Proy. 756 y otros.

- Vivienda

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
26 JUL 2023
RECIBIDO
Firma ____ Hora 10:06

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"

OFICIO Nº 239 -2023 –PR

Lima, 25 de julio de 2023

Señor
JOSÉ DANIEL WILLIAMS ZAPATA
Presidente del Congreso de la República
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, con relación a la Autógrafa de Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender, con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Provincial de Majes, Provincia de Caylloma, departamento de Arequipa. Al respecto consideramos conveniente observarla por lo siguiente[1]:

De la Autógrafa de Ley

1. La Autógrafa de Ley propone la siguiente fórmula legal:

*"**Artículo 1**. **Objeto de la Ley***
La presente ley tiene por objeto facultar de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes para realizar la venta directa con fines de desarrollo urbano de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, bajo las condiciones y supuestos establecidos en esta ley.

Artículo 2**. **Autorización y condiciones para la venta directa de los predios
2.1 Se faculta de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes de la provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, para realizar la venta directa de los predios adjudicados conforme a la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.
2.2. La venta directa de los predios de dominio privado transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se realiza previo acuerdo del Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones y supuestos:
a) Que los fines sean exclusivamente de desarrollo urbano.
b) Que los predios sean destinados a viviendas tipo huerta.
c) Que los predios se destinen a programas municipales de vivienda y/o programas de formalización de asentamientos humanos reconocidos previa y debidamente aprobados conforme lo faculta la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
2.3. El Concejo Municipal aprueba técnicamente el valor de los predios a vender, la forma de pago, las cargas u otros requisitos.
2.4. La venta se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento, en lo que resulte aplicable y concordado con lo establecido en el artículo 1.
2.5. La Contraloría General de la República participa realizando control concurrente en todo el proceso que autoriza la presente ley.

Artículo 3**. **Limitación en el uso de los recursos obtenidos de la venta de predios
Los recursos obtenidos por la Municipalidad Distrital de Majes, provenientes de la ejecución de la presente ley, son destinados exclusivamente para fines de desarrollo urbano conforme a sus atribuciones, bajo responsabilidad.

[1] Sobre la base del Informe N° 659-2023-VIVIENDA/OGAJ.

Artículo 4. Plazo excepcional para la venta directa y reversión de los predios al dominio del Estado *Se establece como plazo para ejecutar la presente ley tres años contados desde su vigencia. Al término de dicho plazo, si no se llevó a cabo la venta, caduca la facultad otorgada por la presente ley. Los predios referidos en el artículo 1 respecto de los cuales no concluyan los procesos de venta y transferencia revierten al dominio del Estado de forma irrevocable."*

Observaciones a la Autógrafa de Ley

2. Al respecto debemos señalar que la Autógrafa de Ley busca facultar de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes para realizar la venta directa de los predios adjudicados conforme a la Ley N° 28099.

   De esta manera dispone que el Concejo Municipal apruebe técnicamente el valor de los predios a vender, la forma de pago, las cargas u otros requisitos necesario, para lo cual se deberá tener en cuenta la Ley N° 29151 y su reglamento.

   Al respecto, el artículo 68 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, indica que la tasación de los predios objeto de los actos de administración y disposición a título oneroso contenidos en el Reglamento **debe ser efectuada a valor comercial**, conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial Nº 172-2016-VIVIENDA y modificatorias, o norma que la sustituya.

   Asimismo, indica que la tasación para los actos de disposición a favor de particulares **es efectuada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o por una persona jurídica especializada en tasaciones con reconocida y acreditada experiencia**; y, en caso de no existir en la zona, la tasación puede ser efectuada por un perito tasador. Para los demás actos, la tasación puede ser efectuada por un profesional de la entidad propietaria o administradora del predio.

   Por lo expuesto, conforme el marco legal vigente, la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento **es responsable de efectuar las tasaciones** de bienes muebles e inmuebles solicitadas por las entidades públicas, conforme a los criterios, métodos y procedimientos técnicos normativos para la tasación de bienes inmuebles, muebles e intangibles, establecidos en el Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA y sus modificatorias, a fin de fijar un valor razonable para éstos, siendo la Municipalidad Distrital de Majes la entidad que debe solicitar la tasación respectiva, previa formulación del expediente técnico legal correspondiente.

   De esta manera, **se debe observar el numeral 2.3 del artículo 2 de la Autógrafa de Ley**, toda vez que no se encuentra acorde al ordenamiento jurídico vigente, correspondiendo consignar que **el valor de los predios a vender es determinado a través de la tasación elaborada por la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**, de conformidad con lo establecido en el Decreto Supremo N° 025-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento del Registro de Peritos Adscritos, Procedimiento Administrativo de Inscripción de Peritos y los Servicios de Tasaciones Prestados en Exclusividad.

   En tal sentido, se propone el siguiente **texto alternativo** para el numeral 2.3 del artículo 2 de la Autógrafa de Ley:

2.3. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba técnicamente el valor de los predios a vender. El Concejo Municipal aprueba técnicamente la forma de pago, las cargas u otros requisitos.

Por las razones expuestas, se observa la Autógrafa de Ley, en aplicación del artículo 108 de la Constitución Política del Perú.

Atentamente,

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

LUIS ALBERTO OTÁROLA PEÑARANDA
Presidente del Consejo de Ministros

Proyecto de Ley: 756/2021-CR y otros

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **26** de **julio** de **2023**

Pase a la Comisión de **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN**, con cargo de dar cuenta de este procedimiento al Consejo Directivo.

JAVIER ÁNGELES ILLMANN
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, EXCEPCIONALMENTE, LA FACULTAD DE VENDER, CON FINES DE DESARROLLO URBANO, EN FORMA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO QUE LE FUERON TRANSFERIDOS MEDIANTE LA LEY 28099, LEY QUE REVIERTE INMUEBLE AL DOMINIO DEL ESTADO Y ORDENA ADJUDICARLO EN PROPIEDAD Y A TÍTULO GRATUITO A FAVOR DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, PROVINCIA DE CAYLLOMA, DEPARTAMENTO DE AREQUIPA

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto facultar de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes para realizar la venta directa con fines de desarrollo urbano de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, bajo las condiciones y supuestos establecidos en esta ley.

Artículo 2. Autorización y condiciones para la venta directa de los predios

2.1. Se faculta de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes de la provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, para realizar la venta directa de los predios adjudicados conforme a la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en

propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

2.2. La venta directa de los predios de dominio privado transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se realiza previo acuerdo del Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones y supuestos:

a) Que los fines sean exclusivamente de desarrollo urbano.

b) Que los predios sean destinados a viviendas tipo huerta.

c) Que los predios se destinen a programas municipales de vivienda y/o programas de formalización de asentamientos humanos reconocidos previa y debidamente aprobados conforme lo faculta la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

2.3. El Concejo Municipal aprueba técnicamente el valor de los predios a vender, la forma de pago, las cargas u otros requisitos.

2.4. La venta se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento, en lo que resulte aplicable y concordado con lo establecido en el artículo 1.

2.5. La Contraloría General de la República participa realizando control concurrente en todo el proceso que autoriza la presente ley.

<u>Artículo 3</u>. Limitación en el uso de los recursos obtenidos de la venta de predios

Los recursos obtenidos por la Municipalidad Distrital de Majes, provenientes de la ejecución de la presente ley, son destinados exclusivamente para fines de desarrollo urbano conforme a sus atribuciones, bajo responsabilidad.

<u>Artículo 4</u>. Plazo excepcional para la venta directa y reversión de los predios al dominio del Estado

Se establece como plazo para ejecutar la presente ley tres años contados desde su vigencia. Al término de dicho plazo, si no se llevó a cabo la venta, caduca la

facultad otorgada por la presente ley. Los predios referidos en el artículo 1 respecto de los cuales no concluyan los procesos de venta y transferencia revierten al dominio del Estado de forma irrevocable.

Comuníquese a la señora Presidenta de la República para su promulgación.

En Lima, a los siete días del mes de julio de dos mil veintitrés.

JOSÉ DANIEL WILLIAMS ZAPATA
Presidente del Congreso de la República

MARTHA LUPE MOYANO DELGADO
Primera Vicepresidenta del Congreso de la República

A LA SEÑORA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA