CONGRESO DE LA REPÚBLICA
AREA DE TRAMITE DOCUMENTARIO
23 FEB. 2024
RECIBIDO
Firma: Hora: 9:51

Proyecto de Ley Nº .....

Los Congresistas de la República que suscriben, integrantes del grupo parlamentario FUERZA POPULAR, a iniciativa de la congresista de la República MARTHA LUPE MOYANO DELGADO, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa previsto en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y en el inciso c) del artículo 22 y los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente Proyecto de Ley:

FÓRMULA LEGAL

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

Artículo 1.- Objeto de la Ley
La presente ley tiene por objeto modificar la ley N° 29415, ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana.

Artículo 2.- Finalidad de la Ley
La finalidad de la ley es centralizar la gestión de los mecanismos de desprecarización en una sola entidad única nacional, la misma que se dedica exclusivamente a la formalización de los derechos de propiedad, potenciando competencias como la formalización, titulación y generación del catastro urbano nacional.

Artículo 3.- Modificación de la ley N° 29415

Se modifican los artículos 2, 4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, y 18 de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana, en los siguientes términos:

> **"Artículo 2. Ámbito de aplicación**
>
> La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, sean de propiedad privada o estatal, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley."
>
> **"Artículo 4. Glosario de términos**
>
> [...]
>
> d) Inhabitabilidad: Estado físico de los predios y de las unidades de vivienda **que, según UN-Habitat, no reúnen condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad física y jurídica para sus habitantes.**

[...]

n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad **individual,** tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.

ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas.

o) **Unidad de vivienda: Unidad catastral y registral referida a la casa habitación de un núcleo familiar peruano.**

p) **Unidad de vivienda productiva: La unidad catastral y registral de una familia o núcleo familiar peruano que combina el uso de casa habitación con actividad de negocio de nivel MYPE o PYME."**

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

[...]

i) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), **formaliza, titula y ejecuta las acciones de saneamiento legal de la propiedad con miras a la renovación urbana;** asimismo, asiste a las diferentes instituciones involucradas en la aplicación de la presente Ley."

"Artículo 7.- Saneamiento legal

1. El saneamiento legal se encuentra a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Se inicia en cada predio, de oficio o a iniciativa de los poseedores de los predios, debidamente organizados, quienes buscan formalizar su propiedad, previa calificación de la situación de los inmuebles y de la posesión.
2. Para llevar a cabo el saneamiento legal, COFOPRI contará con una dirección técnica dedicada en exclusividad a la destugurización y la renovación urbana con inclusión social.
3. Los títulos individuales que genere COFOPRI en el saneamiento legal de tugurios contarán obligatoriamente con georreferenciación.
4. COFOPRI asumirá un activo papel impulsor para que las asociaciones de poseedores cuenten con anteproyectos de renovación urbana sostenibles.
5. El saneamiento legal priorizará instrumentos tecnológicos sustentados en Inteligencia artificial y Big data.
6. COFOPRI generará los catastros volumétricos de los conglomerados urbanos más importantes del país. Se entiende por catastro volumétrico el levantamiento gráfico geo referenciado de las edificaciones construidas sobre terrenos informales o ya regularizados.

7. Los posesionarios que inicien el saneamiento legal a que se contrae esta ley contarán con el subsidio denominado Bono Familiar Habitacional del Fondo Mivivienda. COFOPRI, en coordinación con el Fondo Mivivienda, canalizará el Bono Familiar Habitacional en su modalidad de adquisición de vivienda nueva, para los fines de destugurización y renovación urbana. "

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

Las municipalidades distritales **o COFROPI** efectúan el empadronamiento de los predios susceptibles del proceso de saneamiento legal a que se contrae la presente Ley, previa verificación y calificación de la situación jurídica de los inmuebles y sus ocupantes."

"Artículo 11.- Definición

El abandono a que se refiere el artículo 968, numeral 4, del Código Civil constituye un modo de extinguir la propiedad **de todo o parte de un título de dominio,** el mismo que se materializa mediante acto administrativo a cargo **del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI),** de conformidad con el procedimiento establecido en el presente capítulo.

El plazo de abandono a que se refiere el numeral 4 del artículo 968 del Código Civil se computa a partir de la fecha estimada de inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento sustancial de sus estructuras principales. La comprobación se realiza mediante peritaje técnico que incluye pruebas fehacientes de sus conclusiones.

El peritaje técnico debe acreditar el deterioro físico de las estructuras principales de los inmuebles o la inhabitabilidad de sus ambientes interiores a consecuencia de la falta de mantenimiento que puede ocasionar riesgo para la vida y la salud de sus moradores **o de terceros.**

El titular de **todo o parte del título de propiedad** a que se refiere el presente capítulo puede acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles para cuestionar el peritaje o la compensación. En caso de que no acuda al arbitraje, se entiende que ha aceptado el peritaje técnico o la compensación."

"Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

[...]

2.- Estado de habitabilidad de la edificación. -

[...]

Los informes técnicos son suscritos por arquitectos colegiados y registrados ante **COFOPRI."**

"Artículo 13.- Compensación a los propietarios producto de la declaración de abandono

13.1 Se reconoce una compensación a favor de los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, siempre que demuestren fehacientemente la titularidad sobre el predio. La compensación es valorizada mediante una tasación sobre la base de precios del mercado. **La valorización** no debe tener una antigüedad mayor a un (1) año.

13.2 La inscripción de la transferencia de propiedad a favor de COFOPRI se efectúa en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la compensación a favor del titular de la propiedad.

El pago de la compensación es de cargo de la asociación de vivienda beneficiaria y se produce en un plazo no mayor de noventa (90) días de **notificado al titular de la propiedad.**

El pago de la compensación se entiende efectuado válidamente por la vía de la consignación judicial cuando existe duplicidad registral, total o parcial, o procesos judiciales en los que se discuta la titularidad del bien, o cuando el titular de la propiedad cuestione el valor de la compensación.

El procedimiento administrativo de declaratoria de abandono caduca de pleno derecho cuando no se acredita el pago de la compensación dentro del plazo de noventa (90) días desde notificado al titular de la propiedad."

"Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

El procedimiento para la declaración de abandono se inicia con la notificación cierta al titular o titulares de la propiedad a que se refiere el presente capítulo y la publicación de avisos en un diario de circulación nacional al menos una (1) vez.

El abandono administrativo se tramita a solicitud de parte o de oficio por **COFROPI.**

El abandono es declarado en sede administrativa, previa verificación de las causales establecidas en el artículo 11."

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

La resolución **de COFOPRI** que declara el abandono constituye cosa decidida, extinguiendo el dominio anterior y dispone la transferencia a favor de COFOPRI."

"Artículo 18.-Obligación de COFOPRI de transferir a poseedores calificados.

Declarado el abandono administrativo, **COFOPRI** procede a la inmediata transferencia de la propiedad a favor de una asociación de vivienda cuyos miembros sean los poseedores.

Para que **COFOPRI** proceda a la transferencia a los poseedores beneficiarios, éstos deben estar organizados y haber suscrito el compromiso de ejecutar el plan de renovación, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda realizar sobre el predio. La transferencia no se efectúa hasta que los poseedores beneficiarios cumplan con dichos requisitos. El reglamento establece la forma y características de la organización a la que pueden acceder los poseedores beneficiarios.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. - Reglamento de la Ley

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento se encargará de las modificaciones correspondientes al reglamento de la presente Ley en un plazo no mayor de sesenta (60) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

Lima, 20 de febrero de 2

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CHACON TRUJILLO Nilza Nedy FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 16:34:00-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OLIVOS MARTINEZ Leslie Vivian FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 17:48:18-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: AGUINAGA RECUENCO Alejandro Aurelio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 16:20:06-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: JIMENEZ HEREDIA David Julio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 14:29:56-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MOYANO DELGADO Martha Lupe FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/02/2024 18:35:24-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CASTILLO RIVAS Eduardo Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 13:01:57-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BARBARAN REYES Rosangella Andrea FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 16:04:49-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORANTE FIGARI Jorge Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 14:22:45-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CASTILLO RIVAS Eduardo Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/02/2024 13:03:25-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **26** de **febrero** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 7102/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1.1 MARCO NORMATIVO

- Declaración Universal De Los Derechos Humanos, Artículo 25, inciso 1

  1. 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, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

- Constitución Política del Perú. Capítulo I, Derechos fundamentales de la persona

- Artículo 2: Toda persona tiene derecho:

  - inciso 22: A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.

- Artículo 3. La enumeración de los derechos establecidos en este capítulo no excluye los demás que la Constitución garantiza, ni otros de naturaleza análoga o que se fundan en la dignidad del hombre, o en los principios de soberanía del pueblo, del Estado democrático de derecho y de la forma republicana de gobierno.

1.2 ANTECEDENTES DE PROYECTOS DE LEY SOBRE MODIFICACIÓN DE LA LEY 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA.

Proyecto de Ley N°01649/2012-CR, presentado por el grupo parlamentario Acción Popular el 31 de octubre del año 2012. Fue enviado al archivo el 07 de setiembre del 2016 por Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2016-2017/CONSEJO-CR

Proyecto de Ley N°00859/2016-CR, presentado por el grupo parlamentario Frente Amplio el 10 de enero del año 2017. Fue retirado por decisión de propio grupo parlamentario.

Proyecto de Ley N°00948/2016-CR, presentado por el grupo parlamentario Frente Amplio el 09 de febrero del año 2017. Fue enviado al archivo el 17 de agosto del 2021 por Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2021-2022/CONSEJO-CR.

Proyecto de Ley N°02444/2017-GL, presentado por el Concejo Metropolitano de Lima el 16 de febrero del año 2018. Fue enviado al archivo el 17 de agosto del 2021 por Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2021-2022/CONSEJO-CR.

1.3 EXPOSICIÓN DE PROBLEMÁTICA DEL SANEAMIENTO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS

De acuerdo a cifras del INEI del censo nacional del 2017, en el Perú tenemos 29.381.884 de peruanos viviendo en centros urbanos. Esta cifra se distribuye en 6.2 millones de predios urbanos dedicados a vivienda o vivienda productiva. No menos del 55% de ellos, es decir 3.4 millones de unidades de vivienda, se encuentran en barrios cuya definición urbana ha sido anterior a las migraciones del campo a la ciudad de la segunda mitad del siglo XX.

Los estudios del PNUD, sobre desprecarización de la propiedad realizados previamente a la dación de la ley 29415, indicaron que el 80 % de ese universo de 3.4 millones, se encuentran sin títulos o con títulos precarizados o desfasados. Esto equivale a 2.7 millones de viviendas, alrededor de 12 millones de peruanos. Este es el universo de la tugurización.

La ley 29415 para el saneamiento legal y físico de predios tugurizados con fines de renovación urbana, creó un procedimiento para activar la figura jurídica contemplada en el artículo 968, numeral 4 del Código Civil, denominada declaración administrativa de abandono de dominio. La ley citada dispuso que la instancia adecuada para esta finalidad fuesen los gobiernos locales, en el entendido de que estos enfrentan diariamente los problemas urbanos y se encargan del desarrollo urbanístico de las ciudades peruanas. No obstante, desde su dación en octubre del 2009, las municipalidades provinciales ni las distritales han aprobado ningún caso de activación de los mecanismos de la ley 29415 para destugurizar y renovar los barrios antiguos de las ciudades peruanas. La intención del presente proyecto es precisamente dotar de agilidad y efectividad a los indicados mecanismos, con la única finalidad de generar derechos de propiedad claros y bien definidos para trasvasar las 2.7 millones de unidades de vivienda o unidades de vivienda productiva, de la precarización a la formalidad, conjuntamente con proyectos de renovación urbana en cada uno que redunden en mayor valor para las ciudades.

La propuesta del proyecto es centralizar la gestión de los mecanismos de desprecarización en una entidad única nacional dedicada a la formalización de los derechos de propiedad. Esa entidad es el Organismo de Formalización de la Propiedad Urbana, COFOPRI. El proyecto no altera ninguna de las competencias que su ley orgánica asigna a COFOPRI, sino las potencia, tales como la formalización, titulación y la generación del catastro urbano nacional que pasa de ser uno de suelo a uno de unidades catastrales, sea de suelo o de edificación.

El proyecto tiene el objetivo que el COFOPRI, con los mismos recursos presupuestales asignados, pueda desarrollar metas más ambiciosas de regularización de la propiedad y destugurización con fines de renovación urbana.

De este modo asistirá a las asociaciones que lo requieran en el proceso de generación de anteproyectos de renovación urbana y de trasvase de la propiedad desde la condición de abandono en que se encuentran los predios tugurizados a la de predios renovados con títulos individualizados claros de unidades de vivienda o unidades de vivienda productiva renovadas. El año 2023, el presupuesto de apertura de COFOPRI fue de 191 millones de soles con una meta de titulación para 80 mil predios. Con esta meta se entiende que el costo de titular cada predio es de 2.387 soles, monto demasiado alto e ineficiente, por cuanto en términos históricos COFOPRI pudo en años anteriores titular cada predio a razón de 700 soles cada uno, como máximo. La simplificación del procedimiento del Código Civil, art.968, numeral 4, con la finalidad de activar los derechos de propiedad y permitir tanto la destugurización como la renovación urbana sin desalojos, con inclusión social y sostenible en lo monumental, es descrita en el articulado modificatorio propuesto.

II. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta de modificación de la Ley N° 29415 "Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana" y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA, al ser una norma de carácter modificatorio implica un impacto legal, por lo cual las entidades competentes deberán modificar sus instrumentos normativos para la aplicación de la norma propuesta.

El proyecto de ley propuesto no transgrede la Constitución Política del Perú ni la normativa legal vigente.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La propuesta normativa, al adecuar la Ley N° 29415 y su Reglamento, a un proceso mucho más expeditivo y eficaz a cargo de un organismo existente como es el COFOPRI, organismo rector en materia de formalización de la propiedad y saneamiento legal de predios, dará solución a la desatendida problemática existente, a través de un proceso de saneamiento legal, sin contravenir ni transgredir norma alguna del ámbito municipal, regional o nacional, sin irrogar gastos, puesto que no se creará organismo para que se haga cargo del mencionado proceso

IV. VÍNCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta tiene relación con la 21 Política de Estado, la misma que establece el Desarrollo en Infraestructura y Vivienda en el objetivo de la promoción de la Competitividad del País, entendiéndose la misma como la ineludible acción del Estado para dotar a la ciudadanía de los mecanismos legales pertinentes, de una

manera eficiente y eficaz, para lograr mejorar su entorno y lugar que ocupa como hogar, elevando su calidad de vida.

V. CONCORDANCIA CON LA AGENDA LEGISLATIVA PARA EL PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2022-2023

La presente propuesta legislativa tiene vinculación con la agenda legislativa periodo anual de sesiones 2023-2024, específicamente en el punto 91, medida para promover la titulación, formalización y promoción de la propiedad y la vivienda.