



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Secretaría
General

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

San Isidro, 09 MAYO 2022

OFICIO N° 750-2022-VIVIENDA-SG

Señora

NORMA YARROW LUMBRERAS

Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

Congreso de la República.

Presente. -

Asunto : Remisión de copias de Informes conteniendo opinión en relación al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Referencia : Oficio N° 1653-2021-2022/CDRGLMGE-CR

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, por especial encargo del señor Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con relación al documento de la referencia, mediante el cual solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Al respecto, se remite para conocimiento y fines, copias de la Nota N° 031-2022-VIVIENDA/OGAJ, la misma que a su vez adjunta el Informe N° 362-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, que contiene el Informe Técnico Legal N° 060-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG, de la Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; el Oficio N° 00755-2021/SBN que contiene el Informe N° 00249-2021/SBN-DNR, de la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; el Oficio N° D001283-2021-COFOPRI-DE que contiene el Informe N° D000146-2021-COFOPRI/DND, de la Dirección de Normalización y Desarrollo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal; y, el Informe N° 840-2021-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,

Jorge Luis Manrique Campomanes
Secretario General
Ministerio de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Adj. Documentación.
H.T. N° 52607 -2022



**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoSecretaría
GeneralOficina General
de Asesoría Jurídica

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

NOTA N° 031-2022-VIVIENDA/OGAJ

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

Asunto : Opinión legal sobre el proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización

Referencia : Oficio N° 1653-2021-2022/CDRGLMGE-CR
(H.T. N° 52607-2022)

Fecha : San Isidro, 05 de mayo de 2022

Me dirijo a usted, en relación al documento de la referencia mediante el cual, la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Al respecto, cumpro con informarle que, mediante el Oficio N° 161-2021-VIVIENDA/DM, de fecha 07.12.2021 se remitió la opinión del Sector respecto al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, en virtud de la solicitud efectuada por medio del Oficio N° 146-2021/2022/JDEV-CVC-CR; por lo que teniendo en consideración que el presente requerimiento es sobre el mismo proyecto normativo, se procede a derivar el presente expediente con un Oficio de respuesta a la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, al cual se deberá de adjuntar los actuados remitidos a través del Oficio N° 161-2021-VIVIENDA/DM .

Atentamente,

FIRMA DIGITAL**VIVIENDA**

Firmado digitalmente por: CHOQUIMAQUI MEZA
Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2022/05/05 18:53:25-0500

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

Adj. Documentación





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Despacho
Ministerial

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

San Isidro, 07 DIC. 2021

OFICIO N° 161 -2021-VIVIENDA/DM

Señor

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS

Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción

Congreso de la República

Presente.-

Asunto : Remisión de Informes conteniendo opinión en relación al proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Referencia : Oficio N° 146-2021/2022/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° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Al respecto, se remite para conocimiento y fines, copias del Informe N° 362-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, que contiene el Informe Técnico Legal N° 060-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG de la Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; el Oficio N° 00755-2021/SBN, que contiene el Informe N° 00249-2021/SBN-DNR de la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales; el Oficio N° D001283-2021-COFOPRI-DE, que contiene el Informe N° D000146-2021-COFOPRI/DND de la Dirección de Normalización y Desarrollo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal; y, el Informe N° 840-2021-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 LÓPEZ
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

Adj. documentación:
HT N° 127000-2021



**BICENTENARIO
PERÚ 2021**

MVCS
Por: CHOQUIMAQUI MEZA Giovanna FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/12/03 16:23:51-0500

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

www.gob.pe/vivienda



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 Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

INFORME N° 840-2021-VIVIENDA/OGAJ

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

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

Ref. : a) Oficio N° 146-2021/2022/JDEV-CVC-CR
b) Oficio N° 00755-2021/SBN
c) Oficio N° D001283-2021-COFOPRI-DE
d) Informe N° 362-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
e) Oficio N° 218-2021/2022/JDEV-CVC-CR
(H.T. N° 00127000-2021)

Fecha : San Isidro, 03 de diciembre de 2021.

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

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Oficio N° 146-2021/2022/JDEV-CVC-CR de fecha 09 de noviembre de 2021, la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República solicita al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento emitir opinión sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización (en adelante, **Proyecto de Ley**).
- 1.2. Con Oficio N° 00755-2021/SBN de fecha 16 de noviembre de 2021, la Superintendente Nacional de Bienes Estatales remite al Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo el Informe N° 00249-2021/SBN-DNR de la Dirección de Normas y Registro, con el que dicha entidad emite opinión sobre el Proyecto de Ley.
- 1.3. Por Oficio N° D001283-2021-COFOPRI-DE de fecha 23 de noviembre de 2021, el Director Ejecutivo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (en adelante, **COFOPRI**) remite el Informe N° D000146-2021-COFOPRI/DND, elaborado por la Dirección de Normalización y Desarrollo, con el cual COFOPRI emite opinión sobre el Proyecto de Ley.
- 1.4. A través del Informe N° 362-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, de fecha 29 de noviembre de 2021, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (en adelante, **DGPRVU**) remite el Informe Técnico Legal N° 060-



BICENTENARIO
PERÚ 2021



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

2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG de la Dirección de Vivienda en el que compila las opiniones sobre el Proyecto de Ley emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (en adelante, **SBN**), el COFOPRI y la citada Dirección.

- 1.5. Mediante Oficio N° 218-2021/2022/JDEV-CVC-CR de fecha 29 de noviembre de 2021, la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República reitera al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento el pedido de opinión sobre el Proyecto de Ley.
- 1.6. Con proveído de fecha 30 de noviembre de 2021, el Despacho Viceministerial de Vivienda y Urbanismo remite a esta Oficina General de Asesoría Jurídica (en adelante, **OGAJ**) el expediente para la respectiva opinión legal, señalando que las opiniones citadas en los numerales que anteceden por los organismos públicos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, **MVCS**) y la DGPRVU cuentan "con la conformidad del Viceministerio".

II. BASE LEGAL:

- 2.1. Constitución Política del Perú.
- 2.2. Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 2.3. Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA.
- 2.4. Resolución Ministerial N° 274-2020-VIVIENDA, que aprueba la Directiva General N° 007-2020-VIVIENDA/DM, 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.

SOBRE LA SITUACIÓN/ESTADO DEL PROYECTO DE LEY

- 2.5. Según el portal institucional del Congreso de la República¹, con fecha 27 de octubre de 2021, el Congresista de la República Jhaec Darwin Espinoza Vargas, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, concordante con el Reglamento del Congreso de la República, presenta el Proyecto de Ley por intermedio del Grupo Parlamentario Acción Popular.
- 2.6. Con fecha 03 de noviembre de 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.

¹ <https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/expediente/2021/580> consultado el 30.11.2021





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 Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

- 2.7. A la fecha del presente informe, el Proyecto de Ley se encuentra en estudio en la citada Comisión.

SOBRE LO SEÑALADO EN LOS INFORMES TÉCNICOS

- 2.8. La DGPRVU a través del Informe N° 362-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, remite el Informe Técnico Legal N° 060-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG de la Dirección de Vivienda en el que recoge las opiniones emitidas por la SBN, el COFOPRI y la citada DGPRVU sobre el Proyecto de Ley, señalando lo siguiente:

"(...)

II. ANÁLISIS

"(...)

1. **DE LAS COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO**

"(...)

En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para opinar sobre proyectos de Ley relacionados con materia de vivienda, habilitaciones urbanas y edificaciones.

2. **OPINIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - SBN**

Por medio del Oficio N° 00751-2021/SBN, de fecha 16 de noviembre, se remite el Informe N° 00247-2021/SBN-DNR, de fecha 15 de noviembre de 2021; el Oficio N° 00755-2021/SBN, de fecha 16 de noviembre, se remite el Informe N° 00249-2021/SBN-DNR, de fecha 15 de noviembre de 2021, y el Oficio N° 00263-2021/SBN-DNR, de fecha 18 de noviembre de 2021, elaborados por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia de Bienes Estatales, mediante el cual se opina sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR:

"(...)

III. ANÁLISIS:

"(...)

Análisis competencial

"(...)

- 3.4 *Conforme lo señala el literal i) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley y el literal d) del inciso 6 del numeral 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la SBN no es competente respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural.*



**BICENTENARIO
PERÚ 2021**



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

- 3.5 *El PL, comprende disposiciones destinadas a regular las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal, es decir constituye una norma especial vinculada al proceso de formalización, siendo la entidad competente para emitir opinión COFOPRI y los gobiernos locales provinciales que implementen procesos de formalización.*

(...)

- 3.7 *Sin perjuicio de lo antes señalado, corresponde a la SBN efectuar algunos alcances respecto de los artículos 3 y 4 del PL.*

Análisis de la solicitud

(...)

- 3.10 *Al respecto, cabe señalar que las competencias de la SBN se encuentran contenidas en el TUO de la Ley N° 29151 y que como se indicó en los numerales precedentes, la SBN no es competente respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural, en tal sentido, al encontrarse las áreas adicionales a las que hace referencia el PL dentro de un ámbito de formalización que es competencia de COFOPRI y de las Municipalidades Provinciales, no resulta congruente con las competencias de la SBN que se disponga que las áreas adicionales son para que la SBN las destine a fines de reubicación; además, sería técnicamente ineficiente que el área remanente de un lote o los lotes mayores a una dimensión determinada dentro de un ámbito de formalización se encuentren al mismo tiempo bajo competencia de otra entidad.*

- 3.11 *Asimismo, corresponderá que las entidades formalizadoras evalúen y emitan opinión sobre los mecanismos de recuperación de las áreas excedentes a que hace referencia el artículo 3 de la propuesta normativa.*

(...)

IV. CONCLUSIONES:

Teniendo en consideración el análisis del presente informe, se aprecia que:

- 4.1 *El proyecto normativo impacta en las normas del MVCS, toda vez incide sobre disposiciones vinculadas al proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI, entidad adscrita al Sector.*
- 4.2 *El proyecto normativo no obstante que la SBN no tiene competencia sobre el proceso de formalización de la propiedad informal, regula dentro del citado proceso, la inscripción de áreas excedentes a los límites legales establecidos en el PL, y la reversión de predios transferidos transgrediendo el plazo que señala la propuesta normativa, disponiendo que se efectúan a favor del Estado representado por la SBN, para fines de reubicación y de transferencia a terceros conforme a las normas del SNBE.*





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

- 4.3 *La propuesta normativa debería reajustarse en los artículos 3 y 4, teniendo en cuenta para ello las competencias de la SBN y de COFOPRI, así como las disposiciones desarrolladas en los artículos 16 y 17 del Reglamento de la Ley N° 31056 para los casos de reversión de predios que se transfirieron indebidamente sin respetar el plazo previsto, respectivamente.*
- 4.4 *Conforme a las observaciones efectuadas en el presente Informe, no resultan viables en los términos planteados los extremos señalados del artículo 3 y 4 del PL.*
- (...)"

3. **OPINIÓN DEL COFOPRI**

Mediante Oficio D001283-2021-COFOPRI-DE, de fecha 23 de noviembre de 2021, se remite el Informe N° D000146-2021-COFOPRI-DND, de 22 de noviembre de 2021, mediante el cual se opina sobre el Proyecto de Ley:

"(...)

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

(...)

- 3.21 *El artículo 1 del proyecto de Ley, establece como objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.*
- 3.22 *Como se podrá apreciar del contenido de este artículo, no guarda coherencia con la denominación del proyecto de Ley. El artículo propone establecer "las áreas máximas de posesión" -se entiende que a los lotes materia de formalización-, en tanto que la denominación del proyecto de Ley se refiere a "impedir la titulación de corralones y lotes en abandono"; por lo que, se advierte incongruencia entre la denominación del proyecto de Ley y lo propuesto en su artículo 1.*
- 3.23 *El artículo 2 del proyecto de Ley, propone como finalidad de la Ley "ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo". Respecto de este artículo, se advierte que no contiene una redacción adecuada porque para un simple lector se podría entender que estaría ordenando la forma como se procede con la ocupación informal del suelo, es decir, como se debe organizar una ocupación de facto; lo que contravendría los objetivos de la propuesta.*
- 3.24 *Se advierte que en realidad, lo que busca el legislador es establecer criterios que al sancionar la especulación en la tenencia de lotes, se refiere a establecer reglas que permitan poner límites a la especulación y apropiación de los terrenos; por ello, debería mejorarse la redacción del artículo según lo señalado. De otro lado, es de indicar que esta finalidad se encuentra acorde a lo previsto por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo*





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

Urbano Sostenible, que promueve el crecimiento ordenado de las ciudades y de los centros poblados, entre otros.

3.25 *En cuanto al artículo 3 del proyecto de Ley, bajo el epígrafe de Límite de la extensión de lotes, propone en su primer párrafo que "Para tener la calidad de beneficiario a que refiere el numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m2."*

(...)

3.27 *Al respecto, cabe señalar que, en el ejercicio práctico de la medida normativa propuesta, se podría presentar la situación, respecto de lotes que exceden la medida límite, por ejemplo, un lote que cuenta con 160.00 m2 de extensión, al aplicarle lo la propuesta normativa, reduciría la extensión del terreno dejando un área restante de 10.00 m2, los cuales deberían destinarse para los fines de reubicación, pese a que dicha extensión es a todas luces, suficientes para destinarlos a un lote de vivienda.*

3.28 *En cuanto a que se propone que el área excedente sea inscrita a favor de la SBN, se advierte que la SBN como órgano rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales no cuenta actualmente con la competencia de asumir la titularidad operativa con fines de reubicación, por ende, esta función le sería totalmente ajena, función que en todo caso debería asumir las entidades formalizadoras (COFOPRI y Municipalidades Provinciales). Esto atendiendo a que, en el numeral 9.1 del artículo 9 de la Ley N° 31056, se establece que los lotes sin documentos y abandonados pueden ser destinados a la adjudicación y formalización de familias que ocupan zonas de riesgo y áreas de circulación, a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687, respecto de lo cual en el Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado por el Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA, en donde se ha establecido que sea la entidad formalizadora que efectúe la adjudicación. Por lo expuesto, se considera que este segundo párrafo del artículo 3, en lo que corresponde a este extremo, colisionaría con lo previsto en la Ley N° 31056.*

3.29 *Sobre el tema, es preciso informar que ya el marco legal de la formalización prevé los efectos para la titulación de lotes que exceden los límites establecidos que a la fecha son 300m2. Estos efectos son la titulación onerosa por el exceso de área, en tanto condiciones excepcionales a la titulación gratuita, siendo que la onerosidad refiere a un valor arancelario del terreno, más los costos de formalización y registrales, de corresponder; o que los ocupantes acepten la división del lote y los predios resultantes sean titulados a poseedores que reúnan los demás requisitos dispuestos en este reglamento. Ello conforme lo dispone el Reglamento de Formalización, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que contiene en su artículo 4 las disposiciones concernientes a la titulación de lotes que exceden el área máxima.*





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

(...)

- 3.31 El artículo 4, propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, señalando que "5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios.

(...)

- 3.32 Al respecto, la propuesta de ampliación a 10 años de la prohibición para transferir el predio guarda congruencia con la finalidad de la Ley, en el sentido que se pretende es evitar la especulación, ampliando el plazo actualmente vigente de 5 años que dispone la Ley N° 31056. Sin embargo, respecto de la causal de reversión prevista, por incumplimiento de la prohibición de transferencia, se advierte que la consecuencia establecida no sería la adecuada, considerando que la SBN no tiene dichas competencias, y siendo que la existencia del Operador Público del Suelo tiene competencias relacionadas a racionalizar la administración de suelos con fines de vivienda, pudiendo efectuarse la reversión a favor de dicho operador público, para fines de reubicación u otras.

- 3.33 El artículo 5, propone la modificación de los artículos 8° y 9° de la Ley N° 31056. En el primer caso, se propone la incorporación del numeral 9 al artículo 8°, en los términos siguientes: "9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado".

- 3.34 Al respecto, debe considerarse con cautela que la redacción amplia que propone la fórmula normativa del proyecto, puede referirse a las propias áreas de equipamiento urbano como por ejemplo parques, los cuales no están físicamente habilitados ni acondicionados como talés, sino que sólo constituyen terrales o espacios sin ocupación, pero reservados para los fines de funcionamiento de dicho espacio público. Corresponde informar además que en la ejecución de los procesos de formalización, se identifican áreas que puede estar aledañas o lotizadas con tizado, pero sin ocupación, COFOPRI ha procedido a excluir estos terrenos de los planos perimétricos, y no solo de los planos de trazado y lotización, de las posesiones informales materia de intervención.

- 3.35 En este artículo, también se propone la incorporación del numeral 9.3 al artículo 9 de la Ley N° 31056, en los términos siguientes: "9.3 Los lotes a los que se refiere el artículo 2° de la Ley 28687, que a la entrada en vigencia de la presente norma sean áreas mayores a 150 m², se encuentren cercados y se encuentren abandonados verificando que no ejerzan ocupación sobre el lote, serán destinados para la adjudicación y formalización a favor de las familias a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687."





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

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

IV. CONCLUSIONES:

(...)

- 4.2. *En cuanto al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Ley que impide la titulación de corralones y los en abandono en los procesos de formalización", la Dirección a mi encuentra observaciones a la fórmula normativa con la que ha sido propuesto, que no lo hacen viable; debiendo considerarse una reformulación del mismo para lo cual se anexa una propuesta de texto sustitutorio que daría viabilidad al proyecto normativo.*

(...)"

4. PROYECTO DE LEY N° 600/2021-CR

(...)

En particular, respecto al artículo 1, se advierte incongruencia entre lo señalado en el objeto y la denominación del Proyecto de Ley, dado que el objeto es dictar medidas para establecer áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal, y la denominación se refiere a impedir la titulación de corralones y lotes en abandono.

Sobre el artículo 2, se advierte que la misma no tiene una redacción adecuada, pues esta señala que la finalidad de la Ley "ordenar la ocupación informal del suelo,





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

evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo". Lo cual significa que una interpretación literal de cualquier ciudadano, entendería que estaría ordenando la forma como se procede con la ocupación informal del suelo, es decir, como se debe organizar una ocupación de facto; lo que contravendría los objetivos de la propuesta.

En relación al artículo 3, este que propone que la extensión máxima del lote ocupado por un poseionario en el marco de la Ley N° 31056, no debe sobrepasar o exceder de 150 m², caso contrario, si la extensión fuera mayor, el área excedente deberá inscribirse a favor del Estado representado por la SBN para fines de reubicación.

Sin embargo, del artículo 14 de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, no se advierte dentro de las funciones de la SBN respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural.

Hay que tomar en cuenta que la entidad competente para intervenir en los procesos de formalización de propiedad predial a nivel nacional es COFOPRI. Al respecto, el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC, dispone que COFOPRI tiene la función de formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Asimismo, es importante considerar como un símil o ejemplo lo regulado en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado con el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, el cual establece que COFOPRI dispone la transferencia de los predios revertidos a consecuencia del incumplimiento de la obligación de sus beneficiarios de no transferir la titularidad del predio por un periodo de cinco (5) años, a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable.

En virtud a lo señalado, el proyecto de Ley debe de reformular a favor de qué entidad pública se deberá inscribir el área excedente para fines de reubicación, siendo técnicamente eficiente que intervengan entidades públicas que tengan las competencias para realizarlas y que por ubicación geográfica puedan hacer más práctica dicha función, como es el caso de COFOPRI y las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, considerando sus competencias señaladas en el Reglamento de la Ley N° 31056, el decreto Legislativo N° 803 y la Ley N° 27972.





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 Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

Sobre el artículo 4, que propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, por el cual se eleva de cinco a diez años el plazo de prohibición a los beneficiarios de la citada Ley para la transferencia de predios, y ante su incumplimiento, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la SBN; consideramos los argumentos señalados anteriormente, indicando que la SBN no tiene competencia sobre predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural, siendo recomendable que se siga con lo regulado en el 17 del Reglamento de la Ley N° 31056, la cual autoriza a COFOPRI disponer la transferencia de los predios revertidos a consecuencia de incumplimiento del plazo de prohibición a los beneficiarios para la transferencia de predios a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, por ser técnicamente eficiente para su cumplimiento.

En ese sentido, por las razones esgrimidas, consideramos que el proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización, contiene observaciones, debido a la inadecuada redacción en algunos de sus artículos y no considerar en forma adecuada las competencias de COFOPRI, de la SBN y los gobiernos locales para hacer más eficaz y apropiada su aplicación.

III. CONCLUSIÓN:

*De acuerdo a lo expuesto y considerando las opiniones de esta Dirección de Vivienda, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y COFOPRI, se concluye indicando que **el proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización, contiene observaciones***. (El resaltado es nuestro.)

SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

- 2.9. El artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS establece que el citado Ministerio 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.
- 2.10. Los artículos 5 y 6 de la citada Ley N° 30156 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.



BICENTENARIO
PERÚ 2021



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 Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

- 2.11. El artículo 65 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece que la DGPRVU es el órgano de línea del MVCS, responsable de formular y proponer las políticas nacionales y sectoriales en las materias de **vivienda, urbanismo** y desarrollo urbano; entre otras funciones.

Asimismo, los literales a) y e) del artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS señalan que la Dirección de Vivienda de la DGPRVU tiene como funciones elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, **vivienda** y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del MVCS, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia; y, opinar sobre iniciativas de políticas, normas, planes, programas y proyectos en las materias de su competencia.

- 2.12. En ese contexto, dado que el Proyecto de Ley propone dictar medidas para establecer áreas máximas de terrenos de propiedad estatal ocupados por posesiones informales, a efectos de proceder a su formalización, se verifica que el MVCS en virtud a las competencias y funciones antes señaladas, resulta competente para emitir opinión.

SOBRE LA OPINIÓN LEGAL

- 2.13. El Proyecto de Ley está compuesto por seis (6) artículos, en los cuales se propone lo siguiente:

“Artículo 1.- Objeto de la Ley

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

Artículo 2.- Finalidad

La finalidad de la presente Ley, es ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo.

Artículo 3.- Límite de la extensión de lotes

Para tener la calidad de beneficiario a que refiere el numeral 5.1 del artículo 51 de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m². El posesionario que ocupa un área mayor a 150m², tendrá que reducir el área, en tal sentido, el área excedente se inscribe a favor del Estado representado por Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN para fines de reubicación. Respecto a las áreas excedentes señalados en el párrafo precedente, su recuperación se ejecutará conforme a lo previsto en la Ley N° 30230 - Recuperación Extrajudicial de la Propiedad Estatal.



BICENTENARIO
PERÚ 2021



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 Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

Artículo 4.- Modificación de la Ley 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización

Modifíquese el numeral 5.2 del artículo 50 de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, conforme a los términos siguientes:

**"Artículo N° 5.- De los beneficiarios
(...)"**

5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. Ante el incumplimiento de dicha carga, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, y podrá ser transferido a terceros aplicándose las reglas de adjudicación onerosa previstas en el marco de normas del Sistema nacional de Bienes Estatales - SNBE. Los titulares que incumplan la prohibición de transferencia no pueden ser beneficiarios de algún tipo de programa social de vivienda en cualquiera de sus modalidades".

Artículo 5.- Incorporación de numerales en los artículos 8° y 9° de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización

Incorpórese el numeral 9 al artículo 8°, y el numeral 9.3 al artículo 9° de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, conforme a los términos siguientes:

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

9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado".

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

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



BICENTENARIO
PERÚ 2021



Artículo 5.- Derogatoria

Deróguense toda norma que se oponga presente ley".

- 2.14. Al respecto, se advierte que el título del Proyecto de Ley es "Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización", mientras que en el artículo 1 se regula el objeto del mismo, el cual consiste en dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal; en consecuencia, no existe concordancia entre el título propuesto y el objeto del proyecto materia de análisis.

Cabe señalar que el numeral 3) del punto VI sobre Reglas para la elaboración del contenido de la Ley del Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, aprobado por el Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR (en adelante, **Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República**) dispone, entre otros, que el Título es el nombre de la ley, y que es la frase que da a conocer su objeto, breve y sucintamente, siendo necesario adecuar ambos extremos.

- 2.15. El artículo 3 del Proyecto de Ley regula sobre los límites de la extensión de los lotes, disponiendo que estos no pueden exceder de 150 m² y en caso existiese posesión en una área mayor, el excedente se inscribe a favor del Estado representado por la SBN para fines de reubicación.

Sobre el particular, es preciso indicar que el literal i) del numeral 14.1 del artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales señala que son funciones y atribuciones exclusivas de la SBN, emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad del Estado, con excepción de los bienes de propiedad municipal, y de aquellos que sean materia de procesos de formalización o estén comprendidos en procesos de privatización o concesión en cumplimiento de disposiciones especiales; asimismo, el literal d) del inciso 6 del numeral 10.2 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, establece que la SBN, en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales tiene como función de supervisión, emitir opinión técnica en los actos de disposición de predios de propiedad de las entidades del Estado, excepto cuando se trate de los predios comprendidos en los procesos de formalización y, titulación urbana y rural.

De otro lado, debe considerarse que la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, establece que los lotes sin documentos y abandonados pueden ser destinados a la adjudicación y formalización de familias que ocupan zonas de riesgo declaradas por Defensa Civil, secciones de vías y servidumbres de líneas de alta tensión, estando la adjudicación a cargo de la entidad





formalizadora; en este caso se encuentran, la Municipalidad Provincial conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, o COFOPRI, dentro del ámbito en el que asuma competencia durante la vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.

De acuerdo a lo expuesto, actualmente la SBN no tiene dentro de sus competencias y funciones, asumir la titularidad operativa con fines de reubicación; sino que, la misma se ha previsto en el marco de la Ley N° 31056 para COFOPRI, por lo que se recomienda evaluar que las entidades mencionadas, al ser las competentes en los procesos de formalización y titulación urbana rural, se encarguen de la disposición de las áreas excedentes para fines de reubicación, a fin de contar con una legislación uniforme, que mantenga coherencia con la normativa sobre la materia.

- 2.16. El artículo 4 del Proyecto de Ley propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, ampliando de cinco a diez años la prohibición para transferir el dominio del predio materia de formalización y titulación, estableciendo además que su incumplimiento conlleva a la reversión automática del predio al dominio del Estado, representado por la SBN; no obstante, conforme se señaló en el numeral precedente, la citada entidad no tiene competencias en los procesos de formalización, ni en titulación urbana o rural en la normativa vigente.

Asimismo, cabe mencionar que el Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado con el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, contempla que la reversión de los predios a favor del Estado como consecuencia del incumplimiento de la obligación de sus beneficiarios de no transferir la titularidad del predio, se encuentra representado para fines operativos por COFOPRI, así como que dicha entidad dispone la transferencia de aquellos lotes a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley N° 27972, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable; en consecuencia se recomienda concordar el artículo 4 del Proyecto de Ley con la regulación vigente.

- 2.17. El artículo 5 del Proyecto de Ley, propone la incorporación del numeral 9 en el artículo 8 de la Ley N° 31056, señalando que las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado. Con relación a esta fórmula normativa se recomienda, de acuerdo a lo señalado por la Dirección de Normalización y Desarrollo de COFOPRI en su Informe N° D000146-2021-COFOPRI/DND, considerar que en los procesos de





formalización de posesiones informales que realiza la citada entidad, las áreas aledañas o lotizadas con tizado que carecen de ocupación, se han excluido tanto de los planos perimétricos como de los planos de trazado y lotización.

Con relación a la incorporación del numeral 9.3 al artículo 9 de la Ley N° 31056, en el que se establece que los lotes ubicados en terrenos ocupados por posesiones informales constituidas sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda, y que a su vez sean áreas mayores a 150 m², estén cercados, abandonados, o sin ocupación, serán destinados para los poseedores de terrenos ubicados en zonas de riesgo declaradas por Defensa Civil, en secciones de vías y servidumbres de líneas de alta tensión; se recomienda evaluar lo indicado en el Informe N° D000146-2021-COFOPRI/DND, respecto a que la subdivisión de lotes con posterioridad a la aprobación e inscripción del plano de trazado y lotización en el Registro de Predios por parte de COFOPRI, encarecería el proceso de formalización.

- 2.18. Con relación al último artículo, se advierte que se ha incurrido en un error material al denominarlo como artículo 5, debiendo ser "artículo 6"; además, debe considerarse que el Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, establece: "(...) iii.4) *Disposiciones complementarias derogatorias. Son mandatos que únicamente derogan la ley vigente, siempre que no se trate de una ley derogatoria. La derogación es expresa y se consigna con el término se deroga seguido de la norma o normas que deben ser derogadas. Se evita la derogación tácita, imprecisa o la genérica indeterminada, que suele expresarse con fórmulas como se deroga todo lo que se oponga. Indica la norma, o parte de ella, que se deroga y, en su caso, la que mantiene su vigencia. (...)*"; por tanto, corresponde adecuar el referido artículo a lo dispuesto en la norma acotada.
- 2.19. De la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley se advierte lo siguiente:
- a) Se establece un área de 150 m² como tope máximo del lote de vivienda para su formalización, justificando que el beneficio está dirigido exclusivamente a las personas con mayores necesidades, las cuales por su misma condición estarían imposibilitadas de construir en áreas muy grandes, privando del derecho a la vivienda a otras personas; y, formalizar lotes con áreas mayores a la prevista incentiva las invasiones con fines de lucro (tráfico de terrenos).
 - b) De acuerdo a la data brindada por COFOPRI, el 77% de predios formalizados entre 1996 hasta junio de 2020 tiene un área promedio de 148 m², razón por la cual establece el área de 150 m².
 - c) Con relación al "Análisis Costo - Beneficio" señala que el proceso de formalización produce diversos beneficios, entre los cuales destaca: La seguridad jurídica, el acceso al crédito y programas sociales de vivienda, el incentivo a la inversión, la eliminación de conflictos entre los poseedores de lotes y la solución de conflictos con otros asentamientos humanos. Con





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

relación a los costos menciona que la Ley no incurre en costos adicionales para el Estado pues optimiza y hace más eficiente el proceso de formalización existente; además desincentiva las invasiones y el tráfico ilícito de terrenos.

- d) Respecto al "Análisis de impacto de la vigencia en la legislación nacional", se señala que conforme a las disposiciones del artículo 17² de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, se desarrolla las competencias y facultades de dicha Ley, la que procura la efectividad del ejercicio del derecho a la ciudad; además, indica que el Proyecto de Ley orienta el accionar del Estado en materia de formalización con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, con relación al Objetivo Prioritario OP2: Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo en las ciudades y centros poblados del país, disminuyendo los aspectos que encarecen el acceso al suelo y la extensión innecesaria de la ciudad.
- e) En cuanto a la "Vinculación con el Acuerdo Nacional" se establece que el Proyecto de Ley tiene vinculación con la 19° Política de Estado denominada Desarrollo Sostenible y Gestión Ambiental del Acuerdo Nacional, por la cual el Estado Peruano se compromete a integrar la política nacional ambiental con las políticas económicas, sociales, culturales y de ordenamiento territorial, para contribuir a superar la pobreza y lograr el desarrollo sostenible del Perú; así como, la vincula con la 21° Política de Estado denominada Desarrollo de Infraestructura y Vivienda con el fin de eliminar su déficit, haciendo al país más competitivo y permitiendo el desarrollo sostenible, con el fin de mejorar la calidad de vida de las familias.

2.20. Además, el artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República³ 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

² **Artículo 17. Derecho a la ciudad**

Las competencias y facultades a las que se refiere esta Ley procuran la efectividad del ejercicio del derecho a la ciudad, definido como el derecho de los ciudadanos a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

El derecho a la ciudad comprende, a título enunciativo mas no limitativo: el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, el derecho a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; el derecho a la propiedad predial en todas sus modalidades; el derecho al acceso y uso, en condiciones no discriminatorias, de los espacios, equipamientos y servicios públicos; garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; el derecho a recurrir al órgano jurisdiccional para exigir la observancia de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas.

³ **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."





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.

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

- a) 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.
- b) El efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional.
- c) El análisis costo beneficio.
- d) La incidencia ambiental, cuando corresponda.
- e) La relación de la iniciativa con la Agenda Legislativa y con las políticas de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional, cuando sea el caso.

2.22. Revisada la Exposición de Motivos del Proyecto de Ley se observa que en la parte correspondiente al "Análisis de impacto de la vigencia en la Legislación Nacional" se señala que la iniciativa legislativa se formula en concordancia con lo dispuesto en el artículo 17⁴ de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible referido al derecho a la ciudad; sin embargo, conforme a lo señalado por la SBN, la misma no tiene competencias en los procesos de formalización, ni titulación urbana y rural, por lo que no correspondería que se inscriba a favor del Estado, representado por la SBN, las áreas excedentes a los límites legales establecidos en el Proyecto de Ley para que posteriormente los destine con fines

⁴ **"Artículo 17. Derecho a la ciudad"**

Las competencias y facultades a las que se refiere esta Ley procuran la efectividad del ejercicio del derecho a la ciudad, definido como el derecho de los ciudadanos a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

El derecho a la ciudad comprende, a título enunciativo mas no limitativo: el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, el derecho a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; el derecho a la propiedad predial en todas sus modalidades; el derecho al acceso y uso, en condiciones no discriminatorias, de los espacios, equipamientos y servicios públicos; garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; el derecho a recurrir al órgano jurisdiccional para exigir la observancia de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas".





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 Bicentenario del Perú: 200 años de independencia"

de reubicación; así como tampoco, correspondería que ante el incumplimiento de la prohibición para transferir el dominio del predio materia de formalización y titulación, el predio revierta al dominio del Estado, representado por la SBN, debiendo tenerse en cuenta que COFOPRI y las Municipalidades Provinciales son las competentes en el marco de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA; el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA; la Ley N° 31056 y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA.

III. CONCLUSIÓN:

Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta OGAJ concluye señalando que el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización, presenta observaciones, en consideración a lo señalado por el COFOPRI, la SBN y la DGPRVU, así como las que constan en el presente Informe.

IV. RECOMENDACIÓN:

Se recomienda dar respuesta a la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República adjuntando el presente Informe, así como los Informes de la SBN, del COFOPRI y de la DGPRVU, por contener estos últimos la opinión técnica sobre el Proyecto de Ley.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



VIVIENDA

Firmado digitalmente por: CORNEJO GUTIERREZ
DE DONGO Maria Ines FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/12/03 16:15:35-0500

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: 2021/12/03 16:28:04-0500



BICENTENARIO
PERÚ 2021

**PERÚ****Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento****Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo****Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo**

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

INFORME N° 362-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

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

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

REF. : a) Oficio N° 146 -2021/2022/JDEV-CVC-CR
b) Oficio N° D001283-2021-COFOPRI-DE
c) Oficio N° 755-2021/SBN
d) Oficio N° 00263-2021/SBN-DNR
e) Oficio N° 00751-2021/SBN
HT. 127000-2021 y HT. 129962-2021

FECHA : San Isidro, 29 de noviembre de 2021

Por medio del presente, nos dirigimos a usted en relación con el documento de la referencia a), por medio del cual la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

Sobre el particular, se cumple con remitir el Informe Técnico - Legal N° 060-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG, de fecha 26 noviembre de 2021, de la Dirección de Vivienda a mi cargo, a través del cual, señala lo siguiente: *"De acuerdo a lo expuesto y considerando las opiniones de esta Dirección de Vivienda, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y COFOPRI, se concluye indicando que el proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización, contiene observaciones"*.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL**VIVIENDA**

Firmado digitalmente por:
CERRON VALDIVIA Jose Antonio
FAU 20504743307 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/29 11:02:11-0500

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



**BICENTENARIO
PERÚ 2021**



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 Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

INFORME TECNICO-LEGAL N° 060 -2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG

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

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

REFERENCIA : a) Oficio N° 146 -2021/2022/JDEV-CVC-CR
b) Oficio N° D001283-2021-COFOPRI-DE
c) Oficio N° 755-2021/SBN
d) Oficio N° 00263-2021/SBN-DNR
e) Oficio N° 00751-2021/SBN
HT. 127000-2021 y HT. 129962-2021

FECHA : Lima, 26 de noviembre de 2021

Por medio del presente, nos dirigimos a usted en relación con el documento de la referencia a), por medio del cual la Presidencia de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, solicita opinión sobre proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización.

I. BASE LEGAL:

- La Constitución Política del Perú.
- Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- 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° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-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

II. ANÁLISIS

1. DE LAS COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN DE VIVIENDA, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO

El Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, establece 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 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 su competencia; conforma observamos a continuación:

Artículo 68.- Dirección de Vivienda

Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:

(...)

a) **Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones**, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia;

(...)

e) **Opinar sobre iniciativas** de políticas, **normas**, planes, programas y proyectos en las **materias de su competencia**;

En consecuencia, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para opinar sobre proyectos de Ley relacionados con materia de vivienda, habilitaciones urbanas y edificaciones.

2. OPINIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES - SBN

Por medio del Oficio N° 00751-2021/SBN, de fecha 16 de noviembre, se remite el Informe N° 00247-2021/SBN-DNR, de fecha 15 de noviembre de 2021; el Oficio N° 00755-2021/SBN, de fecha 16 de noviembre, se remite el Informe N° 00249-2021/SBN-DNR, de fecha 15 de noviembre de 2021, y el Oficio N° 00263-2021/SBN-DNR, de fecha 18 de noviembre de 2021, elaborados por la Dirección de Normas y Registro de la Superintendencia de Bienes Estatales, mediante el cual se opina sobre el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR:

“(...)

III. ANÁLISIS:

(...)

Análisis competencial

(...)



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

- 3.4 *Conforme lo señala el literal i) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley y el literal d) del inciso 6 del numeral 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la SBN no es competente respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural.*
- 3.5 *El PL, comprende disposiciones destinadas a regular las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal, es decir constituye una norma especial vinculada al proceso de formalización, siendo la entidad competente para emitir opinión COFOPRI y los gobiernos locales provinciales que implementen procesos de formalización.*
- (...)
- 3.7 *Sin perjuicio de lo antes señalado, corresponde a la SBN efectuar algunos alcances respecto de los artículos 3 y 4 del PL.*

Análisis de la solicitud

- (...)
- 3.10 *Al respecto, cabe señalar que las competencias de la SBN se encuentran contenidas en el TUO de la Ley N° 29151 y que como se indicó en los numerales precedentes, la SBN no es competente respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural, en tal sentido, al encontrarse las áreas adicionales a las que hace referencia el PL dentro de un ámbito de formalización que es competencia de COFOPRI y de las Municipalidades Provinciales, no resulta congruente con las competencias de la SBN que se disponga que las áreas adicionales son para que la SBN las destine a fines de reubicación; además, sería técnicamente ineficiente que el área remanente de un lote o los lotes mayores a una dimensión determinada dentro de un ámbito de formalización se encuentren al mismo tiempo bajo competencia de otra entidad.*
- 3.11 *Asimismo, corresponderá que las entidades formalizadoras evalúen y emitan opinión sobre los mecanismos de recuperación de las áreas excedentes a que hace referencia el artículo 3 de la propuesta normativa.*
- (...)

IV. CONCLUSIONES:

Teniendo en consideración el análisis del presente informe, se aprecia que:

- 4.1 *El proyecto normativo impacta en las normas del MVCS, toda vez incide sobre disposiciones vinculadas al proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI, entidad adscrita al Sector.*
- 4.2 *El proyecto normativo no obstante que la SBN no tiene competencia sobre el proceso de formalización de la propiedad informal, regula dentro del citado proceso, la inscripción de áreas excedentes a los límites legales establecidos en el PL, y la reversión de predios transferidos transgrediendo el plazo que señala la propuesta normativa, disponiendo que se efectúan*



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

a favor del Estado representado por la SBN, para fines de reubicación y de transferencia a terceros conforme a las normas del SNBE.

4.3 *La propuesta normativa debería reajustarse en los artículos 3 y 4, teniendo en cuenta para ello las competencias de la SBN y de COFOPRI, así como las disposiciones desarrolladas en los artículos 16 y 17 del Reglamento de la Ley N° 31056 para los casos de reversión de predios que se transfirieron indebidamente sin respetar el plazo previsto, respectivamente.*

4.4 *Conforme a las observaciones efectuadas en el presente Informe, no resultan viables en los términos planteados los extremos señalados del artículo 3 y 4 del PL.*

(...)

3. OPINIÓN DEL COFOPRI

Mediante Oficio D001283-2021-COFOPRI-DE, de fecha 23 de noviembre de 2021, se remite el Informe N° D000146-2021-COFOPRI-DND, de 22 de noviembre de 2021, mediante el cual se opina sobre el Proyecto de Ley:

“(...)

III. ANÁLISIS:

(...)

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

(...)

3.21 *El artículo 1 del proyecto de Ley, establece como objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.*

3.22 *Como se podrá apreciar del contenido de este artículo, no guarda coherencia con la denominación del proyecto de Ley. El artículo propone establecer “las áreas máximas de posesión” -se entiende que a los lotes materia de formalización-, en tanto que la denominación del proyecto de Ley se refiere a “impedir la titulación de corralones y lotes en abandono”; por lo que, se advierte incongruencia entre la denominación del proyecto de Ley y lo propuesto en su artículo 1.*

3.23 *El artículo 2 del proyecto de Ley, propone como finalidad de la Ley “ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo”. Respecto de este artículo, se advierte que no contiene una redacción adecuada porque para un simple lector se podría entender que estaría ordenando la forma como se procede con la ocupación informal del suelo, es decir, como se debe organizar una ocupación de facto; lo que contravendría los objetivos de la propuesta.*



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

- 3.24 *Se advierte que en realidad, lo que busca el legislador es establecer criterios que al sancionar la especulación en la tenencia de lotes, se refiere a establecer reglas que permitan poner límites a la especulación y apropiación de los terrenos; por ello, debería mejorarse la redacción del artículo según lo señalado. De otro lado, es de indicar que esta finalidad se encuentra acorde a lo previsto por la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, que promueve el crecimiento ordenado de las ciudades y de los centros poblados, entre otros.*
- 3.25 *En cuanto al artículo 3 del proyecto de Ley, bajo el epígrafe de Límite de la extensión de lotes, propone en su primer párrafo que "Para tener la calidad de beneficiario a que refiere el numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m2."*
- (...)
- 3.27 *Al respecto, cabe señalar que, en el ejercicio práctico de la medida normativa propuesta, se podría presentar la situación, respecto de lotes que exceden la medida límite, por ejemplo, un lote que cuenta con 160.00 m2 de extensión, al aplicarle lo la propuesta normativa, reduciría la extensión del terreno dejando un área restante de 10.00 m2, los cuales deberían destinarse para los fines de reubicación, pese a que dicha extensión es a todas luces, suficientes para destinarlos a un lote de vivienda.*
- 3.28 *En cuanto a que se propone que el área excedente sea inscrita a favor de la SBN, se advierte que la SBN como órgano rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales no cuenta actualmente con la competencia de asumir la titularidad operativa con fines de reubicación, por ende, esta función le sería totalmente ajena, función que en todo caso debería asumir las entidades formalizadoras (COFOPRI y Municipalidades Provinciales). Esto atendiendo a que, en el numeral 9.1 del artículo 9 de la Ley N° 31056, se establece que los lotes sin documentos y abandonados pueden ser destinados a la adjudicación y formalización de familias que ocupan zonas de riesgo y áreas de circulación, a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687, respecto de lo cual en el Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado por el Decreto Supremo 002-2021-VIVIENDA, en donde se ha establecido que sea la entidad formalizadora que efectúe la adjudicación. Por lo expuesto, se considera que este segundo párrafo del artículo 3, en lo que corresponde a este extremo, colisionaría con lo previsto en la Ley N° 31056.*
- 3.29 *Sobre el tema, es preciso informar que ya el marco legal de la formalización prevé los efectos para la titulación de lotes que exceden los límites establecidos que a la fecha son 300m2. Estos efectos son la titulación onerosa por el exceso de área, en tanto condiciones excepcionales a la titulación gratuita, siendo que la onerosidad refiere a un valor arancelario del terreno, más los costos de formalización y registrales, de corresponder; o que los ocupantes acepten la división del lote y los predios resultantes sean titulados a poseedores que reúnan los demás requisitos dispuestos en este reglamento. Ello conforme lo dispone el Reglamento de*



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

Formalización, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC, que contiene en su artículo 4 las disposiciones concernientes a la titulación de lotes que exceden el área máxima.

(...)

- 3.31 *El artículo 4, propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, señalando que "5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios.*

(...)

- 3.32 *Al respecto, la propuesta de ampliación a 10 años de la prohibición para transferir el predio guarda congruencia con la finalidad de la Ley, en el sentido que se pretende es evitar la especulación, ampliando el plazo actualmente vigente de 5 años que dispone la Ley N° 31056. Sin embargo, respecto de la causal de reversión prevista, por incumplimiento de la prohibición de transferencia, se advierte que la consecuencia establecida no sería la adecuada, considerando que la SBN no tiene dichas competencias, y siendo que la existencia del Operador Público del Suelo tiene competencias relacionadas a racionalizar la administración de suelos con fines de vivienda, pudiendo efectuarse la reversión a favor de dicho operador público, para fines de reubicación u otras.*

- 3.33 *El artículo 5, propone la modificación de los artículos 8° y 9° de la Ley N° 31056. En el primer caso, se propone la incorporación del numeral 9 al artículo 8°, en los términos siguientes: "9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado."*

- 3.34 *Al respecto, debe considerarse con cautela que la redacción amplia que propone la fórmula normativa del proyecto, puede referirse a las propias áreas de equipamiento urbano como por ejemplo parques, los cuales no están físicamente habilitados ni acondicionados como tales, sino que sólo constituyen terrales o espacios sin ocupación, pero reservados para los fines de funcionamiento de dicho espacio público. Corresponde informar además que en la ejecución de los procesos de formalización, se identifican áreas que puede estar aledañas o lotizadas con tizado, pero sin ocupación, COFOPRI ha procedido a excluir estos terrenos de los planos perimétricos, y no solo de los planos de trazado y lotización, de las posesiones informales materia de intervención.*

- 3.35 *En este artículo, también se propone la incorporación del numeral 9.3 al artículo 9 de la Ley N° 31056, en los términos siguientes: "9.3 Los lotes a los que se refiere el artículo 2° de la Ley 28687, que a la entrada en vigencia de la presente norma sean áreas mayores a 150 m2, se encuentren cercados y se encuentren abandonados verificando que no ejerzan ocupación sobre el lote, serán destinados para la adjudicación y formalización a favor de las familias a las que refiere el numeral 19.3 del artículo 19 de la Ley N° 28687."*





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

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

IV. CONCLUSIONES:

(...)

- 4.2. *En cuanto al Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Ley que impide la titulación de corralones y los en abandono en los procesos de formalización", la Dirección a mi encuentra observaciones a la fórmula normativa con la que ha sido propuesto, que no lo hacen viable; debiendo considerarse una reformulación del mismo para lo cual se anexa una propuesta de texto sustitutorio que daría viabilidad al proyecto normativo.*

(...)"

4. PROYECTO DE LEY N° 600/2021-CR

El proyecto de Ley está conformado por seis artículos, asimismo, se sustenta en su Exposición de Motivos.

El artículo 1 señala que el proyecto de Ley tiene por objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal. El artículo 2 propone que la finalidad del Proyecto de Ley es ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo.

El artículo 3 del Proyecto de Ley propone que para tener la calidad de beneficiario a que refiere el numeral 5.1 del artículo 51 de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m², y que el



BICENTENARIO
PERÚ 2021



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

poseSIONARIO que ocupa un área mayor a la señalada, tendrá que reducir el área, y el área excedente se inscribe a favor del Estado representado por Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN para fines de reubicación.

El artículo 4 plantea modificar el numeral 5.2 del artículo 50 de la Ley N° 31056, de la siguiente manera:

"Artículo N° 5.- De los beneficiarios

(...)

5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. Ante el incumplimiento de dicha carga, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, y podrá ser transferido a terceros aplicándose las reglas de adjudicación onerosa previstas en el marco de normas del Sistema nacional de Bienes Estatales -SNBE. Los titulares que incumplan la prohibición de transferencia no pueden ser beneficiarios de algún tipo de programa social de vivienda en cualquiera de sus modalidades"

El artículo 5 propone incorporar el numeral 9 al artículo 8°, y el numeral 9.3 al artículo 90d e la Ley N° 31056, conforme a los términos siguientes:

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

9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado.

(...)

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

(...)

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

El artículo 6 señala la derogación de toda la normativa que se oponga a lo regulado en el proyecto de Ley. Al respecto, se advierte que en el texto del proyecto de Ley se repite la numeración cinco (05), cuando debe de seguir la secuencia con el número seis (06).

La Exposición de Motivos, entre otros aspectos, señala que, la propuesta normativa establece un metraje de 150 m2 como tope máximo del área del lote para su titulación, lo cual se justifica en primer lugar en que, el beneficio está dirigido exclusivamente a las personas con mayores necesidades, las cuales por su misma condición estarían imposibilitadas de construir lotes muy grandes, privándoles el derecho a otras personas de beneficiarse con ese exceso. En segundo lugar, dar el beneficio a lotes muy grandes incentiva las invasiones con fines de lucro (tráfico de terrenos) y no para promover vivienda.

En particular, respecto al artículo 1, se advierte incongruencia entre lo señalado en el objeto y la denominación del Proyecto de Ley, dado que el objeto es dictar medidas para establecer áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad



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

informal, y la denominación se refiere a impedir la titulación de corralones y lotes en abandono.

Sobre el artículo 2, se advierte que la misma no tiene una redacción adecuada, pues esta señala que la finalidad de la Ley "ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo". Lo cual significa que una interpretación literal de cualquier ciudadano, entendería que estaría ordenando la forma como se procede con la ocupación informal del suelo, es decir, como se debe organizar una ocupación de facto; lo que contravendría los objetivos de la propuesta.

En relación al artículo 3, este que propone que la extensión máxima del lote ocupado por un posesionario en el marco de la Ley N° 31056, no debe sobrepasar o exceder de 150 m², caso contrario, si la extensión fuera mayor, el área excedente deberá inscribirse a favor del Estado representado por la SBN para fines de reubicación.

Sin embargo, del artículo 14 de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, no se advierte dentro de las funciones de la SBN respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural.

Hay que tomar en cuenta que la entidad competente para intervenir en los procesos de formalización de propiedad predial a nivel nacional es COFOPRI. Al respecto, el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC, dispone que COFOPRI tiene la función de formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los artículos 7 y 8 de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Asimismo, es importante considerar como un símil o ejemplo lo regulado en el artículo 17 del Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado con el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, el cual establece que COFOPRI dispone la transferencia de los predios revertidos a consecuencia del incumplimiento de la obligación de sus beneficiarios de no transferir la titularidad del predio por un periodo de cinco (5) años, a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable.

En virtud a lo señalado, el proyecto de Ley debe de reformular a favor de qué entidad pública se deberá inscribir el área excedente para fines de reubicación, siendo técnicamente eficiente que intervengan entidades públicas que tengan las competencias para realizarlas y que por ubicación geográfica puedan hacer más práctica dicha función, como es el caso de COFOPRI y las Municipalidades Provinciales de la jurisdicción, considerando sus competencias señaladas en el Reglamento de la Ley N° 31056, el decreto Legislativo N° 803 y la Ley N° 27972.

Sobre el artículo 4, que propone la modificación del numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, por el cual se eleva de cinco a diez años el plazo de prohibición a los



BICENTENARIO
PERU 2021



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

beneficiarios de la citada Ley para la transferencia de predios, y ante su incumplimiento, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la SBN; consideramos los argumentos señalados anteriormente, indicando que la SBN no tiene competencia sobre predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural, siendo recomendable que se siga con lo regulado en el 17 del Reglamento de la Ley N° 31056, la cual autoriza a COFOPRI disponer la transferencia de los predios revertidos a consecuencia de incumplimiento del plazo de prohibición a los beneficiarios para la transferencia de predios a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, por ser técnicamente eficiente para su cumplimiento.

En ese sentido, por las razones esgrimidas, consideramos que el proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización, contiene observaciones, debido a la inadecuada redacción en algunos de sus artículos y no considerar en forma adecuada las competencias de COFOPRI, de la SBN y los gobiernos locales para hacer más eficaz y apropiada su aplicación.

III. CONCLUSIÓN:

De acuerdo a lo expuesto y considerando las opiniones de esta Dirección de Vivienda, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y COFOPRI, se concluye indicando que el proyecto de Ley N° 600/2021-CR, Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización, contiene observaciones.

Atentamente,

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por:
HUAPAYA ARIAS Jorge Antonio
FAU 20504743307 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/26 18:05:51-0500

VIVIENDA

JORGE HUAPAYA ARIAS
Arquitecto

FIRMA DIGITAL



Firmado digitalmente por: CACERES
GARBO Karem Janeth FAU 20504743307
soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2021/11/26 18:33:59-0500

VIVIENDA

KAREM CÁCERES GARBO
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.

VISTO BUENO



Firmado digitalmente por: CERRON
VALDIVIA Jose Antonio FAU
20504743307 hard
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 2021/11/29 09:31:25-0500

VIVIENDA

Documento firmado digitalmente
Abog. JOSE ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda



BICENTENARIO
PERÚ 2021



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción y
Saneamiento



San Isidro, 16 de noviembre del 2021

OFICIO N° 00755-2021/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 el Proyecto de Ley N°600/2021-CR

Referencia : HOJA DE TRAMITE N° 00127000-2021 (S.I. N° 29230-2021)

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con relación al documento de la referencia, mediante el cual remite el Oficio N°148-2021-2022-JDEV-CVC-CR del Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República, y solicita opinión respecto del Proyecto de Ley N°600/2021-CR, "Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".

Al respecto, en mérito al Informe N° 00249-2021/SBN-DNR, elaborado por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia, se remite a su Despacho la opinión requerida.

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

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
RUDAS MURGA Cynthia Raquel FAU
20131057823 hard
Fecha: 16/11/2021 11:38:30-0500

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: <http://www.sbn.gob.pe> e incorporada al ícono. Verifica documento digital a través de la siguiente dirección web:

INFORME N° 00249-2021/SBN-DNR

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

DE : **SISSI CONSUELO MURILLO GUTIÉRREZ**
Especialista en Bienes Estatales

ASUNTO : Opinión sobre Proyecto de Ley N°600-2021-CR "Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización"

REFERENCIA: Hoja de Trámite Externo N°127000-2021 (S.I. N°29230-2021)
Oficio N° 148-2021-2022-JDEV-CVC-CR

FECHA : San Isidro, 15 de noviembre de 2021

Me dirijo a usted en relación al documento citado en la referencia, mediante la cual el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo remite el Oficio N° 148-2021-2022-JDEV-CVC-CR, con el cual el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción, solicita se emita opinión técnico – legal respecto del Proyecto de Ley N°600-2021-CR, "Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".

Al respecto, se informa lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el documento de la referencia el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo remite el Oficio N° 148-2021-2022-JDEV-CVC-CR, con el cual el Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción, solicita se emita opinión técnico – legal respecto del Proyecto de Ley N°600-2021-CR, "Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".
- 1.2 Con fecha 12.11.2021, se encarga a la suscrita la elaboración del informe técnico legal a fin de dar atención a lo solicitado.

II. BASE LEGAL

El presente informe tiene como referencia, la siguiente base legal:

- Constitución Política del Perú
- Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley del Sistema Nacional de Bienes Estatales

- Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General de Sistema Nacional de Bienes Estatales.

III. ANÁLISIS

Contenido del Proyecto de Ley

3.1 El Proyecto de Ley, en adelante “el PL”, consta de seis (6) artículos.

3.1.1 La propuesta normativa, tal como lo señala en su artículo 1, tiene por objeto dictar medidas para establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.

3.1.2 En el artículo 2 se dispone que la propuesta normativa tiene como finalidad ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado de éste.

3.1.3 El artículo 3 establece que para tener calidad de beneficiario a que se refiere el numeral 5.1 del artículo 5 de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m². En caso el poseionario ocupe un área mayor a la citada extensión deberá reducirla y el excedente se inscribe a favor del Estado representado por la SBN para fines de reubicación.

Asimismo, se señala que la recuperación de las áreas excedentes se ejecutará conforme a lo previsto en la Ley N° 30230, Recuperación Extrajudicial de la Propiedad Estatal.

3.1.4 El artículo 4 modifica el numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, conforme a los siguientes términos:

“Artículo 5. De los beneficiarios

(...)

5.2 El beneficiario de esta Ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un período de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. Ante el incumplimiento de dicha carga, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la SBN y podrá ser transferido a terceros aplicándose las reglas de adjudicación onerosa previstas en el marco del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Los titulares que incumplan la prohibición de transferencia no pueden ser beneficiarios de algún tipo de programa social de vivienda en cualquiera de sus modalidades”.

3.1.5 El artículo 5 dispone la incorporación del numeral 9 al artículo 8 y el numeral 9.3 al 9 de la Ley N° 31056 conforme a los términos siguientes:

“Artículo 8.- Áreas no comprendidas en los procesos de formalización
(...)

9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado”.

“Artículo 9.- Lotes de vivienda abandonados dentro de posesiones informales
(...)

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

3.1.6 El artículo 6 dispone la derogación de toda norma que se oponga a la presente Ley.

Situación del Proyecto de Ley

3.2 De la consulta realizada a los proyectos de ley publicados en el portal institucional del congreso, se advierte que el PL se encuentra en la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

Análisis competencial

3.3 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, conforme a sus funciones y atribuciones exclusivas, que se encuentran reguladas en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales (TUO de la Ley N° 29151), aprobado por Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, es competente para emitir opinión en relación a los predios estatales que se encuentran bajo su competencia directa o sobre los cuales ejerce alguna función rectora y, las normas aplicables a ellos.

3.4 Conforme lo señala el literal i) del numeral 14.1 del artículo 14 del TUO de la Ley y el literal d) del inciso 6 del numeral 10.3 del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado con el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, la SBN no es competente respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural.

3.5 El PL, comprende disposiciones destinadas a regular las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal, es decir constituye una norma especial vinculada al proceso de formalización, siendo la entidad competente para emitir opinión COFOPRI y los gobiernos locales provinciales que implementen procesos de formalización.

3.6 Al ser COFOPRI un organismo público adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme lo señala el artículo 19 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda,

Construcción y Saneamiento, el PL se encuadra dentro de la competencia de dicho Sector.

- 3.7 Sin perjuicio de lo antes señalado, corresponde a la SBN efectuar algunos alcances respecto de los artículos 3 y 4 del PL.

Análisis de la solicitud

- 3.8 No obstante lo señalado en el análisis competencial, pese a ser el PL una norma que contiene disposiciones vinculadas al proceso de formalización de la propiedad informal, existen dos (2) artículos que hacen referencia a áreas de predios estatales que se supone retornarían al Estado representado por la SBN y respecto de lo cual resulta necesario hacer algunos comentarios.
- 3.9 El artículo 3 del PL establece que la extensión máxima del lote ocupado por un poseionario en el marco de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de los terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, no debe exceder de 150 m² y que en caso hubiere el poseionario ocupado una extensión mayor al área adicional se inscribe a favor del Estado representado por la SBN para fines de reubicación.
- 3.10 Al respecto, cabe señalar que las competencias de la SBN se encuentran contenidas en el TUO de la Ley N° 29151 y que como se indicó en los numerales precedentes, la SBN no es competente respecto de los predios comprendidos en procesos de formalización y titulación urbana rural, en tal sentido, al encontrarse las áreas adicionales a las que hace referencia el PL dentro de un ámbito de formalización que es competencia de COFOPRI y de las Municipalidades Provinciales, no resulta congruente con las competencias de la SBN que se disponga que las áreas adicionales son para que la SBN las destine a fines de reubicación; además, sería técnicamente ineficiente que el área remanente de un lote o los lotes mayores a una dimensión determinada dentro de un ámbito de formalización se encuentren al mismo tiempo bajo competencia de otra entidad.
- 3.11 Asimismo, corresponderá que las entidades formalizadoras evalúen y emitan opinión sobre los mecanismos de recuperación de las áreas excedentes a que hace referencia el artículo 3 de la propuesta normativa.
- 3.12 En lo concerniente a la modificación que propone el artículo 4 del PL, respecto al numeral 5.2 del artículo 5 de la Ley N° 31056, por el cual se eleva el plazo de prohibición a los beneficiarios de la citada Ley para la transferencia de

predios de cinco a diez años, se debe indicar que el numeral 16.4 del artículo 16 del Reglamento de la Ley N° 31056, aprobado con el Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, contempla que la reversión del predio como consecuencia del incumplimiento del plazo para su transferencia es a favor del Estado, representado para fines operativos por COFOPRI.

- 3.13 En esa línea de ideas, el artículo 17 del acotado Reglamento señala que inscrita la reversión del predio, COFOPRI dispone la transferencia de aquellos lotes a favor de la Municipalidad Provincial de la jurisdicción, como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia en el marco de lo establecido en el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA, y sus normas reglamentarias en lo que fuera aplicable.
- 3.14 Teniendo en cuenta que las glosas legales antes señaladas se encuentran en concordancia con las competencias tanto de COFOPRI como de las Municipalidades Provinciales, consideramos que la propuesta modificatoria contenida en el artículo 4 del PL debe reformularse.
- 3.15 Finalmente, por los argumentos antes señalados, atendiendo al ámbito competencial de la SBN, se opina que el artículo 3 y la modificación que propone el artículo 4 del PL, en los extremos materia de análisis del presente informe, no resultan viables en los términos planteados.

IV. CONCLUSIONES

Teniendo en consideración el análisis del presente informe, se aprecia que:

- 4.1 El proyecto normativo impacta en las normas del MVCS, toda vez incide sobre disposiciones vinculadas al proceso de formalización de la propiedad informal a cargo de COFOPRI, entidad adscrita al Sector.
- 4.2 El proyecto normativo no obstante que la SBN no tiene competencia sobre el proceso de formalización de la propiedad informal, regula dentro del citado proceso, la inscripción de áreas excedentes a los límites legales establecidos en el PL, y la reversión de predios transferidos transgrediendo el plazo que señala la propuesta normativa, disponiendo que se efectúan a favor del Estado representado por la SBN, para fines de reubicación y de transferencia a terceros conforme a las normas del SNBE.

- 4.3 La propuesta normativa debería reajustarse en los artículos 3 y 4 teniendo en cuenta para ello las competencias de la SBN y de COFOPRI así como las disposiciones desarrolladas en los artículos 16 y 17 del Reglamento de la Ley N° 31056 para los casos de reversión de predios que se transfirieron indebidamente sin respetar el plazo previsto, respectivamente.
- 4.4 Conforme a las observaciones efectuadas en el presente Informe, no resultan viables en los términos planteados los extremos señalados del artículo 3 y 4 del PL.

Es todo cuanto informo a su Despacho

Atentamente,

 Firmado digitalmente por:
MURILLO GUTIERREZ Iliasi Consuelo
FAU 20131057823 hard
Fecha: 15/11/2021 15:17:50-0500

Especialista en Bienes Estatales

Visto el presente informe, el Director de Normas y Registro expresa su conformidad; en consecuencia, se eleva al superior jerárquico, quien debe hacer suyo el contenido del informe en el documento de traslado correspondiente.

 Firmado digitalmente por:
MAS CAMUS Jose Felisandro FAU
20131057823 hard
Fecha: 15/11/2021 18:07:27-0500

Director de Normas y Registro
JMC/smg/cmc



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Organismo de Formalización
de la Propiedad Informal
COFOPRI

Dirección Ejecutiva



COFOPRI

Firmado digitalmente por QUEVEDO
MERA Jorge Luis FAU 20306484479
soft
Director Ejecutivo
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 23.11.2021 20:10:59 -05:00

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

San Isidro, 23 de Noviembre del 2021

OFICIO N° D001283-2021-COFOPRI-DE

Señor:

RODOLFO RAFAEL SANTA MARIA RAZZETO

Viceministro de Vivienda y Urbanismo

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Av. República de Panamá 3650

San Isidro.-

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

Referencia : a) Oficio N° 567-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU - SGD: 2021-0049588
b) Oficio N° 565-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU - SGD: 2021-0049269
c) Hoja de Trámite 00127000-2021-SGD: 2021-0048596
d) Oficio N° 146-2021/2022/JDEV-CVC-CR
e) Hoja de Trámite 00126982-2021- SGD: 2021-0048603
f) Oficio N° 142-2021/2022/JDEV-CVC-CR
g) Oficio N° 145-2021/2022/JDEV-CVC-CR - SGD: 2021-0048354
h) Oficio N° 139-2021/2022/JDEV-CVC-CR - SGD: 2021-0048342
i) Oficio N° 023-2021-2022-CPJG-CR - SGD: 2021-0046964

Tengo el agrado de dirigirme a usted, luego de expresarle un cordial saludo, para manifestarle que, mediante los documentos de la referencia, nos solicitan opinión sobre los Proyectos de Ley N° 580/2021-CR, "Ley que establece criterios de atención prioritaria para la titulación automática de posesiones informales en centros urbanos informales, urbanizaciones populares y asentamientos humanos no formalizados" y el Proyecto de Ley N° 600/2021-CR, "Proyecto de Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización".

Al respecto, remito a usted el Informe N°D000146 -2021-COFOPRI/DND, elaborado por la Dirección de Normalización y Desarrollo, con el cual COFOPRI emite opinión sobre los proyectos de Ley mencionados.

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

Atentamente,

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE
JORGE LUIS QUEVEDO MERA
DIRECTOR EJECUTIVO – COFOPRI

JLQM /MJPE



Firmado digitalmente por POSTIGO
SPINOZA Maria Josefina FAU
1306484479 soft
otivo: Soy V° B°
Fecha: 23.11.2021 19:45:27 -05:00

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico archivado en el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 de D.S. 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del D.S. 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web: <https://interoperabilidad.cofopri.gob.pe/validadorDocumental> e ingresando la siguiente clave: L61EJAF

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

San Isidro, 22 de Noviembre del 2021

INFORME N° D000146-2021-COFOPRI-DND

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

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

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

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

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

I. ANTECEDENTES:

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

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

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

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

II. BASE LEGAL:

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

III. ANÁLISIS

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3.8 Con relación a las condiciones que según el artículo 3 del proyecto de ley, deben verificarse para "priorizar" la formalización de las posesiones informales, tenemos los siguientes:

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

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

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

- Asimismo, el plazo que propone el inciso b) de acreditar 10 años computados al 31 de diciembre de 2015, impedirá la intervención de muchas posesiones informales que no cumplan a esa fecha dicho plazo posesorio, privándoseles de los beneficios de la titulación de sus predios. Pero además, se debe tener presente que el plazo posesorio de 10 años contemplados en la normativa vigente en materia de formalización, se ha tomado del Código Civil para aplicarlo a las posesiones informales asentada en Propiedad Privada, por lo que solo resultaría aplicable a los Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, y no en terrenos de propiedad estatal, donde se exige a las posesiones informales acreditar que la posesión que ejercen sobre el predio matriz se ha realizado antes del 31 de diciembre de 2015, y a nivel de lotes individuales que sus poseedores tengan como mínimo 1 año de posesión a la fecha en que se realicen las campañas de empadronamiento. Como se puede apreciar, tal como está redactada esta propuesta perjudicaría a un considerable número de pobladores y en especial a los que tengan la condición de pobreza y extrema pobreza.
- El inciso c) contiene una regla que aparentemente excluye de la titulación a quienes cuenten con otra propiedad, y que además dicha propiedad esté inscrita, con las excepciones indicadas (anticipo, sucesión, donación). Cabe señalar que dicha regulación ya se encuentra contemplada en el artículo 5 de la Ley N° 31056, por lo que estaríamos ante una sobregulación de la misma materia.
- Este inciso, además establece un límite de 220 metros cuadrados por área, lo cual complica su aplicación, sobre todo en centros poblados donde las áreas suelen tener extensiones mayores, con construcciones consolidadas. Además, la exposición de motivos no expone los fundamentos que justifiquen el establecimiento de dicho metraje, ni el impacto que generaría su aplicación en campo, en torno a los planes de desarrollo urbano.
- El inciso d) impone otra exigencia para acceder a la titulación: que dichas posesiones informales sean objeto de inversión pública para los servicios indicados, lo cual va a excluir a muchos pueblos que no cuentan con dichas intervenciones.

3.9 En tal sentido, el artículo 2 del proyecto de ley, contraviene el marco normativo vigente, así como tampoco considera que las ocupaciones informales existentes, donde precisamente se encuentran las personas en situación de pobreza y extrema pobreza, en su mayoría adolecen de las intervenciones estatales aludidas en el proyecto normativo, quienes quedarían rezagados de los beneficios que pretende la presente iniciativa legislativa.

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

3.11 El **artículo 4** del proyecto de Ley, establece un régimen de exoneración de pago de tributos a favor del beneficiario, no obstante que el artículo 2 del proyecto de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMACIÓN DE TÍTULOS ENTREGADOS EN EL PERIODO 2019-2021

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

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

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

- 3.41 Así, como parte de los procesos de formalización que ejecuta COFOPRI se ha advertido que una de las causas que impacta en la demora de la formalización, es la atención de los gobiernos locales y regionales, en la emisión de los Informes de Análisis de Riesgos y la implementación de las acciones contenidas en sus recomendaciones para su mitigación. En este sentido, se viene trabajando en una propuesta normativa para impulsar medidas que otorguen celeridad a la identificación y mitigación de riesgo, información necesaria para la formalización, mediante un trabajo donde intervengan las entidades especializadas, a fin de suplir las limitaciones que, por ejemplo, existen en el ámbito de la gestión de riesgos a cargo de los Gobiernos Locales y Gobiernos Regionales.
- 3.42 Al respecto, es de señalar que entre la problemática que se ha identificado, se tiene el desconocimiento de la norma técnica, la falta de capacidad operativa, límites presupuestales para la atención de los requerimientos de COFOPRI que entre otros, existen para la emisión de los informes de análisis de riesgo, por parte de los gobiernos locales y regionales.
- 3.43 Esta propuesta recoge el antecedente contemplado en la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30556 - Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, en donde se facultó al CENEPRED para que emita los estudios de evaluación de riesgo que se requerían para la declaración de zonas de riesgo no mitigable; y que logró dinamizar las acciones de identificación de dichas zonas.
- 3.44 Del mismo modo, contemplando la necesidad e importancia de incidir e impulsar el desarrollo de las acciones de mitigación de riesgo, que implica el cumplimiento de las recomendaciones contenidas en los informes de análisis de riesgo, se propone asignar al Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI pueda asumir la ejecución y la supervisión del cumplimiento de las acciones necesarias recomendadas para la mitigación de riesgo contenidas en los Informes de Análisis de Riesgo o los Estudios de Evaluación de Riesgo – EVAR.

IV.- CONCLUSIONES:

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

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

Atentamente,

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

MPE/wagm-fcdlp

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

Lima, 09 de noviembre del 2021.

OFICIO N° 146 -2021/2022/JDEV-CVC- CR

Señor
GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Presente.-

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

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

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

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

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

Atentamente,



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

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

Lima, 29 de noviembre de 2021.

OFICIO N°218-2021/2022/JDEV-CVC- CR

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

Referencia : Oficio N° 146-2021/2022/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° 146-2021/2022/JDEV-CVC-CR mediante el cual se le solicita opinión técnico-legal de su institución sobre el Proyecto de Ley 600/2021-CR, mediante el cual propone la Ley que impide la titulación de corralones y lotes en abandono en los procesos de formalización. La iniciativa legislativa podrá ser consultada en el portal del Congreso de la República del Perú, en el siguiente enlace:

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

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

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

Atentamente,



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 29/11/2021 15:58:03-0500

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE
COMISION DE VIVIENDA Y CONSTRUCCION



PROYECTO DE LEY 600/2021-CR

**PROYECTO DE LEY QUE IMPIDE LA
TITULACIÓN DE CORRALONES Y LOTES EN
ABANDONO EN LOS PROCESOS DE
FORMALIZACIÓN**

Los Congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario ACCIÓN POPULAR, a iniciativa del Congresista **JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y los artículos 22°, literal c), 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República; propone la siguiente iniciativa legislativa:

El Congreso de la República;
Ha dado la siguiente ley:

FORMULA LEGAL

**LEY QUE IMPIDE LA TITULACIÓN DE CORRALONES Y LOTES EN ABANDONO
EN LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN**

Artículo 1.- Objeto de la Ley

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

Artículo 2.- Finalidad

La finalidad de la presente Ley, es ordenar la ocupación informal del suelo, evitando las especulaciones y uso indiscriminado del mismo.

Artículo 3.- Limite de la extensión de lotes

Para tener la calidad de beneficiario a que refiere el numeral 5.1 del artículo 5° de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, la extensión del lote ocupado no excederá los 150 m².

El poseionario que ocupa un área mayor a 150m², tendrá que reducir el área, en tal sentido, el área excedente se inscribe a favor del Estado representado por Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN para fines de reubicación.

Respecto a las áreas excedentes señalados en el párrafo precedente, su recuperación se ejecutará conforme a lo previsto en la Ley N° 30230 – Recuperación Extrajudicial de la Propiedad Estatal.

Artículo 4.- Modificación de la Ley 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización

Modifíquese el numeral 5.2 del artículo 5° de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, conforme a los términos siguientes:

"Artículo N° 5.- De los beneficiarios

(...)

5.2 El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de diez (10) años, desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. Ante el incumplimiento de dicha carga, el predio revierte de forma automática al dominio del Estado a cargo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales SBN, y podrá ser transferido a terceros aplicándose las reglas de adjudicación onerosa previstas en el marco de normas del Sistema nacional de Bienes Estatales -SNBE. Los titulares que incumplan la prohibición de transferencia no pueden ser beneficiarios de algún tipo de programa social de vivienda en cualquiera de sus modalidades"

Artículo 5.- Incorporación de numerales en los artículos 8° y 9° de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización

Incorpórese el numeral 9 al artículo 8°, y el numeral 9.3 al artículo 9° de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, conforme a los términos siguientes:

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

(...)

9. Las áreas que no sean lotes para vivienda y que no estén ocupadas dentro de las posesiones informales, no son materia de su inclusión en los planos de lotización, siendo de propiedad del Estado."

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

(...)

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

Artículo 5.- Derogatoria

Deróguense toda norma que se oponga a la presente ley.

Congreso de la República
Ildefonso López Ureña
Congresista
Acción Popular

Congreso de la República

José Alberto Arriola Tueros
Congresista

JHAEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
Congresista de la República

Elvis Vergara Mendoza
Vocero Titular

Jorge Luis Flores Ancaichi

www.congreso.gob.pe
E-mail: despinoza@congreso.gob.pe

Jr. Huallaga N° 358 Congreso de la República
Lima - Perú Celular: 925656120 Anexo: 7232



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **03** de **noviembre** del **2021**
Según la consulta realizada, de conformidad con
el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de
la República: pase la Proposición **N° 600** para
su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:
1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

.....
HUGO ROVIRA ZAGAL
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES

Por Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046, se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, ahora Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, conforme a la Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.

La norma que crea COFOPRI le dio el carácter de organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones, además que constituiría un mecanismo institucional que permitiría convertir la propiedad predial en activos líquidos que puedan integrarse al mercado incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica.

Asimismo, según lo establece en la Ley N° 28923 Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos y sus respectivas modificaciones, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, asume de manera excepcional, las funciones de ejecución del proceso de formalización a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.

En ese sentido la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 29320 prorrogó la vigencia del régimen temporal extraordinario por dos (02) años adicionales; siendo así que mediante Ley N° 29802 se amplió la vigencia del régimen temporal extraordinario de COFOPRI, establecida en la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 29320, por un periodo de cinco (05) años adicionales.

Así pues, mediante el artículo 12 de la Ley N° 30513, Ley que establece disposiciones para el financiamiento de proyectos de inversión pública y dicta otras medidas prioritarias, prorroga la vigencia del artículo 2° de la Ley N° 28923, hasta el 31 de diciembre de 2017.

De igual forma la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 30711, amplía el plazo establecido en el artículo 2° de la Ley N° 28923, modificado por las leyes N° 29320, 29802 y 30513, por un periodo de cuatro (04) años, el cual concluye el 31 de diciembre de 2021.

En esa línea de ideas, es que se tiene el Decreto Legislativo N° 1202 norma que modifica el Decreto Legislativo N° 803, el cual señala que la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda se ejecutará de oficio y de manera progresiva por COFOPRI, sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010.

En ese orden de ideas la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, amplía el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos a cargo de COFOPRI, con vigencia hasta el 31 de diciembre 2026; además de ampliar el plazo de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015.

II. MARCO NORMATIVO

- Decreto Legislativo N° 803 de fecha 22 de marzo de 1996, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, que crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad.
- Decreto Supremo N° 009-99-MTC de fecha 09 de abril de 1999, mediante el cual aprueban el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- Decreto Supremo N° 013-99-MTC de fecha 05 de mayo de 1999, mediante el cual aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI.
- Decreto Supremo N° 005-2001-JUS de fecha 03 de marzo de 2001, que crea las comisiones provinciales de formalización de la propiedad informal.
- Ley N° 28391 de fecha 16 de noviembre de 2004, Ley de Fortalecimiento de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales y urbanizaciones populares, que establece la competencia de las municipalidades provinciales para la ejecución de las acciones de formalización en las posesiones informales en sus respectivas circunscripciones territoriales.
- Decreto Supremo N° 005-2005-JUS de fecha 17 de marzo de 2005, que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos y Modifica el Reglamento aprobado por el S.S. N° 013-99-MTC.
- Decreto Supremo N° 011-2005-JUS del 01 de setiembre de 2005, mediante el cual precisan objetivos y funciones de COFOPRI.
- Ley N° 28687 de fecha 15 de marzo de 2006, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.
- Decreto Supremo N° 019-2006-VIVIENDA de fecha 09 de agosto de 2006, mediante el cual dispone la adscripción de COFOPRI al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N° 28923 de fecha 07 de diciembre de 2006, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos y su modificatoria, el COFOPRI, asumió las funciones de ejecución, de manera directa, de los procedimientos de saneamiento físico legal y la titulación de los predios urbanos, a nivel nacional, ubicados en posesiones informales, de manera excepcional¹. Asimismo, se estableció que el COFOPRI llevaría a cabo, por

¹ El plazo original de dicha labor previsto original de 03 años, ha sido objeto de sucesivas prórrogas, mediante Leyes N° 29320, 29802, 30513, 30711 y 31056 previéndose la conclusión de dicha función el 31/12/2026.

encargo de las municipalidades provinciales, los procesos de Prescripción Adquisitiva de Dominio y Tracto Sucesivo, a los que hubiera lugar.

- Mediante Decreto Supremo N° 025-2007-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de Organización y Funciones del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI, cuyo objeto es ejecutar del Proceso de Formalización de la Propiedad Predial, a nivel nacional, con el objeto de generar derechos de propiedad seguros jurídicamente y sostenibles en el tiempo, participar en la formulación de Catastro Predial a nivel nacional y contribuir con el proceso de Descentralización, transfiriendo capacidades a los Gobiernos Regionales y Locales.
- Ley N° 29320 de fecha 10 de febrero 2009, Ley que modifica el artículo 21° de la Ley N° 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Ley N° 29390 de fecha 24 de julio de 2009, Ley que exonera al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros para la ejecución de la formalización de la propiedad urbana y rural.
- Ley N° 29802 de fecha 11 de octubre de 2011, Ley que amplía la vigencia del Régimen Extraordinario al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007; Dispone la vigencia del Régimen Extraordinario del COFOPRI por cinco años adicionales y se le faculta a formalizar y titular posesiones informales a partir del 01/01/2005 hasta el 14/08/2008, en el ámbito de las provincias declaradas en emergencia por los sismos ocurridos el 15/08/2007.
- Decreto Supremo N° 007-2012-VIVIENDA de fecha 08 de febrero de 2012, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los artículos 3 y 4 de la Ley N° 29802 Ley que amplía la vigencia del régimen extraordinario al organismo de formalización de la propiedad informal (COFOPRI), prevista en la Ley 28923, exonera el pago de tasas u otros cobros y otorga facultades excepcionales en materia de formalización en las zonas afectadas por los sismos del 15 de agosto de 2007.
- Decreto Legislativo N° 1202 de fecha 22 de setiembre 2015, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803 Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal; dispone que el COFOPRI ejecute de oficio y de manera progresiva la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda, a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión haya iniciado desde el 01/01/2005 hasta el 24/11/2010.
- Decreto Supremo N° 001-2018-VIVIENDA de fecha 12 de enero de 2018, Decreto Supremo que modifica el Reglamento de los programas de Adjudicación de lotes con fines de vivienda, a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803, modificado por el Decreto Legislativo N° 1202 y sus medidas complementarias, aprobado por Decreto Supremo N° 014-2016-VIVIENDA.

- Ley N° 30513 de fecha 03 de noviembre de 2016, Ley que establece disposiciones para el financiamiento de proyectos de inversión pública y dicta otras medidas prioritarias. El mismo que prorroga la vigencia del artículo 2° de la Ley N° 28923.
- Ley N° 30711 de fecha 27 de noviembre de 2017, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, dispone encargar al COFOPRI nuevas facultades, entre ellas, las actividades catastrales de levantamiento y/o actualización catastral urbano a pedido de los Gobiernos Locales y como ejecutor de las medidas necesarias para desarrollar un Catastro Urbano Nacional.
- Mediante, Ley N° 30731, Ley que modifica la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, Para Implementar Programas Municipales de Vivienda; dispone que en el ámbito de las competencias en los Programas de Adjudicación de Lotes que se desarrolle en las zonas declaradas en emergencia, a consecuencia del fenómeno del niño costero, se realice la adjudicación onerosa de lotes, manteniéndose la gratuidad para casos de reubicación.
- Con Decreto Legislativo N° 1365, Decreto Legislativo que establece 'disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional; se le encarga al COFOPRI implementar, gestionar, actualizar y ejecutar el Catastro Urbano Nacional, para lo cual deberá ejecutar las acciones necesarias para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización de un Catastro Urbano Nacional; promover y establecer mecanismos de intercambio de información proveniente del catastro urbano de las municipalidades y de otras entidades públicas cuya información se requiera, implementando una plataforma informática interoperable única y sostenible para la administración de la información catastral. Así también encarga la capacitación y asistencia técnica dirigida a las municipalidades en la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización de los catastros urbanos locales.
- Mediante, Decreto Supremo N° 013-2019-VIVIENDA, Decreto Supremo que reglamenta la Ley N° 30852, Ley que aprueba la exoneración de requisitos a familias damnificadas con viviendas colapsadas o inhabitables con el Bono Familiar Habitacional y con el Bono de Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos constituida por población damnificada con vivienda con daño recuperable; se encarga al COFOPRI ejecutar el Catastro de Daños de la zona afectada identificando a las viviendas en condición de colapsadas, inhabitables y con daño recuperable, afectación leve o moderada, no afectada; así como, la identificación del ocupante, poseedor o propietario.
- Decreto Supremo N° 020-2019-VIVIENDA de fecha 26 de julio de 2019, Decreto Supremo que modifica el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC.
- Decreto Supremo N° 001-2020-VIVIENDA, Decreto Supremo que declara de necesidad pública y de prioritario interés nacional el desarrollo y consolidación de la Formalización de la Propiedad Predial y del Catastro Urbano Nacional.
- Con la Ley N° 31056 de fecha 25 de setiembre de 2020, Ley que amplía los plazos de la Titulación de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales y dictan medidas para la formalización; dispone medidas para la formalización de la

propiedad informal ampliando plazos de ocupación de las posesiones informales para que sean beneficiarias de las acciones de formalización. Asimismo, amplía el periodo de vigencia del COFOPRI, hasta el 31/12/2026.

- Anexo – Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA de fecha 15 de enero de 2021, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056 Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan mediadas para la formalización.

III. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La ocupación del suelo urbano en el Perú, está caracterizada por una ocupación ilegal de terrenos de propiedad del Estado, y de propiedad de particulares, que se han ido suscitando con posterioridad al 31 de diciembre del 2004, en virtud a la necesidad de sus ocupantes de acceder a una vivienda digna y convertirse en propietarios del suelo que ocupan, pero también ha sido materia de especulación por parte de personas inescrupulosas que han logrado promover el tráfico de terrenos, con la ocupación de áreas de grandes extensiones que se hacen pasar como ocupadas, o con la posesión de varios lotes de terrenos en las diversas posesiones informales.

Estando a la problemática existente relacionada a la administración del suelo urbano, a fin de resolver una realidad existente como es la ciudad informal que se encuentra de espaldas a las normas urbanísticas y sobre todo al sistema jurídico vigente; la atención de las familias que ocupan de forma precaria un lote de terreno para destinarlo a su vivienda, se hace necesario que se apliquen medidas de control que prohíban el paso de la especulación del suelo y del tráfico de terrenos.

De allí que, habiendo emitido disposiciones previas para atender la situación anómala de la ciudad informal, corresponde emitir normas que fijen límites en la extensión del área de lote ocupado con fines de vivienda, en una real extensión prudente para albergar con holgura el desarrollo de una vivienda que evite el hacinamiento, pero a su vez que no se extienda de forma abusiva y que impida el acceso de otros ciudadanos en igual o peor condición a la misma alternativa de solución.

En tal sentido, la propuesta normativa establece un metraje de 150 m² como tope máximo del área del lote para su titulación, lo cual se justifica en primer lugar en que, el beneficio está dirigido exclusivamente a las personas con mayores necesidades, las cuales por su misma condición estarían imposibilitadas de construir lotes muy grandes, privándoles el derecho a otras personas de beneficiarse con ese exceso. En segundo lugar, dar el beneficio a lotes muy grandes incentiva las invasiones con fines de lucro (tráfico de terrenos) y no para promover vivienda.

Además, conforme a la data brindada por COFOPRI, se tiene que el 77% de predios formalizados desde 1996 hasta junio de 2020, tienen un área promedio de 148 m².

En efecto, se tiene que, al mes de junio de 2020, COFOPRI ha titulado a 2 millones 902 mil 192 lotes (contando todas las modalidades). De estos, sobresalen las titulaciones masivas que representan 99% de los lotes titulados.

En línea con lo antes referido, la presente Ley propone que la adjudicación y formalización de lotes, se realice hasta por un área máximo de 150 metros cuadrados, siendo la finalidad de esta medida, el de desincentivar las ocupaciones de hecho (invasiones).

IV. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente Ley no incurre en costos adicionales para el Estado pues optimiza y hace más eficiente el proceso de formalización existente; además desincentiva las invasiones y el tráfico ilícito de terrenos.

Además, orienta el accionar del Estado para la ejecución de los procesos de formalización en consonancia con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo aprobado por Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA.

Asimismo, el proceso de formalización produciría beneficios tanto económico como social, en relación a los beneficios económicos se destacó el de mayor seguridad del derecho de la propiedad que daría lugar a un uso más eficiente de la propiedad, lo que se traduciría en un incremento en el valor de la misma, en su utilización para efectuar transacciones en el mercado y en el uso de garantía hipotecaria.

Respecto a los efectos sociales, se resaltó el acceso a mayor protección, así como a los servicios básicos y el acceso a programas sociales de vivienda en cualquiera de sus modalidades.

En ese sentido, el proceso de formalización produce diversos beneficios, entre los cuales destaca²:

- **Seguridad Jurídica:** toda vez que se adquiere la titularidad de dominio, los títulos de propiedad que COFOPRI otorga, son reconocidos por el sistema jurídico peruano. Asimismo, su derecho de propiedad se encuentra registrado en la SUNARP, lo cual genera una publicidad registral que le otorga la exclusividad en su titularidad de dominio sobre su predio, integrando la información dispersa a un solo sistema de propiedad legal.
- **Acceso al Crédito y Programas Sociales de Vivienda:** Un título de propiedad aumenta el valor del predio y puede utilizarse como garantía para obtener un crédito en una entidad financiera, por lo que fija el potencial económico de los activos. De igual forma permite el acceso a servicios básicos y a programas sociales de vivienda en cualquiera de sus modalidades.
- **Incentivo a la Inversión:** el título de propiedad genera mayor intención de realizar mejoras en las viviendas, como mueblería, acabados, etc. Además de incentivar la inversión en obras de infraestructura pública.
- **Eliminación de Conflictos:** La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.

² Fuente

[extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=http%3A%2F%2Fportal.oas.org%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3DLu6MIUDGml%253D%26tabid%3D1821&clen=4632759](http://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/viewer.html?pdfurl=http%3A%2F%2Fportal.oas.org%2FLinkClick.aspx%3Ffileticket%3DLu6MIUDGml%253D%26tabid%3D1821&clen=4632759)

- **Herencia Familiar:** El propietario tiene la seguridad de que su familia podrá mantener la titularidad de la propiedad, garantizando el derecho de todos sus herederos.

V. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

CONCORDANCIA NORMATIVA

Conforme a las disposiciones del artículo 17° de la Ley N° 31313. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, se desarrolla las competencias y facultades de dicha Ley, la que procura la efectividad del ejercicio del derecho a la ciudad, definido como el derecho de los ciudadanos a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

Finalmente, la presente propuesta normativa orienta el accionar del Estado en materia de formalización con la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo aprobado por Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA, con relación al Objetivo Prioritario OP2: Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo en las ciudades y centros poblados del país, disminuyendo los aspectos que encarecen el acceso al suelo y la extensión innecesaria de la ciudad.

VI. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL³

El presente proyecto normativo, se vincula con el acápite 19° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada "**Desarrollo Sostenible y Gestión Ambiental**", por el cual el Estado Peruano se compromete a integrar la política nacional ambiental con las políticas económicas, sociales, culturales y de ordenamiento territorial, para contribuir a superar la pobreza y lograr el desarrollo sostenible del Perú.

- (...) c. Promoverá el ordenamiento territorial, el manejo de cuencas, bosques y zonas marino costeras, así como la recuperación de ambientes degradados, considerando la vulnerabilidad del territorio.

Asimismo, se vincula con el acápite 21° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada "**Desarrollo de Infraestructura y Vivienda**", por el cual el Estado Peruano se compromete a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado.

- (...) e. Elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad.

- g. Apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.

³ Acuerdo Nacional – Unidos para crecer, 35 Políticas de Estado del Acuerdo Nacional.
<http://acuerdonacional.pe>

j. Fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal.

En ese orden de ideas, también se vincula con el acápite 34° de la Política de Estado del Acuerdo Nacional, denominada "**Ordenamiento y Gestión Territorial**", por el cual el Estado Peruano se compromete a impulsar un proceso estratégico, integrado, eficaz y eficiente de ordenamiento y gestión territorial que asegure el desarrollo humano en todo el territorio nacional, en un ambiente de paz.

(...) g. Reducirá la vulnerabilidad de la población a los riesgos de desastres a través de la identificación de zonas de riesgo urbanas y rurales, la fiscalización y la ejecución de planes de prevención.

i. Regulará e impulsará un proceso planificado de ordenamiento territorial multisectorial, intersectorial, intergubernamental, participativo, como una herramienta para la gestión integrada del territorio.

Lima, 3 de mayo de 2022

Oficio N° 1653 - 2021-2022/CDRGLMGE-CR

Señor
GEINER ALVARADO LÓPEZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Av. República de Panamá 3650
San Isidro

De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted, para saludarlo cordialmente y solicitarle la opinión técnico legal de su representada sobre el Proyecto de Ley 600/2021-CR, que propone establecer las áreas máximas de posesión a efectos de la formalización de la propiedad informal.

Este pedido se formula de acuerdo con el artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República y el artículo 96 de la Constitución Política del Perú.

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-service/archivo/NDUyMw==/pdf/PL060020211026>

Agradeciendo la atención prestada al presente, hago propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,



NORMA YARROW LUMBRERAS
Presidenta
Comisión de Descentralización, Regionalización,
Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

NYL/rmch.