo del presente, los contenidos del Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, “Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima”, no resultan de competencia de COFOPRI.”*

**IV. CONCLUSIÓN**

*De acuerdo a lo expuesto, la Dirección de Vivienda opina que el Proyecto de Ley N° 771/2021- CR, que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima, contiene observaciones. Por su parte, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales opina que el citado proyecto de ley en lo que corresponde al componente del saneamiento físico legal no resulta necesario, conteniendo observaciones; por su parte COFOPRI concluye que carece de competencia respecto del objeto y funciones propuestas por el citado Proyecto de Ley N° 771/2021-CR.*

(...)”

**II.4 SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

- II.4.1 El artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, MVCS) tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional; facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.
- II.4.2 Asimismo, los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, establecen que el MVCS tiene competencia 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.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

II.4.3 Por su parte, el numeral 8 del artículo 9 de la precitada Ley, establece como una función exclusiva del MVCS, el *“proponer políticas, normas, lineamientos y especificaciones técnicas relacionadas con la generación, administración, actualización y mantenimiento de la información catastral integral, la formalización de predios urbanos y derechos sobre estos, en el marco del sistema nacional de catastro”*.

II.4.4 El numeral 2 del artículo 10 de la Ley N° 30156, establece como una función compartida del MVCS el *“normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades”*.

II.4.5 Asimismo, el artículo 19 de la Ley N° 30156, establece;

“(…)

**“Artículo 19.- Organismos públicos**

*Los organismos públicos adscritos al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se regulan conforme a la ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, y lea correspondiente norma de creación, y son los siguientes:*

1. *Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN)*

*(…)*”

II.4.6 Por otro lado, el artículo 13 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 (en adelante, TUO de la Ley 29151), establece lo siguiente:

**“Artículo 13.- De la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y su representación judicial**

*La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN es un organismo público descentralizado y constituye un pliego presupuestal, siendo 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, de acuerdo a la normatividad vigente, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia.”*

II.4.7 Conforme a lo antes señalado, el MVCS tiene competencia para emitir opinión respecto a las disposiciones del proyecto de Ley vinculados a aspectos que hagan referencia o incidan sobre las funciones antes descritas.

## II.5 OPINIÓN LEGAL

II.5.1 El PL contiene cinco (05) artículos y dos (02) Disposiciones Complementarias Finales.

- El artículo 1 del Proyecto de Ley señala su objeto, el cual consiste declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “ Los Anitos” de la provincia de Barranca - Región Lima.

- El artículo 2 del Proyecto Ley está referido a su finalidad, señalando que la misma consiste en promover de manera integral su habilitación urbana y saneamiento físico legal a fin que las instituciones públicas, privadas o mixtas puedan intervenir proyectos de inversión para mejorar las condiciones de vida de la población de Barranca.
- El artículo 3 establece que las entidades de la administración pública, dispondrán las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del referido predio.
- El artículo 4 dispone que la Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector, el Gobierno Regional de Lima o los Gobiernos Locales, según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones en su programa Multianual de Inversiones (PMI) priorizará los proyectos de Inversión Pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectivo los proyectos de habilitación urbana y saneamiento físico legal de los terrenos ubicados en el predio.
- El artículo 5 señala que el gasto que irrogue la aplicación de lo dispuesto en por la Ley, será financiado con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de cada entidad pública, conforme a sus competencias y sujetándose a la normatividad vigente, sin demandar recursos adicionales Tesoro Público.
- La Primera Disposición Complementaria y Final está referida a la derogatoria y entrada en vigencia del Proyecto de Ley; y, la Segunda a la adecuación del Reglamento de la Ley en un plazo determinado.

II.5.2 Respecto a lo dispuesto en el artículo 1 del Proyecto de Ley, la Dirección de Vivienda, a través de su Informe Técnico-Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG, **considera que resulta innecesario disponer mediante una Ley la declaración de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos”, puesto que siendo la citada Municipalidad Provincial de Barranca la titular de dicho predio, puede efectuar los trámites administrativos necesarios a efectos de realizar la habilitación urbana nueva o la regularización de habilitación ejecutadas sin licencia municipal,** reguladas en la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones y su Reglamento, aprobado con Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

II.5.3 Al respecto, el numeral 9<sup>2</sup> del artículo 4 de la Ley N° 29090, dispone que las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades

<sup>2</sup> Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

(...)

" 9. Las municipalidades



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

II.5.4 Con referencia lo antes manifestado es preciso señalar **que existen procedimientos administrativos destinados a realizar la habilitación urbana nueva y la regularización de habilitación ejecutadas sin licencia respectiva, las mismas que están reguladas en la Ley N° 29090 y su Reglamento, los cuales pueden seguir los titulares de los predios.**

II.5.5 En cuanto, al saneamiento físico legal, la SBN señala que se advierte que el predio se encuentra inscrito en la Partida N° P18014352 del Registro de Predios de Lima.

Asimismo, señala que el predio se encuentra registrado en el SINABIP (Sistema de Información Nacional de Bienes Estatales) administrado por la SBN como predio de propiedad municipal con CUS 57021, a mérito de la escritura pública de transferencia de propiedad predial interestatal de fecha 09 de mayo de 2014, otorgada por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca y que según se aprecia en la partida registral, del citado predio rústico se han independizado por gestión de la propia Comuna, 15 parcelas para servicios básicos, educación y recreación y que de las quince (15) parcelas independizadas, trece (13) siguen a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, una parcela ya está inscrita a favor del Gobierno Regional de Lima y otra parcela a favor de la Universidad Nacional de Barranca, debido a las transferencias efectuadas por dicha Municipalidad.

Sobre el particular, es preciso señalar que los Gobiernos Locales efectúan el saneamiento físico legal de los bienes de su propiedad y de los de dominio público bajo su administración indicados en el artículo 56<sup>3</sup> de la Ley N° 27972, Ley

---

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Corresponde a las municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.”

### <sup>3</sup> ARTÍCULO 56.- BIENES DE PROPIEDAD MUNICIPAL

Son bienes de las municipalidades:

1. Los bienes inmuebles y muebles de uso público destinados a servicios públicos locales.
2. Los edificios municipales y sus instalaciones y, en general, todos los bienes adquiridos, construidos y/o sostenidos por la municipalidad.
3. Las acciones y participaciones de las empresas municipales.
4. Los caudales, acciones, bonos, participaciones sociales, derechos o cualquier otro bien que represente valores cuantificables económicamente.
5. Los terrenos eriazos, abandonados y ribereños que le transfiera el Gobierno Nacional.
6. Los aportes provenientes de habilitaciones urbanas.
7. Los legados o donaciones que se instituyan en su favor.
8. Todos los demás que adquiera cada municipio.

Las vías y áreas públicas, con subsuelo y aires son bienes de dominio y uso público.



“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”  
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria<sup>4</sup> de la citada Ley y el artículo 20<sup>5</sup> del TUO de la Ley N° 29151, en mérito al Acuerdo de Concejo respectivo.

**En ese sentido, al existir mecanismos legales que regulan el saneamiento físico legal de los predios estatales en general; y, teniendo en consideración que el predio matriz y trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas en cuanto a su titularidad, así como un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro para la Universidad Nacional de Barranca, no resulta necesario una Ley para el saneamiento de la titularidad legal.**

- II.5.6 Respecto a los artículos 3, 4 y 5 del Proyecto de Ley, es preciso señalar que el artículo 79 de la Constitución Política del Perú establece:

**“Artículo 79.- Restricciones en el Gasto Público**

*Los representantes ante el Congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto.”*

En ese contexto normativo el Proyecto de Ley; no se encuentra enmarcado dentro de la mencionada restricción, toda vez que, en sus artículos 3, 4 y 5 respectivamente disponen i) que las entidades públicas efectúen las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio “Buena Vista” o “Los Anitos” ii) se priorice los proyectos de inversión pública correspondientes y iii) que los gastos que irroguen la aplicación de los dispuesto en el artículo primero sea financiado con cargo a sus respectivos presupuestos institucionales.

En ese sentido, consideramos que el Congreso de la República no tiene iniciativa de gasto, por lo tanto la propuesta normativa no podría disponer de acciones presupuestales para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio “Buena Vista” o “Los Anitos”; teniendo en cuenta además que la norma propuesta es declarativa, por lo que no justifica la existencia articulado que genere impacto económico en el presupuesto de la entidad pública competente.

- II.5.8 En atención a los argumentos descritos y teniendo en cuenta la opinión emitida por la SBN y la DGPRVU, en sus respectivos ámbitos de competencia, se verifica que el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, contiene observaciones.

<sup>4</sup> OCTAVA.- Los predios que correspondan a las municipalidades en aplicación de la presente ley se inscriben en el Registro de Predios por el sólo mérito del acuerdo de concejo que lo disponga, siempre que no se encuentren inscritos a favor de terceros.

<sup>5</sup> Artículo 20.- Inscripción de bienes inmuebles de las Municipalidades

20.1 Las Municipalidades efectúan el saneamiento de los bienes de su propiedad y los de dominio público bajo su administración, indicados en el artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada ley.

20.2 La primera inscripción de dominio de los terrenos transferidos por el Gobierno Nacional a favor de las Municipalidades pendientes de saneamiento, se efectúa en mérito al Acuerdo de Concejo, en el que especifique la resolución, contrato o el título de transferencia, siempre que estos últimos no hayan tenido mérito suficiente para su inscripción.



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

### III. CONCLUSIÓN

Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta Oficina General considera que el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Ley que declara de preferente utilidad y necesidad pública la Habilitación Urbana y el Saneamiento Físico-Legal del predio denominado "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima, no resulta necesario, conforme a las observaciones desarrolladas en el análisis del presente informe y a la opiniones emitidas por las áreas técnicas, por lo que consideramos que el Proyecto de Ley sea revaluado.

### IV. RECOMENDACIÓN

Para la atención del pedido de opinión sobre el citado proyecto de Ley, se recomienda remitir conjuntamente con el presente Informe, el Informe Técnico legal de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, atendiendo al contenido técnico del proyecto de Ley.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CALDERON OLIVOS  
Santiago Martin FAU 20504743307 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 2022/02/10 12:45:11-0500

VIVIENDA

El presente informe cuenta con la conformidad de la suscrita

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CHOQUIMAQUI MEZA  
Giovanna FAU 20504743307 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 2022/02/10 13:19:45-0500

VIVIENDA



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

**NOTA N° 014-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**

**A :** **RODOLFO RAFAEL SANTA MARÍA RAZZETO**  
Viceministro  
Viceministerio de Vivienda y Urbanismo

**ASUNTO :** Opinión respecto al Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima.

**REFERENCIA :** a) Oficio N° D000031-2022-COFOPRI-DE  
b) Oficio N° 00001-2022/SBN  
c) Oficio N° 307-2021/2022/JDEV-CVC-CR  
d) HT. 00151777-2021

**FECHA :** San Isidro, 01 de febrero de 2022

---

Me dirijo a usted, en relación al documento de la referencia a), mediante el cual el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita se emita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima.

Al respecto, le remito el Informe Técnico Legal N° 003-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG, de la Dirección de Vivienda, el cual hago mío al encontrarlo conforme, y que consolida las opiniones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales -SBN, concluyendo que el Proyecto de Ley presenta observaciones.

Atentamente,

**FIRMA DIGITAL**



**VIVIENDA**

Firmado digitalmente por: CERRON VALDIVIA  
Jose Antonio FAU 20504743307 hard  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 2022/02/01 23:16:45-0500

Firmado digitalmente  
**Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA**  
**DIRECTOR GENERAL**  
Dirección General de Políticas y  
Regulación en Vivienda y Urbanismo



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

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

## **INFORME TECNICO-LEGAL N° 003 -2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG**

**A :** **JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**  
Director General  
Dirección General de Políticas y Regulación en  
Vivienda y Urbanismo

**ASUNTO :** Opinión Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad y necesidad publica la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima.

**REFERENCIA :** a) Oficio N° D000031-2022-COFOPRI-DE  
b) Oficio N° 00001-2022/SBN  
c) Oficio N° 307-2021/2022/JDEV-CVC-CR  
d) HT. 00151777-2021

**FECHA :** Lima, 01 de febrero de 2022

Por medio del presente nos dirigimos a usted, con la finalidad de hacer de su conocimiento que mediante el documento de la referencia c), el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita se emita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima.

En atención a lo solicitado se emite el presente Informe Técnico Legal cumpliendo con lo dispuesto en la Directiva General N° 007-2020-VIVIENDA/DM, denominada "Disposiciones para la atención de Solicitudes de Opinión de Proyectos y Autógrafas de Ley y Pedidos de información formulados al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a sus Organismos Públicos y Entidades Adscritas", aprobada por la Resolución Ministerial N° 274-2020-VIVIENDA.

Al respecto, se informa lo siguiente:

### **I. ANTECEDENTES:**

- Mediante Oficio N° 307-2021/2022/JDEV-CVC-CR, de fecha 28 de diciembre de 2021, el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, el congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, reitera la solicitud de opinión al Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima.
- Con Oficio N° 00001-2022/SBN, de fecha 05 de enero de 2022, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) remite el Informe N° 00001-2022/SBN-DNR, con el



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

cual la Dirección de Normas y Registro de la SBN emite opinión sobre el PL N° 771-2021-CR antes referido.

- Mediante Oficio N° D000031-2022-COFOPRI-DE de fecha 12 de enero de 2022, la Dirección Ejecutiva- COFOPRI remite el Informe N° D000002-2022-COFOPRI/DND conteniendo la opinión al proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima.

## II. BASE LEGAL:

- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.
- Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.
- Ley N° 29631, Ley de transferencia a título gratuito del predio rural, terreno rústico, denominado Buena Vista o Los Anitos, de propiedad de la Beneficencia Pública de Lima, a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, modificada por la Ley N° 30170.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

## III. ANÁLISIS

### 3.1. Contenido de la propuesta normativa:

La propuesta normativa consta de cinco (05) artículos y dos (02) Disposiciones Complementarias y Finales, asimismo, presenta su correspondiente Exposición de Motivos.

El artículo 1, señala como objeto de la Ley, declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” de la Provincia de Barranca – Región Lima, inscrito en la Partida Registral N° P18014352, de la Oficina Registral de Barranca.

El artículo 2 señala como finalidad de la Ley, promover de manera integral la habilitación urbana y saneamiento físico legal del predio “Buena Vista” o “Los Anitos” a fin que las instituciones públicas, privadas o mixtas puedan intervenir con proyectos de inversión para mejorar las condiciones de vida de la población de la Provincia de Barranca.

El artículo 3 dispone que las entidades de la administración pública, dispondrán las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal en el predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” en la Provincia de Barranca – Región Lima.

El artículo 4 establece que la Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector, el Gobierno Regional de Lima o los Gobiernos Locales, según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones en su Programa Multianual de Inversiones (PMI) priorizará los proyectos de inversión pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectivo los proyectos de habilitación urbana y saneamiento físico



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

legal de los terrenos ubicados en el predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” en la Provincia de Barranca – Región Lima.

El artículo 5 señala que el gasto que irrogue la aplicación de lo dispuesto en la Ley, será financiado con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de cada entidad pública, conforme a sus competencias y sujetándose a la normatividad vigente, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

La Primera Disposición Complementaria Final dispone derogar o dejar sin efecto, según corresponda, las normas legales que se opongan a la referida ley, señalando asimismo que, la misma que entrará en vigencia a partir del siguiente día de su publicación.

La Segunda Disposición Complementaria Final dispone que el Poder Ejecutivo, dentro del plazo de sesenta (30) días calendarios contados desde la entrada en vigencia de la ley, adecúa el reglamento contenido en la presente Ley.

La Exposición de Motivos, entre otros aspectos, plantea la problemática de la provincia de Barranca cuyos ciudadanos carecen de infraestructuras de servicios tales como Hospital, Universidad, Instituto Superior, Terminal Terrestre, Centro de Acopio, Estadio Municipal, Parque Zonal, Cementerio entre otros servicios básicos, los cuales podrían ser implementados en el predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” previa habilitación urbana y saneamiento físico legal; por lo cual, resulta conveniente viabilizar dichas acciones declarándolas de utilidad y necesidad pública mediante el presente proyecto de Ley.

### **3.2. Situación del Proyecto de Ley:**

El Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima, materia del presente informe, se encuentra en la Comisión de Vivienda y Construcción, en la etapa de recepción de opiniones.

### **3.3. Análisis competencial:**

Respecto a la competencia del MVCS, se debe indicar que, de acuerdo al artículo 5 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, se dispone que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia, entre otros, en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional y tiene, entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales así como la gestión de los recursos del sector. Asimismo, el proyecto de Ley es competencia del sector, en concordancia con los numerales 5) y 6) del artículo 5 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que establece que este Ministerio tiene competencia en materia de bienes estatales y propiedad urbana.

Los literales a) y e) del artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establecen que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, cuenta dentro de su estructura con la Dirección de Vivienda, la misma que tiene entre sus funciones, elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado, de los tres niveles de gobierno, así como opinar sobre iniciativas legislativas, en las materias de vivienda, habilitaciones urbanas y edificaciones.

En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea competente del MVCS para opinar sobre el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Los Anitos” en la provincia de Barranca – Región Lima, debido a que se encuentra relacionado a la materia de habilitaciones urbanas.

### **3.4. Opinión de la Dirección de Vivienda:**

El proyecto de Ley tiene por objeto declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” de propiedad de la Municipalidad Provincial de Barranca, inscrito en la Partida Registral N° P18014352; con la finalidad de que las instituciones públicas, privadas o mixtas puedan intervenir con proyectos de inversión para mejorar las condiciones de vida de la población de dicha provincia.

