



CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



PROYECTO DE LEY DE FOMENTO A LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

La congresista de la República que suscribe, **CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS**, integrante del Grupo Parlamentario **Fuerza Popular**, en uso de las atribuciones que confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y en observancia de lo dispuesto por los artículos 74, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República; propone el proyecto de ley siguiente:

FÓRMULA LEGAL

*El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:*

LEY DE FOMENTO A LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

Artículo 1. Objeto de la ley.

La presente Ley tiene por objeto modificar el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, así como la Ley N° 31056, que amplía los plazos para la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y establece medida para la formalización. Esto con el propósito de facilitar y agilizar los procedimientos necesarios para la formalización de las posesiones informales de la propiedad, contribuyendo así a fortalecer y promover el acceso a la propiedad formal para todos los ciudadanos.

Artículo 2. Modificación del artículo 13 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.

Se modifica el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

*"Artículo 13.- Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro **de Predios**.*

*Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier **entidad de la Administración***

***Pública**, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI.*

*Las entidades de la administración **pública** comprendidas en este artículo **deberán suspender**, a solicitud de COFOPRI, todas las acciones **destinadas a iniciar procesos judiciales para la desocupación de terrenos. Esta suspensión se aplica específicamente a los terrenos cuya titularidad haya sido asumida por COFOPRI como resultado de sus acciones de formalización. En estos casos, las entidades de la administración pública, a petición de COFOPRI, deberán instruir a sus Procuradores para que se presenten los desistimientos correspondientes. Cualquier acción que contravenga lo establecido en esta normativa será considerada nula.***

En el caso de procesos judiciales concluidos y en fase de ejecución de sentencia, si han pasado más de seis (6) meses sin que se haya llevado a cabo la ejecución, COFOPRI está facultado para asumir la titularidad de los terrenos ocupados por posesiones informales con el propósito de formalizarlas.

Los terrenos estatales identificados por COFOPRI se reservan únicamente para la adjudicación de parcelas de vivienda del Estado, excluyendo aquellos que estén bajo la jurisdicción de gobiernos regionales o locales según las leyes orgánicas pertinentes.

Artículo 3. Modificación del artículo 7 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.

Se modifica el artículo 7 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; el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

"Artículo 7. Exoneraciones

*7.1 Exonérese del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier entidad pública, **comprendidas en la Ley 27444**, exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para la ejecución de sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional.*

7.2 El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), conforme a lo dispuesto en el numeral 7.1 de este artículo, queda exento del

pago por servicios de transferencia de información y documentación, así como de cualquier otra acción necesaria para la formalización de la propiedad urbana, en línea con sus objetivos y metas institucionales, pudiendo emplear cualquier medio que resulte necesario para ello.

7.3 En el proceso de formalización, en los casos de procedimientos administrativos trilaterales administrados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), una vez que se haya emitido la resolución correspondiente en primera o segunda instancia, se procederá a la publicación gratuita de un extracto de dichas resoluciones en el diario oficial "El Peruano".

7.4 El plazo de vigencia de las exoneraciones es hasta el 31 de diciembre de 2030. Esta exoneración comienza a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente vigente."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera-. Vigencia del Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos.

Se extiende el plazo establecido en el artículo 2 de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, por un periodo adicional de 4 años, el cual concluirá el 31 de diciembre de 2030.

Este nuevo periodo de vigencia comenzará a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente establecido, con el objetivo de continuar con las labores de formalización de la propiedad predial urbana y contribuir al cierre de las brechas de informalidad en el territorio peruano.

Segunda-. Prioridad de información.

La información obtenida de los levantamientos de campo y los datos gráficos proporcionales por COFOPRI durante los procesos de formalización urbana tienen prioridad sobre los datos gráficos del Registro de la Propiedad cuando estos últimos carecen de información técnica suficiente o son inexistentes. COFOPRI envía esta información a Registro de Predios para actualizar sus datos gráficos y corregir inexactitudes o errores registrales existentes. Los casos en los que se aplica la prevalencia de información catastral serán regulados por el reglamento correspondiente.

Con el propósito mencionado, no se requerirá realizar correcciones de área en los inmuebles afectados, ni se aplicarán las disposiciones del Título VI del Reglamento



CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia,
y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

de la Ley N° 28294, o cualquier otra normativa adicional, requisitos o procedimientos establecidos en otros documentos.

Tercera-. Formalización de zonas compatibles para uso residencial.

COFOPRI lleva a cabo el proceso de formalización de posesiones informales en terrenos ocupados que cuenten con zonificación compatible para uso habitacional, otorgándoles automáticamente una zonificación residencial de densidad media. Esta formalización procede únicamente si se determina la idoneidad del terreno para vivienda y no existen restricciones para llevar a cabo el proceso. Posteriormente, una vez concluida la formalización, COFOPRI remite los planos aprobados e inscritos en los Registros Públicos al Gobierno Local correspondiente para realizar el ajuste integral de zonificación pertinente.

Cuarta-. Administración de los Fondos de Canon y Sobrecanon en Gobiernos Regionales y Locales.

Se autoriza a los gobiernos regionales y locales para emplear recursos del canon y sobrecanon en la financiación o cofinanciación de inversiones destinadas a la formalización de propiedades urbanas en asentamientos informales dentro de sus jurisdicciones. Para llevar a cabo estas acciones, se les otorga la facultad de suscribir convenios tanto entre ellos mismos como con la Agencia de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

Lima, abril de 2024.



Firmado digitalmente por:
CHACON TRUJILLO Nilza
Merly FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2024 11:55:41-0500



CARMEN PATRICIA JUÁREZ GALLEGOS
Ingresista de la República

Firmado digitalmente por:
Carmen Patricia Juárez Gallegos
Patricia FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 15/04/2024 11:57:03-0500



Firmado digitalmente por:
CHACON TRUJILLO Nilza
Merly FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2024 13:06:39-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Victor
Seferino FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2024 15:57:48-0500



Firmado digitalmente por:
ROSPIGLIOSI CAPURRO
Fernando Miguel FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2024 14:01:14-0500



Firmado digitalmente por:
OBANDO MORGAN Auristela
Ana FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2024 18:40:59-0500



Firmado digitalmente por:
AGUINAGA RECUENCO
Alejandro Aurelio FAU 20181740128 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2024 14:57:35-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PROBLEMÁTICA

1.1. ANTECEDENTES

El derecho a la vivienda está reconocido como un derecho universal conforme lo dispone el numeral 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos: "(...) Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda (...)"

Asimismo, el numeral 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derecho Económicos, Sociales y Culturales, señala que:

"(...) los Estados Partes reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)"

En ese mismo contexto, el Tribunal Constitucional, en su sentencia del Exp. N° 00011-2010-PI/TC, señala que el derecho fundamental a una vivienda adecuada, si bien no figura expresamente entre los derechos fundamentales establecidos por la Constitución Política, debe ser considerado como un derecho fundamental innominado. Esto se debe a que se fundamenta en la dignidad humana, dado que la capacidad de disponer de un entorno adecuado, saludable, seguro y apropiado a las necesidades de una persona es fundamental para que esta pueda desarrollar todos los atributos inherentes a su personalidad con el mayor grado de libertad.

En la sentencia emitida en el Exp. N° 00018-2015-PI/TC, señala que: "Este Tribunal considera que el derecho a una vivienda adecuada es un derecho fundamental de toda persona que está íntimamente ligado al principio de la dignidad humana, al marco del Estado Social y Democrático de Derecho (artículos 3 y 43 de la Constitución), al principio de igualdad material, y al derecho al libre desarrollo y bienestar (artículo 2, inc. 1 de la Constitución)."

El derecho a una vivienda digna y adecuada se compone de un conjunto de elementos, incluidos los relacionados con la presencia de servicios básicos esenciales y la correspondiente infraestructura pública. Al respecto, el Tribunal Constitucional, en el párrafo 65 de la sentencia emitida en el Exp N° 0007-2012-PI/TC, citando la Observación General No. 4 de la Organización de las Naciones Unidas, señala que el derecho a una vivienda adecuada presupone un conjunto de elementos que debe incluirse en el acceso que toda persona debe tener a la vivienda.

Teniendo en consideración el régimen económico del Perú es válido señalar que Estado tiene el rol de promotor en el desarrollo de viviendas, en especial de Viviendas de Interés Social, a través de subsidios y otras estrategias, con la participación del sector privado, con la finalidad de reducir las brechas de desigualdad en el acceso a la vivienda digna y dinamizar la economía del país.

Sin embargo, este amplio espectro de derechos adquiridos contrasta con otro problema de larga data que ha estado plagando al país durante décadas sin una solución definitiva a la vista.

Desde la década de 1950 en Perú, el desbordamiento social y las migraciones, ha dado lugar a más de un millón de propiedades informales. Esta situación ha elevado los costos de formalización, lo que ha resultado en procedimientos que duran entre tres y veinte años, haciendo que el derecho a una vivienda digna sea cada vez más alejado.

Así pues, en el año 1996, para dar solución a este problema público, mediante el Decreto Legislativo N° 803, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar un programa de formalización de la propiedad, centralizando las competencias, y disponiendo la inscripción de los títulos de propiedad debidamente formalizados en el Registro Predial Urbano.

En ese contexto nació COFOPRI, para la promoción del acceso a la propiedad formal y su mantenimiento dentro de la formalidad, actuando como órgano asesor técnico de las municipalidades provinciales en materia de formalización.

1.2. MARCO LEGAL LA FORMALIZACION DE PREDIOS

Para esta investigación es necesario establecer la línea de tiempo de las normas emitidas para el COFOPRI dentro del proceso de formalización.

- ✓ Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; y, complementada con la Ley N° 27046, Ley complementaria de promoción del acceso a la propiedad formal, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC.
- ✓ Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos; y sus modificatorias.
- ✓ La Ley N° 28923, que establece el Régimen Temporal Extraordinario para la Formalización y Titulación de Inmuebles Urbanos, declaró de interés público, ya sea público o privado, la formalización y titulación de inmuebles urbanos informales a nivel nacional y dispuso su atención preferente por parte de COFOPRI. Adicionalmente, la Ley N° 28923 creó el citado régimen por un período de tres (3) años, el cual fue prorrogado sucesivamente por las Leyes N° 29320, 29802, 30513, 30711 y 31056. Bajo esta última norma, la vigencia de este régimen se ha prorrogado hasta el 31 de diciembre de 2026.
- ✓ Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal.
- ✓ Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.
- ✓ Decreto Legislativo N° 1365, Decreto Legislativo que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional.

Visto el marco normativo, según lo establecido en el artículo 5 de la Ley N° 28923, COFOPRI lleva a cabo de forma directa los procedimientos de saneamiento físico-legal y titulación de los predios urbanos ubicados en posesiones informales. La firma y entrega de los instrumentos de formalización quedan a cargo de los Alcaldes