Asimismo, de la Exposición de Motivos de la propuesta, se advierte que la misma pretende atender una necesidad en la provincia de Barranca, a fin que sus ciudadanos cuenten con servicios de educación, salud, entre otros; para cuyos efectos resulta necesario se efectúe la habilitación urbana del terreno en cuestión, la cual, según la Ley N° 29090, cuyo Texto Único Ordenado se aprobó con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que consiste en el proceso de convertir un terreno rustico o eriazos en urbano mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, comprendiendo además aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, para servicios públicos complementarios para educación y otros fines.

Ahora bien, existen procedimientos administrativos destinados a realizar la habilitación urbana nueva y la regularización de habilitación ejecutadas sin licencia respectiva reguladas en la Ley N° 29090 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, los cuales pueden seguir los titulares de los predios.

Sin embargo, revisada la propuesta normativa y su Exposición de Motivos no se establece que tipología(s) de habilitación urbana establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones se pretende desarrollar, la misma que debe guardar correspondencia con la zonificación asignada al(os) predio(s).

Por otro lado, de los informes emitidos por la SBN así como por COFOPRI se advierte que el predio en cuestión, ha sufrido modificaciones en su descripción física por independizaciones efectuadas ante Registros Públicos, sin haberse realizado el procedimiento de habilitación urbana respectivo, por lo que, las acciones que tendrían que continuarse serían las referentes al saneamiento físico del mismo así como las acciones administrativas que la titular dominial del predio, esto es la Municipalidad Provincial de Barranca, debiera llevar a cabo para obtener la habilitación urbana y para las cuales no es necesario una ley que se lo exija, toda vez que al ser la titular dominial tiene las prerrogativas que el ordenamiento jurídico le confiere.

De otro lado, mediante Ley N° 29631, “Ley de transferencia a título gratuito del predio rural terreno rústico, denominado Buena Vista o Los Anitos, de propiedad de la Beneficencia Pública de Lima, a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca”, modificada por la Ley N° 30170, se autorizó al Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social transferir a título gratuito a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca el predio en cuestión, disponiéndose la





PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

exclusividad de uso de dicho predio para la construcción de infraestructura de los siguientes servicios públicos: Universidad Nacional de Barranca, Instituto Superior Tecnológico Público Víctor Raúl Haya de la Torre, Hospital Regional, parque zonal, Estadio Municipal, terminal terrestre, centro de acopio u otros servicios básicos.

Por las razones antes expuestas, resulta innecesario disponer mediante Ley la necesidad de declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos", puesto que siendo la citada Municipalidad la titular de dicho predio, puede realizar los trámites administrativos para realizar la habilitación urbana nueva o la regularización de habilitación ejecutadas sin licencia municipal reguladas en la Ley N° 29090 y su Reglamento.

Sin perjuicio de lo anterior, se debe señalar que, en la Segunda Disposición Complementaria y Final del proyecto de Ley, se advierte una discrepancia respecto al plazo para reglamentar la misma, toda vez que en letras se señala "sesenta días", mientras que en números se indica "30".

En ese sentido, se advierte que el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima, presenta observaciones.

### 3.5. Opinión de la la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN:

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, a través del Oficio N° 00001-2022/SBN, remite el Informe N° 00001-2022/SBN-DNR, emitido por la Dirección de Normas y Registros, en el que concluye lo siguiente:

#### **"ANALISIS**

(...)

3.3 *El PL comprende dos componentes: la habilitación urbana integral de un predio municipal, así como el saneamiento físico legal del mismo, los cuales tienen incidencia en la competencia del Sector como ente rector de las políticas de habilitación urbana y de los predios estatales.*

(...)

3.6 *Ahora bien, de la Exposición de Motivos se advierte que el predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos", con una extensión de 93,3111 hectáreas inscrito en la Partida N° P18014352 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima, fue transferido a título oneroso y a valor comercial por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, a mérito de lo dispuesto en la Ley N° 29631, modificada por la Ley N° 30170.*

(...)

3.9 *En lo que respecta al segundo componente relacionado al saneamiento físico legal, corresponde a la SBN emitir opinión en su condición de ente rector del SNBE.*

3.10 *El saneamiento físico legal comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejercen el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa, a través de los mecanismos ordinarios de inscripción o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal regulado en el TULO de la Ley N° 29151 y su Reglamento aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.*



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

3.11 De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 9 del TUO de la Ley N° 29151 y el artículo 13 del Reglamento de la Ley N° 2915, los actos que realizan los Gobiernos Locales respecto de los bienes de su propiedad y de los que se encuentran bajo su administración, se rigen por las disposiciones de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, así como el TUO de la Ley N° 29151 y el Reglamento en lo que fuere aplicable. Asimismo, los Gobiernos Locales deben registrar y/o actualizar la información en el SINABIP, de los predios de su propiedad y lo que se encuentren bajo su administración.

3.12 Conforme al PL, el predio denominado "Los Anitos" se encuentra inscrito en la Partida N° P18014352 del Registro de Predios de Lima y, efectuada la revisión en el SINABIP, el citado predio se encuentra registrado con el CUS N° 57021 a mérito de la escritura pública de transferencia de propiedad predial interestatal de fecha 09.05.2014, otorgada por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca.

3.13 Según se aprecia del asiento 006 de la citada partida registral el predio rústico "Los Anitos" ahora constituye un predio urbano conforme lo dispuesto por la Resolución N° 334-2014-SGOP-GDUT-MPB, de la Subgerencia de Obras Privadas de la Municipalidad Provincial de Barranca.

3.14 Asimismo, de la Partida Registral antes citada se advierte que el predio ha sido independizado por gestión de la propia Comuna en 15 parcelas para servicios básicos, educación recreación, quedando en la partida un área remanente de 160 069.09 m<sup>2</sup>.

3.15 Cabe precisar que de las quince (15) parcelas independizadas, trece (13) siguen inscritas a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca registradas con los CUS N° 93803, 93804, 93805, 93806, 93807, 93808, 93810, 93811, 93832, 93833, 93834, 93835 y 93836, situación que en caso de proseguir con el PL debe corroborarse y especificarse en la Exposición de Motivos. Con respecto a las otras dos (2) parcelas, se debe señalar que una (1) parcela se encuentra inscrita a favor del Gobierno Regional Lima (CUS 93809) para el Hospital Regional de Barranca y otra parcela a favor de la Universidad Nacional de Barranca (CUS 93815), a mérito de las transferencias efectuadas por dicha Comuna.

3.16 Según la misma partida registral, se observa que las independizaciones registrales de las parcelas antes referidas se han efectuado sin haberse realizado un proceso de habilitación urbana (habilitación de servicios públicos), sin embargo, dicha deficiencia no podría ser solucionada con una Ley específica como la que se propone, sino efectuando un saneamiento de obras conforme a la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

3.17 Los Gobiernos Locales efectúan el saneamiento físico legal de los bienes de su propiedad y de los de dominio público bajo su administración indicados en el artículo 56 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada Ley y el artículo 20 del TUO de la Ley N° 29151, en mérito al Acuerdo de Concejo respectivo, por lo que al existir el mecanismo legal que regula el tema del saneamiento físico legal de propiedad municipal y teniendo en cuenta que el predio matriz y trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas a su favor en cuanto a



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

su titularidad, así como una (1) parcela a favor del Gobierno Regional Lima y otra a favor de la Universidad Nacional de Barranca, consideramos que no resulta necesario el PL para el saneamiento de la titularidad legal.

#### IV. Conclusiones

4.1 El PL contiene dos componentes, uno relacionado a la habilitación urbana integral de un predio municipal denominado "Los Anitos" de propiedad de la Municipalidad Provincial de Barranca y, el otro referido al saneamiento físico legal del referido predio, siendo sólo éste último respecto del cual compete emitir opinión a la SBN.

4.2 En la Ley N° 29631, modificada por la Ley N° 30170, a mérito de las que se dispone la transferencia del predio "Los Anitos" a la Municipalidad Provincial de Barranca, ya existe la determinación del uso o destino de la infraestructura de los servicios públicos a instalar en el referido predio.

4.3 El predio matriz denominado "Los Anitos" así como trece (13) de las quince (15) parcelas independizadas por gestión de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas en su titularidad a favor de la referida Comuna, mientras que en el caso de las otras dos (2) parcelas una se encuentra a favor del Gobierno Regional Lima para el Hospital Regional de Barranca y otra a favor de la Universidad Nacional de Barranca.

4.4 **Existe el mecanismo legal para el saneamiento físico legal de los bienes de propiedad de las Municipalidades y de los de dominio público bajo su administración**, lo cual se efectúa conforme a la Octava Disposición Complementaria de la citada Ley y el artículo 20 del TUO de la Ley N° 29151, la que, sin embargo, no comprende la habilitación de servicios básicos, debido a que ello corresponde a ejecución de infraestructura y no a saneamiento legal.

4.5 El PL en lo que corresponde al componente del saneamiento físico legal no resulta necesario."

#### 3.6. Opinión del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI:

Respecto a COFOPRI, a través del Informe N° D000002-2022/COFOPRI-DND, emitido por la Dirección de Normalización y Desarrollo señala lo siguiente:

##### **III. ANÁLISIS** (...)

3.6 Se advierte además que la Municipalidad Provincial de Barranca, impulsó ante la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República la aprobación del Proyecto de Ley N° 6643/2020-CR, que declara de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio Buena Vista o Los Anitos en la provincia de Barranca. Sobre dicho proyecto, la Comisión aprobó un dictamen favorable en su sesión de febrero de 2021, siendo que el tenor del mismo es casi idéntico al proyecto materia de análisis; pero a diferencia de este último, sustenta la propuesta de norma en la mención a



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

*una importante limitación presupuestal de la municipalidad provincial para ejecutar los proyectos de inversión.*

- 3.7. *No obstante, hacemos notar que el proyecto actual y Dictamen aprobado, no refieren a la realización de proyectos, sino únicamente a la aprobación de habilitación urbana y al saneamiento físico legal del predio, pues efectuado el análisis del Proyecto de Ley No 771/2021-CR, encontramos que el mismo tiene por objeto la declaración de preferente utilidad y necesidad pública a la habilitación urbana y el saneamiento físico legal.*
- 3.8. *De conformidad con lo dispuesto por el numeral 9 del artículo 4 de la Ley No 29090, las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Aprobación que se da en concordancia con los dictámenes emitidos por su correspondiente Comisión Técnica cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana y edificación. Como se aprecia de las normas glosadas son las municipalidades en el ámbito de su jurisdicción las competentes para la aprobación de los proyectos de habilitación urbana, careciendo COFOPRI de competencia alguna sobre dicho procedimiento.*
- 3.9. *(...) el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, si bien es un proyecto legal de competencia del Sector Vivienda, toda vez que el numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 290902, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de promoción de la actividad edificatoria y habilitadora, no resulta de competencia de COFOPRI ya que nuestra entidad no tiene competencias para realizar las funciones de aprobación de habilitaciones urbanas establecidas en la Ley N° 29090 y sus normas modificatorias, ni para precisar la declaración a que refiere el proyecto de ley, para un pedio determinado.*
- 3.10 *Estando al análisis efectuado en el presente informe, COFOPRI carece de competencia respecto del objeto y funciones propuestas por el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, "Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima."*

#### **IV. CONCLUSIÓN:**

- 4.1 *Por las consideraciones expuestas en el desarrollo del presente, los contenidos del Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, "Proyecto de Ley que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima", no resultan de competencia de COFOPRI."*



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

#### IV. CONCLUSIÓN

De acuerdo a lo expuesto, la Dirección de Vivienda opina que el Proyecto de Ley N° 771/2021-CR, que declara de preferente utilidad la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado "Los Anitos" en la provincia de Barranca – Región Lima, contiene observaciones. Por su parte, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales opina que el citado proyecto de ley en lo que corresponde al componente del saneamiento físico legal no resulta necesario, conteniendo observaciones; por su parte COFOPRI concluye que carece de competencia respecto del objeto y funciones propuestas por el citado Proyecto de Ley N° 771/2021-CR.

#### V. RECOMENDACIÓN

Se recomienda remitir el presente informe al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, a fin de que realice la evaluación de la misma, en concordancia con lo dispuesto en la Directiva General N° 007-2020-VIVIENDA/DM, aprobada mediante Resolución Ministerial N° 274-2020-VIVIENDA.

Atentamente,

##### FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: JIMENEZ LLANOS  
Jose Arnaldo FAU 20504743307 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 2022/02/01 16:13:15-0500

**VIVIENDA**

**José Arnaldo Jimenez Llanos**  
Arquitecto

##### FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CACERES GARBO  
Karem Janeth FAU 20504743307 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 2022/02/01 15:53:24-0500

**VIVIENDA**

**Karem Cáceres Garbo**  
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

##### VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: HUAPAYA  
ARIAS Jorge Antonio FAU 20504743307  
soft  
Motivo: En señal de conformidad  
Fecha: 2022/02/01 16:24:05-0500

**VIVIENDA**

Documento firmado digitalmente

**Arq. JORGE HUAPAYA ARIAS**  
Director (e)  
Dirección de Vivienda

Lima, 28 de diciembre de 2021.

**OFICIO N°307-2021/2022/JDEV-CVC- CR**

Señor  
**GEINER ALVARADO LÓPEZ**  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento  
**Presente.-**

**Referencia :** Oficio N° 202-2021/2022/JDEV-CVC-CR  
**Asunto :** Reiterar solicitud de Opinión

Es grato dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo, y a la vez reiterarle el Oficio N° 202-2021/2022/JDEV-CVC-CR mediante el cual se le solicita opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 771/2021-GR, mediante el cual propone la Ley que declara de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico-legal del predio denominado "Los anitos" en la provincia de Barranca, Región Lima.

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/2021/771>

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,

  
JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS  
Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



**PROYECTO DE LEY QUE DECLARA DE PREFERENTE UTILIDAD Y NECESIDAD PÚBLICA LA HABILITACIÓN URBANA Y EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DEL PREDIO DENOMINADO “LOS ANITOS” EN LA PROVINCIA DE BARRANCA – REGION LIMA**

Los congresistas de la República, integrantes del grupo parlamentario **RENOVACIÓN POPULAR**, por iniciativa de la congresista **JAVIER ROMMEL PADILLA ROMERO**, 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:

**PROYECTO DE LEY QUE DECLARA DE PREFERENTE UTILIDAD Y NECESIDAD PÚBLICA LA HABILITACION URBANA Y EL SANEAMIENTO FISICO – LEGAL DEL PREDIO DENOMINADO “LOS ANITOS” EN LA PROVINCIA DE BARRANCA – REGION LIMA**

**FORMULA LEGAL**

**ARTÍCULO 01.- OBJETO**

La presente ley tiene por objeto declarar de preferente utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” de la Provincia de Barranca – Región Lima, inscrito con la Partida Registral N° P18014352, correspondiente a la Oficina Registral de Barranca.

**ARTÍCULO 02.- FINALIDAD**

La presente ley tiene como finalidad promover de manera integral su habilitación urbana y saneamiento físico legal a fin que las instituciones públicas, privadas o mixtas puedan intervenir con proyectos de inversión para mejorar las condiciones de vida de la población de la Provincia de Barranca.

**ARTÍCULO 03.- ACCIONES**

Las entidades de la administración pública, dispondrán las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal en el predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” en la Provincia de Barranca – Región Lima.

**ARTÍCULO 04.- PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS DE INVERSIÓN PÚBLICA**

La Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector, el Gobierno Regional de Lima o los Gobiernos Locales, según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones en su Programa Multianual de Inversiones (PMI) priorizará los proyectos de inversión pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectivo los proyectos de habilitación urbana y saneamiento físico legal de los terrenos ubicados en el predio denominado “Buena Vista” o “Los Anitos” en la Provincia de Barranca – Región Lima.

**ARTÍCULO 05.- FINANCIAMIENTO**

El gasto que irrogue la aplicación de lo dispuesto por esta ley, será financiado con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de cada entidad pública, conforme

a sus competencias y sujetándose a la normatividad vigente, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

**DISPOSICION COMPLEMENTARIA Y FINAL**

**PRIMERO. – NORMA DEROGATORIA Y VIGENCIA DE LA LEY**

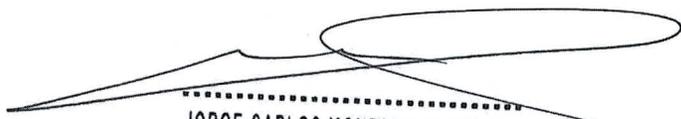
Deróguese o déjese sin efecto, según corresponda, las normas legales que se opongan a la presente ley, la misma que entrará en vigencia a partir del siguiente día de su publicación.

**SEGUNDO. – ADECUACIÓN DEL REGLAMENTO**

El Poder Ejecutivo, dentro del Plazo de sesenta (30) días calendarios contados desde la entrada en vigencia de esta ley, adecua el reglamento contenido en la presente ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

Lima, noviembre de 2021



.....  
**JORGE CARLOS MONTOYA MANRIQUE**  
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA



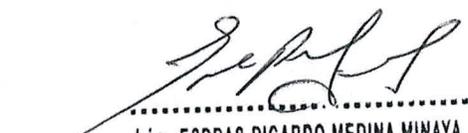
.....  
**JORGE CARLOS MONTOYA MANRIQUE**  
Directivo Portavoz Titular  
Grupo Parlamentario Renovación Popular  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



.....  
**JAVIER ROMMEL PADILLA ROMERO**  
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA



.....  
**JOSÉ ERNESTO CUETO ASERVI**  
CONGRESISTA DE LA REPUBLICA



.....  
**Lic. EDRAS RICARDO MEDINA MINAYA**  
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA



.....  
**ALEJANDRO MUÑANTE BARRIOS**  
Congresista de la República



.....  
**Noelia Herrera M.**



.....  
**PSA. MILAGROS JAUREGUI DE AGUAYO**  
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA