Proyecto de Ley N° 8486/2023-CR

PERÚ
CONGRESO de la REPÚBLICA

LUIS ÁNGEL ARAGÓN CARREÑO
Congresista de la República

"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"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
25 JUL. 2024
RECIBIDO
Folios: Hora: 12:45

PROYECTO DE LEY QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

Los Congresistas de la Republica integrantes del Grupo Parlamentario de **ACCIÓN POPULAR** que suscriben; a iniciativa del señor Congresista **LUIS ANGEL ARAGÓN CARREÑO**, ejercen su derecho de iniciativa legislativa conferido en los artículos 102° inciso 1) y 107° de la Constitución Política del Perú; y conforme a los artículos 2° y del 76° numeral 2 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente:

FORMULA LEGAL

LEY QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

1.1. La presente Ley tiene como objeto declarar de preferente interés nacional la formalización de la propiedad predial urbana con el fin de garantizar el acceso al derecho a la propiedad y otros derechos reales de las personas naturales y jurídicas, en posesiones informales, centros poblados, urbanizaciones populares, programas de vivienda del Estado, mercados informales, lotizaciones urbanas y otras formas de posesión y titularidad informal de predios constituidos sobre propiedad estatal, privada y comunal.

1.2. Asimismo, se establece el marco legal que crea y regula el ámbito, organización, atribuciones y funciones del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, con el fin de promover, ejecutar,

gestionar y realizar el seguimiento de las actividades concernientes a los procesos de formalización de la propiedad predial urbana.

Artículo 2. Finalidad

La presente Ley tiene como finalidad promover la gestión, ejecución y seguimiento de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana a cargo de las entidades formalizadoras, en el marco de la Política de Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, mediante la especialización, integración y estandarización de sus procedimientos, y viabilizar la titulación e inscripción de los predios urbanos, coadyuvando al acceso a la vivienda y a su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en la presente Ley, sus normas reglamentarias y aquellas que se emitan bajo sus alcances son de obligatorio cumplimiento para las entidades que conforman el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por las leyes correspondientes.

Artículo 4. Definiciones

Para la aplicación de la presente ley, se entiende por:

4.1. Centros Poblados: Aquellos ubicados en ámbitos urbanos o rurales del territorio nacional, conformados por un conjunto de lotes destinados a vivienda, comercio, casa huerta u otros con fines urbanos, cuyos pobladores acreditan propiedad sobre sus lotes mediante escrituras públicas o escrituras imperfectas, títulos u otros documentos que demuestran su titularidad y que no pueden ser inscritos en el Registro de Predios por presentar deficiencias que impiden su inscripción o, en defecto de éstos, sus pobladores sustentan

su derecho con documentos de posesión o en mérito a los usos y costumbres de la localidad.

Entiéndase por escritura imperfecta al instrumento público emitido por el Juez de Paz Letrado, conforme a lo establecido por el artículo 58 del Texto Único Ordenado de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

4.2. Formalización de la propiedad predial urbana: Son los procesos y procedimientos a través de los cuales se ejecutan las acciones de saneamiento técnico - legal en predios ocupados por posesiones informales, centros poblados, lotizaciones urbanas, mercados informales o en toda otra forma de posesión o titularidad de predios con fines de vivienda, que estén constituidas sobre propiedad estatal, privada y comunal, orientados a la regularización del derecho de propiedad en favor de sus ocupantes y/o titulares.

4.3. Lotizaciones Urbanas: Aquellas conformadas por lotes destinados a vivienda ubicados en ámbitos urbanos o rurales ocupados por poblaciones, comprendiendo los siguientes supuestos:

4.3.1. Consolidadas o semiconsolidadas comprendidas en propiedad privada: En éstas sus pobladores cuenten con vínculo contractual de adjudicación y/o transferencia de propiedad suscrito con el propietario, las cuales están constituidas hasta el 31 de diciembre de 2015 y distribuidas en áreas de circulación, de recreación y de servicios públicos, de ser el caso; las mismas que se formalizan mediante los procedimientos de regularización a cargo de COFOPRI.

4.3.2. Consolidadas o semiconsolidadas comprendidas en terreno comunal: En éstas sus pobladores cuenten con vínculo contractual de adjudicación y/o transferencia de propiedad suscrito con la comunidad campesina, las cuales están constituidas hasta el 31 de diciembre de 2015 y distribuidos en áreas de circulación, de recreación y de servicios

públicos, de ser el caso; las mismas que se formalizan mediante los procedimientos de regularización a cargo de COFOPRI.

4.3.3. Consolidadas o semiconsolidadas comprendidas en terrenos del Estado: En éstas sus posesionarios ocupan terrenos de propiedad del Estado con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 hasta el 31 de diciembre de 2020, y distribuidos en áreas de circulación, de recreación y de servicios públicos, de ser el caso. Para la formalización a cargo de COFOPRI, la adjudicación de los lotes de vivienda se realiza a título oneroso.

4.4. Mercados Informales: Son aquellos locales o centros comerciales, ubicados dentro de una posesión informal, en los que se realizan toda clase de operaciones comerciales mayoristas y/o minoristas de cualquier clase de bienes y servicios, que cuentan o no con autorización de funcionamiento.

Asimismo, están comprendidos en esta definición aquellos lotes de propiedad del Estado o de cualquier entidad o fondo estatal, inclusive aquellos en proceso de liquidación, ocupados por mercados. Se excluyen los mercados que ocupan propiedad municipal.

4.5. Posesiones Informales: Son los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, barrios marginales, barriadas y toda otra forma de posesión con fines urbanos, cualquiera sea su denominación o reconocimiento jurídico y/o administrativo, constituida sobre propiedad estatal, privada o territorio comunal, cuya formalización de la propiedad se efectúa de forma masiva y progresiva, mediante procedimientos a cargo de las entidades formalizadoras.

4.6. Saneamiento técnico-legal en áreas con información catastral: Aquellos procedimientos integrales e individuales a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en los que se ejecutan acciones de saneamiento técnico legal, con el fin de lograr la inscripción del predio matriz y los lotes individuales, aplicando los distintos procedimientos

Firmado digitalmente por: DOROTEO CARBAJO Raul Felipe FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 24/07/2024 12:50:28-0500

de formalización, hasta la inscripción de las unidades inmobiliarias en el Registro de Predios.

4.7. Saneamiento técnico - legal de áreas con levantamiento o actualización catastral: Aquellos procedimientos y acciones técnico legales que se realizan con la finalidad que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, en forma excepcional, ejecute la asignación de Código Único Catastral (CUC) a nivel de predio individual, declare el ámbito intervenido como zona catastrada, efectúe el saneamiento integral e individual de las unidades inmobiliarias y solicite la vinculación de la información catastral con el Registro de Predios.

4.8. Entidad formalizadora: Son las municipalidades provinciales y distritales, a cargo de las acciones de saneamiento físico - legal y titulación de lotes de posesiones informales y centros poblados asentados sobre propiedad del Estado, propiedad privada o comunal, ubicadas en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, se constituye como la entidad formalizadora respecto del ámbito en el que asume competencia, de acuerdo a la presente Ley.

Artículo 5. Formalización de la propiedad predial urbana

La formalización de la propiedad de posesiones informales y centros poblados, urbanizaciones populares y programas de vivienda del Estado que se ejecutan en el marco de la presente ley, se realiza a título gratuito; salvo las excepciones que se establezcan en el reglamento de la presente Ley.

La formalización de la propiedad predial urbana se ejecuta de forma masiva y su inicio e impulso es de oficio.

Firmado digitalmente por: ALVA ROJAS Carlos Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 24/07/2024 15:27:26-0500

Firmado digitalmente por: MORI CELIS Juan Carlos FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 25/07/2024 17:14:51-0500

Firmado digitalmente por: SOTO PALACIOS Wilson FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 24/07/2024 11:43:31-0500

Firmado digitalmente por: VERGARA MENDOZA Elvis Heman FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2024 10:26:53-0500

Firmado digitalmente por: ARAGON CARREÑO Luis Angel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/07/2024 18:17:26-0500

Firmado digitalmente por: VERGARA MENDOZA Elvis Heman FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/07/2024 10:27:09-0500

TITULO II

SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

CAPÍTULO I

CREACIÓN, RECTORÍA Y CONFORMACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

Artículo 6. Creación del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana

6.1. Créase el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, como un sistema funcional, para conducir los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana que ejecutan las entidades formalizadoras y para su mantenimiento en la formalidad, en el marco de la Vigésima Primera Política de Estado, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente.

6.2. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, se constituye como ente rector del SISFOR, con el objeto de articular, simplificar, estandarizar, integrar y consolidar el accionar de las entidades formalizadoras, en materia de formalización de la propiedad predial urbana.

Artículo 7. Entidades conformantes del Sistema

Las entidades formalizadoras que conforman el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, son las siguientes:

7.1. COFOPRI, como ente rector y ejecutor en materia de formalización de la propiedad predial urbana.

7.2. Las municipalidades provinciales y distritales, como entidades formalizadoras de posesiones informales y centros poblados, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 8. Finalidades del Sistema

El Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, tiene como finalidades las siguientes:

8.1. Contribuir al desarrollo del país promoviendo la formalización de la propiedad predial urbana, para incentivar la inversión pública y privada, coadyuvando en la toma de decisiones de los distintos niveles de gobierno para la eficiente gestión del suelo.

8.2. Simplificar, estandarizar, integrar y consolidar los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, a nivel del Gobierno Nacional y Local.

8.3. Impulsar la articulación, coordinación, cooperación y seguimiento con las entidades formalizadoras que ejecutan los procesos y procedimientos de formalización a su cargo.

Artículo 9. Garantías del Sistema

Las garantías que rigen el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, son las siguientes:

9.1. La primacía y cumplimiento de la ley por su especialidad y de sus normas reglamentarias y complementarias, que se dicten por parte del ente rector del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana.

9.2. El respeto de las intervenciones programadas por las entidades formalizadoras, con fines de formalización de la propiedad predial urbana, en el marco de las competencias a su cargo, sobre las áreas ocupadas por

posesiones informales, centros poblados, lotizaciones urbanas u otras formas de ocupación.

9.3. El seguimiento permanente, a cargo del ente rector, de los procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, ejecutados por las entidades que conforman el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana.

9.4. La ejecución de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana de oficio, masiva y progresiva.

9.5. La desregulación y simplificación administrativa de los procesos y procedimientos de la propiedad predial urbana y la aplicación de economías de escala.

Artículo 10. Funcionamiento del Sistema

Las acciones para el funcionamiento del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, son las siguientes:

10.1. Aprobar y difundir las normas, procesos y procedimientos que regulan el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, en el marco de la Política de Desarrollo en Infraestructura y Vivienda.

10.2. Promover, incorporar y utilizar nuevas tecnologías en la gestión documental y de contenidos de la información, desarrollando mecanismos que permitan asegurar y cautelar la información contenida en el sistema electrónico de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, administrado por COFOPRI, en el marco de la normativa del gobierno digital y de datos personales.

10.3. Mantener actualizada y sistematizada la normatividad del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR.

10.4 Gestionar y centralizar la información gráfica y alfanumérica en el sistema electrónico del SISFOR.

Artículo 11. Sistema Electrónico de Formalización de la Propiedad Predial Urbana

11.1. COFOPRI, en su condición de ente rector, diseña, implementa, gestiona y administra el Sistema Electrónico de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, centralizada e interoperable, para viabilizar la ejecución de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana.

11.2. El sistema electrónico incluye el mapeo de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, así como la interoperabilidad entre entidades públicas y privadas, consultas del ciudadano, mecanismos de control, inteligencia de negocios, garantizando la seguridad de la información y continuidad del negocio.

Artículo 12. Gestión de la documentación e información generada por las entidades formalizadoras

Como parte del proceso de formalización, las entidades formalizadoras deben remitir a COFOPRI, en su calidad de ente rector, la documentación generada e información gráfica y alfanumérica, para que se incorpore al sistema electrónico del SISFOR, en el marco de los procesos y procedimientos de formalización que señale el reglamento de la presente ley.

CAPÍTULO II

ORGANISMO DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD INFORMAL

Artículo 13. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal

13.1. El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, es un organismo público descentralizado adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con personería Jurídica de Derecho Público y

constituye un pliego presupuestal, siendo el ente rector responsable de normar, ejecutar y realizar el seguimiento de los actos derivados de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, de manera integral, comprehensiva y rápida, gozando de autonomía económica, presupuestal, financiera, técnica y funcional, con representación judicial propia, de acuerdo a la normatividad vigente.

13.2. La formalización de la propiedad predial urbana y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, es la misión de COFOPRI.

Artículo 14. Funciones y atribuciones compartidas y exclusivas del Organismo de Formalización de la Propiedad informal

14.1. Son funciones y atribuciones compartidas del Organismo de Formalización de la Propiedad informal - COFOPRI y de las municipalidades, las siguientes:

a) Ejecutar, de oficio y de manera progresiva, el procedimiento de formalización en posesiones informales y centros poblados constituidos sobre propiedad estatal.

b) Ejecutar el proceso de diagnóstico de la informalidad.

c) Ejecutar el proceso de diagnóstico técnico - legal.

d) Efectuar el proceso de saneamiento integral.

e) Ejecutar el proceso de saneamiento individual.

f) Ejecutar, de oficio y de manera progresiva, el procedimiento de formalización en posesiones informales y centros poblados constituidos en terrenos a que se refiere el literal b) del artículo 2 de la Ley 24657, Ley de comunidades campesinas, deslinde y titulación de territorios comunales.

g) Ejecutar, de oficio y de manera progresiva, el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del

tracto sucesivo, en predios matrices y lotes individuales, que forman parte de posesiones informales o centros poblados constituidos sobre propiedad privada.

h) Promover, a pedido de parte, el procedimiento de conciliación entre los propietarios de predios matrices y los poseedores de posesiones informales o centros poblados que ocupan dichos predios.

14.2. Son funciones y atribuciones exclusivas del Organismo de Formalización de la Propiedad informal, las siguientes:

a) Ejecutar la formalización de predios de entidades públicas, previa solicitud y mediante convenio y a título oneroso.

b) Ejecutar la formalización de la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a programas de vivienda del Estado.

c) Ejecutar la formalización de urbanizaciones populares y de los predios individuales que las conforman, a pedido de parte.

d) Ejecutar la formalización de lotes ocupados por mercados informales de propiedad del Estado.

e) Ejecutar, a solicitud de parte, los procedimientos especiales de saneamiento físico - legal sobre predios en propiedad privada, involucrados en el desarrollo de los proyectos comprendidos en el marco de la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, y su reglamento.

f) Ejecutar el procedimiento de saneamiento técnico - legal de predios matrices ocupados por lotizaciones urbanas, sin habilitación urbana.

g) Efectuar el procedimiento masivo de división y partición de predios adquiridos bajo la modalidad de acciones y derechos, sin habilitación urbana.

h) Regularizar la titularidad individual de los lotes independizados conformantes de la habilitación urbana de oficio, con acciones y derechos inscritos.

i) Efectuar la reversión de predios matrices para regularizar las áreas ocupadas por lotizaciones urbanas, con fines de vivienda.

j) Ejecutar la formalización de la propiedad predial urbana en cascos urbanos ubicados en las capitales de provincia o distrito.

k) Establecer los costos de los lotes que se formalizan a título oneroso con pago diferido, resultantes del proceso de formalización de la propiedad predial urbana, mediante un procedimiento de cálculo de valor arancelario.

l) Ejecutar la formalización de posesiones informales o centros poblados que ocupan terrenos de propiedad privada, cuyos propietarios transfieren éstos a COFOPRI, a título gratuito, a fin de regularizar la titularidad de los lotes individuales.

m) Efectuar el saneamiento técnico - legal en áreas con información catastral, con fines de formalización.

n) Efectuar el saneamiento técnico - legal en áreas con levantamiento catastral, con fines de formalización.

o) Identificar y ejecutar las acciones de formalización de lotizaciones urbanas constituidas sobre predios estatales, privados y comunales, que no pueden acceder al Registro de Predios, mediante el saneamiento técnico legal y /o regularización de los predios objeto de intervención.

p) Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros provenientes del Tesoro Público, que se requieran para el desarrollo de sus competencias.

q) Celebrar todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones nacionales e internacionales.

r) Emitir las normas que permitan el desarrollo del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR, administrada por COFOPRI.

s) Efectuar el seguimiento de las acciones de formalización que realizan los órganos desconcentrados de COFOPRI y las municipalidades provinciales y distritales, sobre el cumplimiento del marco normativo vigente y los principios del debido procedimiento administrativo, en los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, a través de los mecanismos que establezca la entidad.

t) Administrar la información gráfica y alfanumérica generada por las entidades formalizadoras, previa validación e integración, mediante el sistema electrónico del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR.

u) Declarar la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito, por cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos sean objeto de acciones de formalización de la propiedad. No procederá la declaración cuando los terrenos hubieran sido ocupados por terceros y los adjudicatarios hubieran iniciado, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, procedimientos judiciales para recuperar la posesión del terreno. La rescisión, resolución, caducidad, reversión o sanción legal declarada por COFOPRI, se inscribirá por su solo mérito en un nuevo asiento registral. La declaración de la causal no implicará la devolución de la contraprestación pagada por el adjudicatario, que se entenderá imputada al uso dado al terreno.

v) Resolver las impugnaciones contra las resoluciones emitidas por COFOPRI o los Gobiernos Locales en los procesos de formalización previstas en la presente ley, a través del Tribunal Administrativo de la Propiedad, como órgano de segunda y última instancia administrativa. La conformación y funciones del Tribunal Administrativo de la Propiedad se establecen en el reglamento.

w) Otras que se establezcan por ley.

Artículo 15.- Funciones especiales de COFOPRI

Son funciones especiales de COFOPRI, las siguientes:

a) Absolver las consultas sobre la formalización de la propiedad predial urbana.

b) Emitir opinión de carácter vinculante en materia de sus competencias a las entidades formalizadoras conformantes del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR.

c) Brindar capacitación, asistencia y acompañamiento técnico a las entidades formalizadoras, conformantes del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, a cargo de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana.

d) Promover la investigación y desarrollo de capacidades en las materias de su competencia, así como, la formación de especialistas en materia formalización de la propiedad predial urbana, otorgando la certificación de los profesionales responsables de la ejecución de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana.

e) Aprobar el procedimiento de generación y actualización de la base gráfica de propiedades, en los procesos y procedimientos de formalización de propiedad predial urbana.

Artículo 16. Tribunal Administrativo de la Propiedad

16.1. El Tribunal Administrativo de la Propiedad es el órgano administrativo de resolución de segunda y última instancia administrativa de COFOPRI, con competencia a nivel nacional, que conoce y resuelve los medios impugnatorios que se interpongan en los procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana a cargo de COFOPRI y de las municipalidades provinciales y distritales.

16.2. La conformación, requisitos y designación de los integrantes del Tribunal Administrativo de la Propiedad se determinan en el reglamento correspondiente y en las normas de gestión del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

16.3. La toma de competencia y tramite respecto de los expedientes administrativos en los que se hayan interpuesto medios impugnatorios ante las municipalidades provinciales y distritales por parte del Tribunal Administrativo de la Propiedad se realiza de manera progresiva, de acuerdo a las disposiciones que emita el COFOPRI para tal efecto.

Artículo 17. Régimen Económico

Son recursos de COFOPRI, los siguientes:

a) Los que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto y las normas que la modifiquen o complementen;

b) Las donaciones y legados que reciba, los créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales y los recursos provenientes de la cooperación técnica internacional; y,

c) Los ingresos provenientes de la capacitación y especialización que realice COFOPRI.

d) Los ingresos provenientes de la cooperación reembolsable y no reembolsable conforme a la normatividad legal vigente de la materia.

e) Otros dispuestos por norma legal o reglamentaria expresa en favor de COFOPRI.

CAPÍTULO III

PROCESOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

Artículo 18. Procesos de formalización de la propiedad predial urbana

18.1. Los procesos de formalización de la propiedad predial urbana que realizan las entidades formalizadoras, son los siguientes:

a) Diagnóstico de la informalidad.

b) Diagnostico técnico - legal.

c) Saneamiento integral.

d) Saneamiento individual.

18.2. El desarrollo de los referidos procesos de formalización, se establece en el reglamento de la presente ley, así como en las directivas y lineamentos que para tal fin emita COFOPRI.

Artículo 19. Asunción de titularidad sobre terrenos del Estado

19.1. Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente Ley y por razones operativas, las entidades formalizadoras asumen la titularidad de los terrenos estatales, fiscales o municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del

inciso 13.1 del artículo 13 de la presente Ley, previo diagnostico técnico legal que lo determine. La solicitud de las entidades formalizadoras constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro de Predios.

19.2. Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad pública, a que se refiere el Artículo I del Título Preliminar de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales o paraestatales comprendidas en el ámbito de Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado - FONAFE, 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 las entidades formalizadoras.

19.3. Las entidades públicas comprendidas en este artículo, a solicitud de las entidades formalizadoras, suspenden todas las acciones que promuevan los procesos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por las entidades formalizadoras como consecuencia de sus acciones de formalización. En estos casos, a requerimiento de las entidades formalizadoras, las entidades públicas por intermedio de sus Procuradores interponen los desistimientos de las pretensiones respectivas. Será nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en esta norma.

19.4. Tratándose de procesos judiciales concluidos, respecto de los cuales no se hayan ejecutado las sentencias correspondientes, las entidades formalizadoras asumen la titularidad de los terrenos estatales ocupados por las posesiones informales o centros poblados para los fines de formalización de éstos.

Artículo 20. Exoneraciones

20.1. Exonérese del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier entidad pública exija 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. Para tal efecto, entiéndase como entidad pública a toda aquella a que se refiere el Artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, incluyendo a los organismos constitucionalmente autónomos.

20.2. El COFOPRI, dentro de los alcances del precedente inciso 20.1, también está exonerado del pago por los servicios de transferencia de información y documentación, a través de cualquier medio, y de cualquier otra acción requerida o dispuesta por el COFOPRI, para la ejecución de la formalización de la propiedad predial urbana y el cumplimiento de sus objetivos institucionales.

20.3. Para los fines de la presente Ley, respecto de los procedimientos administrativos trilaterales a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), una vez resueltos mediante resoluciones de primera o segunda instancia, de no haberse consignado domicilio o de ser éste inubicable, se efectúa la publicación de un extracto de las mismas, de forma gratuita, en el diario oficial "El Peruano".

20.4. Las exoneraciones previstas en el presente artículo, también aplican a las Municipalidades Provinciales y Distritales que ejecutan procedimientos de formalización de la propiedad de posesiones informales, en el marco de la Ley N° 31560, Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, en el ámbito de sus jurisdicciones respectivas.

20.5 El plazo de vigencia de las exoneraciones establecidas en este artículo es hasta el 31 de diciembre de 2029.

Artículo 21. Áreas no comprendidas en los procesos de formalización

Las áreas de terreno no comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley para los efectos del proceso de formalización predial urbana, se establecen en su reglamento.

Artículo 22. Otorgamiento y entrega de los instrumentos de formalización

La entidad formalizadora otorga y entrega los instrumentos de formalización a los beneficiarios.

Artículo 23. Planos de trazado y lotización

Los predios urbanos contenidos en los planos de trazado y lotización aprobados por la entidad formalizadora en los procesos de formalización masiva e inscritos en el Registro de Predios, al estar incorporados a la vida formal de la ciudad con carácter urbano, no requieren de habilitación urbana alguna para los fines de tramitación de licencias de edificación y/o regularización, remodelaciones, ampliaciones o demolición; visación de planos y memorias descriptivas; declaratorias de fábrica, entre otros.

Las municipalidades provinciales y distritales no deben exigir a los titulares de los predios a que se refiere el párrafo anterior, la regularización de la habilitación urbana del predio matriz del cual forman parte.

Artículo 24.- Zonificación Residencial

Concluido el proceso de formalización integral, las municipalidades provinciales y distritales, según corresponda, adecúan sus planos de zonificación urbana, asignando al terreno que ocupa la posesión informal y otras formas de ocupación, la zonificación residencial respectiva.

CAPÍTULO IV

PROCEDIMIENTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

SUB CAPÍTULO I

PROCEDIMIENTOS A CARGO DE LAS ENTIDADES FORMALIZADORAS

Artículo 25. Del procedimiento de formalización de posesiones informales y centros poblados

El procedimiento de formalización de posesiones informales y centros poblados asentados sobre propiedad estatal y privada, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2015, y de posesiones informales y centros poblados asentados sobre los terrenos a que se refiere el literal b) del artículo 2 de la Ley 24657, Ley de comunidades campesinas, deslinde y titulación de territorios comunales hasta el 31 de diciembre de 2003, comprende los procesos descritos en el numeral 18.1 del artículo 18 de la presente Ley.

Artículo 26. Conciliación de terrenos en propiedad privada

26.1. Las entidades formalizadoras pueden promover los procesos de conciliación entre titulares del derecho de propiedad y ocupantes del predio matriz, así como entre poseedores del lote ocupado y quienes hayan impugnado contra éstos, a fin de regularizar la situación jurídica de los ocupantes.

26.2. La conciliación puede versar respecto a todo o parte del terreno. De no mediar oposición, la entidad formalizadora determina el valor del terreno materia de conciliación de acuerdo con el listado de valores arancelarios de terrenos urbanos aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento vigente para el año fiscal correspondiente.

26.3. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución por contener los mismos efectos que una sentencia judicial firme. Los derechos, deberes u

obligaciones ciertas y expresas que consten en el acta son exigibles a través del proceso de ejecución de resoluciones judiciales en el caso de que alguna de las partes incumpla lo pactado, de acuerdo con lo establecido en las normas del Código Procesal Civil.

Artículo 27. Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo

27.1. La entidad formalizadora de oficio y de manera progresiva es competente para declarar el derecho de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y la regularización de tracto sucesivo, mediante procedimientos masivos a favor de posesiones informales y centros poblados constituidas sobre terrenos de propiedad privada.

27.2. La entidad formalizadora es competente para ejecutar los procedimientos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y de regularización de tracto sucesivo, de lotes de propiedad privada integrantes de Posesiones Informales, centros poblados formalizados.

27.3. La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales en las que se aplique tales procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015.

27.4. Los actos de cierre de las partidas registrales, anotaciones de correlación, cancelación de asientos registrales, de cargas y gravámenes y de cualquier derecho que afecte el dominio del nuevo propietario que se disponga en la resolución que emita la entidad formalizadora, tienen mérito suficiente para su inscripción registral en el Registro de Predios correspondiente.

SUB CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTOS DE FORMALIZACIÓN A CARGO DE COFOPRI

Artículo 28. Formalización de Urbanizaciones Populares

COFOPRI es competente para realizar la asesoría técnica y legal para la conclusión de los trámites de habilitación urbana y regularización del derecho de propiedad de los lotes integrantes de las urbanizaciones populares, con fines de vivienda, que cuenten o no con resolución de aprobación de licencia de habilitación urbana, para lo cual ejecuta las acciones de saneamiento técnico-legal que permiten la inscripción de la habilitación urbana debidamente aprobada por la autoridad municipal competente en el Registro de Predios.

Artículo 29. Formalización de Mercados Informales

29.1. COFOPRI, ejecuta de oficio y a solicitud de parte, la formalización de los mercados informales y sus unidades inmobiliarias, incluyendo la declaratoria de fábrica o su regularización, hasta su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

29.2. La adjudicación de dichas unidades inmobiliarias a sus conductores se realiza a título oneroso, mediante venta directa. Dicho precio podrá ser pagado al contado o al crédito pagadero hasta en sesenta (60) meses.

Artículo 30. Saneamiento de predios de entidades públicas

30.1. COFOPRI, realiza el saneamiento técnico-legal de los inmuebles de propiedad del Estado pertenecientes a organismos e instituciones del sector público y obras de infraestructura a solicitud del titular de la entidad pública correspondiente, vía convenio, así como sobre predios de propiedad privada y comunal. El saneamiento técnico-legal culmina con la inscripción de dichos inmuebles en el Registro de Predios.

30.2. La inscripción registral referida en el numeral precedente deberá comunicarse a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, a efectos de que proceda al registro en el Sistema de Información Nacional de los Bienes de

Propiedad Estatal - SINABIP, para posteriores afectaciones, desafectaciones e inclusive para transferencia a terceros.

Artículo 31. Saneamiento técnico - legal de predios matrices ocupados sin habilitación urbana

Sanear de forma masiva, mediante el procedimiento especial de regularización de la propiedad, los lotes de terrenos cuyos propietarios no inscritos los adquirieron de forma individual o asociativa con fines de vivienda, sin habilitación urbana, para su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 32. División y partición masiva de predios bajo la modalidad de acciones y derechos, sin habilitación urbana

32.1. Declarar la división y partición, mediante el procedimiento especial de regularización de la propiedad de los lotes individuales, cuyos titulares adquirieron en la modalidad de acciones y derechos de un predio matriz, para su inscripción registral y la consiguiente independización, sin requerir del acuerdo ni consentimiento de los demás copropietarios ni de resolución municipal que autoriza la subdivisión o desmembración del predio matriz.

32.2. La declaración de división y partición, incluye los lotes de equipamiento urbano y de vías que forman parte del predio matriz, los cuales son transferidos en forma directa con fines operativos a favor del ente formalizador.

32.3. Para el procedimiento de independización e inscripción de los lotes individuales, no se requiere de la autorización ni consentimiento del propietario anterior o titular registral del predio matriz.

32.4. COFOPRI emite el instrumento de formalización a favor del titular de cada lote independizado.

Artículo 33. Regularización de la titularidad individual de los lotes independizados por habilitación urbana de oficio, con acciones y derechos inscritos

33.1. Regularizar la titularidad individual de los lotes independizados por la habilitación urbana de oficio, mediante el procedimiento especial de identificación y determinación del propietario de cada lote independizado e inscrito con acciones y derechos, sin la necesidad del acuerdo ni consentimiento de los demás copropietarios registrales del lote.

33.2. COFOPRI emite el instrumento de formalización a favor del titular del lote independizado, sin requerir de la autorización ni consentimiento del titular registral del predio matriz.

Artículo 34.- Reversiones de predios matrices para regularizar las áreas ocupadas con fines de vivienda

34.1. Revertir, excepcionalmente a favor del Estado representado por COFOPRI con fines de formalización, los predios matrices adjudicados por entidades del Estado con cualquier fin a título oneroso o gratuito, al haber operado la rescisión, resolución, caducidad y/o sanción legal prevista en los instrumentos respectivos o las disposiciones legales; ocupados por agrupaciones de familias o cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda, cuyos integrantes lo adquirieron de forma individual o por acciones y derechos, y cuenten o no con licencia de habilitación urbana aprobada o habilitación urbana de oficio.

34.2. En los casos de predios matrices sobre los que se ha constituido habilitaciones urbanas, revertidos a favor del Estado, COFOPRI asume las acciones de formalización de los lotes individuales revertidos, para su posterior adjudicación e inscripción registral.

Artículo 35. Formalización en Programas de Vivienda del Estado

35.1. Ejecutar la formalización de la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y departamentos de los adjudicatarios, correspondientes a programas de vivienda del Estado, ENACE, el Viceministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios, las entidades estatales constructoras, bancarias, financieras, crediticias y toda otra entidad que hubiera ejecutado tales programas o que tuviera información sobre ellos.

35.2. Ejecutar los procedimientos de adjudicación, readjudicación, prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo de las unidades inmobiliarias que formen parte de Programas de Vivienda del Estado, ejecutados sobre propiedad de las entidades y/o empresas del Estado sujetas al proceso de inversión privada bajo la modalidad de liquidación. En estos casos, COFOPRI, actúa en representación de los titulares de las unidades inmobiliarias.

35.3. Ejecutar el saneamiento físico legal de los Programas de Vivienda del Estado y de las unidades inmobiliarias, que hayan sido ejecutados y/o formen parte de la cartera del liquidado Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y formalizados integralmente por COFOPRI. Para tal efecto, la Comisión Ad Hoc, creada por la Ley N° 29625, Ley de devolución de dinero del FONAVI a los trabajadores que contribuyeron al mismo, proporciona toda la información con que cuente de los Programas de Vivienda del Estado en los que intervenga COFOPRI.

35.4 Ejecutar la formalización de posesiones informales, que ocupan áreas libres no destinadas a uso o servicio público, comprendidas en los Programas de Vivienda del Estado, siempre que acrediten antigüedad de posesión hasta el 31 de diciembre de 2015.

Artículo 36. Formalización en cascos urbanos de provincias o distritos

36.1. COFOPRI puede ejecutar procesos de formalización de la propiedad de los predios comprendidos en los cascos urbanos de las capitales de provincias o distritos, a nivel nacional, hasta el otorgamiento de los instrumentos de formalización respectivos; mediante un procedimiento especial de regularización de la propiedad.

36.2. En caso, que los predios estén comprendidos en los denominados centros históricos, zonas monumentales u otro similar, se efectúan las coordinaciones respectivas con el Ministerio de Cultura y los órganos o programas municipales que intervienen.

Artículo 37. Cálculo de valor arancelario de lotes adjudicados a título oneroso con pago diferido

37.1. COFOPRI, efectúa el cálculo de valor arancelario en los procesos de adjudicación de los lotes de vivienda a título oneroso con pago diferido en la modalidad de venta directa al contado o al crédito, que se encuentren bajo su competencia.

37.2. En el caso de los lotes ocupados por mercados informales, COFOPRI efectúa el cálculo de valor arancelario, en tanto ejecuta las acciones de formalización, para su titulación de forma onerosa.

Artículo 38. Formalización de Lotizaciones Urbanas

38.1. COFOPRI desarrolla la adjudicación de lotes de vivienda de las lotizaciones urbanas ubicadas en propiedad del Estado, a título oneroso, identificadas y constituidas con posterioridad a la fecha de posesión del proceso de formalización que desarrolla COFOPRI, desde el 01.01.2016 hasta el 31.12.2020, a favor de personas inscritas en el "Padrón de Beneficiarios" que

establezca COFOPRI, constituyendo la respectiva hipoteca legal. COFOPRI aprueba los planos de trazado y lotización, asignando los usos correspondientes; y, adjudica los lotes a los beneficiarios.

38.2. Asimismo, COFOPRI desarrolla el saneamiento de lotes de vivienda de las lotizaciones urbanas ubicadas en propiedad privada, cuyos pobladores se han constituido hasta el 31.12.2015 y cuenten con vínculo contractual de adjudicación y/o transferencia suscrita con el propietario privado, que tienen o no espacios públicos distribuidos en áreas de circulación, de recreación y de servicios públicos, las cuales se formalizan por los procedimientos de regularización a su cargo. Los costos de formalización son asumidos por los pobladores, de oficio.

38.3 Asimismo, COFOPRI desarrolla el saneamiento de lotes de vivienda de las lotizaciones urbanas ubicadas sobre propiedad comunal, a favor de poblaciones que se han constituido hasta el 31.12.2015, con vínculo contractual de adjudicación y/o transferencia suscrita con la comunidad campesina, las cuales se formalizan por los procedimientos de regularización a cargo de COFOPRI. Los costos de formalización son asumidos por los pobladores, de oficio.

Artículo 39. Transferencia de predios ocupados con fines de formalización

El Estado representado por la entidad formalizadora, puede recibir a título gratuito terrenos de propiedad privada o comunal, con la finalidad de llevar a cabo las acciones de formalización de la propiedad de posesiones informales y centros poblados.

Artículo 40. Saneamiento físico - legal en áreas con información catastral

COFOPRI ejecuta el saneamiento físico - legal de las áreas geográficas, donde ha generado información catastral, a través de procedimientos integrales e individuales, con el fin de lograr la inscripción del predio matriz y los lotes

individuales, aplicando los distintos procedimientos de formalización, hasta la inscripción de las unidades inmobiliarias en el Registro de Predios, conforme establezca el reglamento de la presente ley.

Artículo 41. Saneamiento físico - legal con levantamiento o actualización catastral

COFOPRI, de forma excepcional y por el plazo de 10 años contados desde la vigencia de la presente ley, ejecuta el saneamiento físico - legal de áreas donde se ha ejecutado el levantamiento catastral, realizando la asignación de CUC, declarando al ámbito intervenido como zona catastrada, así como el saneamiento integral de la zona catastrada e individual de las unidades inmobiliarias, a fin de solicitar la vinculación de la información catastral con el Registro de Predios.

Artículo 42. De la rectificación de predios

42.1. La entidad formalizadora en los procesos a su cargo, rectifica de oficio el área, perímetro, colindancias, nomenclatura, ubicación y otros datos físicos de los predios contenidos en los planos perimétricos, planos de trazado y lotización aprobados o inscritos por las entidades que anteriormente realizaron saneamiento físico - legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico - legal ejecutado.

42.2. Para tal efecto, se remite al Registro de Predios la resolución con los nuevos planos donde se detallen las medidas rectificadas, para que el Registrador Público por su sola presentación y previa calificación proceda a realizar la inscripción correspondiente.

42.3. En los casos en que la rectificación ocasione modificaciones de datos por errores materiales o aritméticos en los títulos individuales ya emitidos o inscritos, la entidad formalizadora, de oficio o a solicitud de parte, expide el instrumento de formalización.

CAPITULO V

SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

Artículo 43. Seguimiento y verificación

43.1. COFOPRI realiza el seguimiento y verificación del cumplimiento de la aplicación normativa y del debido procedimiento de formalización de la propiedad predial urbana, que ejecutan las entidades formalizadoras, conforme se establezca en el reglamento de la presente ley.

43.2. En caso que, COFOPRI, producto de sus labores de seguimiento y verificación, determine el incumplimiento a la normatividad y al debido procedimiento, las mismas son puestas en conocimiento del titular de la entidad y del Órgano de Control Institucional, así como la Contraloría General de la República y Procuraduría Pública, de ser el caso.

Artículo 44. Requisitos para la certificación de profesionales en materia de formalización de la propiedad predial urbana

44.1. Los funcionarios y servidores que se especializan en materia de formalización de la propiedad predial urbana, son profesionales y técnicos debidamente certificados por COFOPRI, que reúnen cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Experiencia laboral en diagnóstico y saneamiento físico legal o en formalización de la propiedad predial urbana, no menor de dos (2) años.

b) Capacitación técnica en el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR y formalización de la propiedad predial en general, no menor a noventa (90) horas lectivas.

44.2. Asimismo, COFOPRI, como ente rector brinda capacitación técnica y certifica a los profesionales que postulan a las entidades formalizadoras, en materia de formalización de la propiedad predial urbana.

44.3. El procedimiento de certificación es establecido a través de directivas emitidas por COFOPRI, entidad que administra la base de datos de los profesionales y técnicos que cuenten con la respectiva certificación.

CAPITULO VI

SERVICIOS NO EXCLUSIVOS

Artículo 45. Servicios no exclusivos

45.1. COFOPRI percibe ingresos por los siguientes servicios no exclusivos que brinde a solicitud de parte: diagnóstico, saneamiento físico-legal de la propiedad predial urbana e inspección técnica de predios bajo el ámbito de su competencia o comprendidos dentro del área de influencia directa o indirecta de proyectos de inversión pública, ingresos que se incorporan a su presupuesto como recursos propios.

45.2 Los montos de retribución por las actividades y servicios antes descritos son aprobados y reajustados periódicamente por su titular.

CAPITULO VII

ARTICULACIÓN Y COORDINACIÓN CON LAS MUNICIPALIDADES PROVINCIALES Y DISTRITALES

Artículo 46. Mecanismos de articulación y coordinación

COFOPRI establece mecanismos de articulación y coordinación con otras entidades del Poder Ejecutivo y con las municipalidades provinciales y distritales, con la finalidad de:

a) Coordinar para la implementación de la Política de Desarrollo en Infraestructura y Vivienda.

b) Capacitar, asistir y acompañar a las municipalidades en la implementación de los planes de la formalización de la propiedad predial a su cargo.

c) Desarrollar acciones de fortalecimiento de capacidades a los profesionales de las municipalidades provinciales y distritales, así como difusión de la normatividad en materia de formalización de la propiedad predial urbana, conforme a lo previsto en la presente Ley y su Reglamento, mediante acciones de formación educativa en las materias de su competencia y el desarrollo de investigación en formalización y catastro.

d) Coordinar, conducir y promover el intercambio de información gráfica y alfanumérica con las municipalidades provinciales y distritales conformantes del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Adecuación organizacional

Autorízase la reorganización institucional del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para lo cual queda facultada para aprobar su nueva estructura orgánica, Reglamento de Organización y Funciones y Cuadro de Puestos de la Entidad, así como los demás instrumentos de gestión institucional que sean necesarios para su fortalecimiento y modernización, dentro de los ciento ochenta

(180) días hábiles contados a partir del día siguiente de la publicación de la presente ley.

La referida reorganización se lleva a cabo durante el plazo antes indicado.

SEGUNDA. Régimen laboral

El personal de COFOPRI está sujeto al régimen laboral de la actividad privada, a que se refiere el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 728, aprobado por Decreto Supremo N° 003-97-TR; en tanto se implemente el régimen regulado por la Ley N° 30057, Ley del Servicio Civil.

Asimismo, COFOPRI cuenta con personal contratado bajo el régimen laboral especial de contratación administrativa de servicios, aprobado por el Decreto Legislativo N° 1057, para el desarrollo de sus funciones.

TERCERA. Estudio sobre ingresos del personal de COFOPRI

Autorízase al Ministerio de Economía y Finanzas, durante el Año Fiscal 2025, a realizar un estudio de ingresos del personal del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, con el fin de determinar una nueva escala remunerativa para dicho personal, acorde con los ingresos del personal del Sector Vivienda; asimismo, disponer que la nueva escala remunerativa de COFOPRI se aprueba mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas y por la Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Para efectos de implementar lo dispuesto en la presente disposición, se exonera al COFOPRI de las restricciones presupuestales previstas en la Ley de Presupuesto del Sector Público.

CUARTA. Habilitación de recursos presupuestales

Autorícese a COFOPRI, previa evaluación integral del presupuesto institucional, a formular ante el Ministerio de Economía y Finanzas, la propuesta de modificación presupuestal en el nivel institucional para materializar las acciones administrativas y organizacionales de la entidad que le permitan el efectivo ejercicio de sus

funciones, considerando que la presente ley declara de preferente interés nacional el desarrollo de la formalización predial urbana.

QUINTA. Titulación de lotes de equipamiento urbano

Los lotes de equipamiento urbano, son afectados en uso y de ser el caso transferidos en propiedad en favor de las entidades públicas y privadas, según correspondan.

Los lotes afectados en uso y transferidos en propiedad mantienen el uso público y/o servicio público, por el cual fue afectado o transferido.

Al inscribirse las afectaciones en uso en el Registro de Predios, simultáneamente y de oficio, el registrador debe extender el asiento de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

En el caso de los predios afectados en uso, respecto de los cuales COFOPRI mantiene la titularidad registral, este mediante oficio solicita al Registro de Predios, realice la inscripción de dominio a favor del Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. El registrador, por el solo mérito del oficio extiende el asiento respectivo.

Los lotes invadidos por ocupantes precarios no impiden la titulación de afectación en uso, a favor de la entidad competente, identificada como beneficiaria, según plano de trazado y lotización inscrito en el Registro de Predios. La entidad formalizadora y la entidad beneficiaria pueden ejecutar la recuperación extrajudicial, prevista en el artículo 65 de la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

SEXTA. Documentos que dan mérito a la inscripción

Las resoluciones, actas de conciliación, instrumentos de formalización y oficios que emita COFOPRI y las municipalidades, en el marco de la formalización de la propiedad, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

En el caso de inmatriculaciones, independizaciones, acumulaciones, subdivisiones u otras modificaciones de los predios y demás actos inscribibles, en el marco del proceso de formalización, el registrador público no podrá solicitar documentos adicionales a los indicados en el párrafo que precede.

SEPTIMA. Remisión de datos e información de las entidades públicas

Las entidades públicas remiten en formatos físicos y/o digitales, los datos e información requerida por COFOPRI, en el marco de sus competencias, en el plazo de quince (15) días hábiles, bajo responsabilidad funcional.

En caso de incumplimiento de la entidad en la remisión de datos e información dentro del plazo establecido, corresponde a su más alta autoridad administrativa de la entidad comunicar a la Unidad de Recursos Humanos o la que haga sus veces para que con el apoyo de la secretaria técnica de procedimientos administrativos disciplinarios, en el ejercicio de sus funciones evalúe la existencia o no de la responsabilidad administrativa que hubiere lugar.

OCTAVA. Implementación del sistema electrónico del SISFOR

COFOPRI, implementa el sistema electrónico del Sistema Nacional de la Formalización de la Propiedad Predial Urbana, para la ejecución de los procesos a su cargo, en el plazo de veinticuatro (24) meses, contado desde el inicio del desarrollo del sistema electrónico, mediante un proyecto de inversión elaborado por COFOPRI, según la normativa correspondiente.

La implementación y aplicación del referido sistema electrónico se realiza de manera progresiva en las municipalidades provinciales y distritales.

NOVENA. Materias que no resultan aplicables a la presente ley

Las disposiciones establecidas en la presente ley, no resultan aplicables al saneamiento físico legal y formalización de predios rurales, tierras eriazas habilitadas con fines agropecuarios y comunidades nativas, que se encuentran a cargo de los gobiernos regionales, de acuerdo al marco legal de la materia.

DÉCIMA. Reglamentación

Mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aprueban las disposiciones reglamentarias de la presente Ley, en un plazo que no excederá los ciento veinte (180) días calendarios, contados a partir del día siguiente de efectuada la publicación de la presente Ley.

DECIMA PRIMERA. Creación de Comisiones provinciales y evaluadoras de Zonas de Riesgo con fines de formalización.

Créase las Comisiones evaluadoras de Zonas de Riesgo con fines de formalización, en adelante las Comisiones, que tienen como función evaluar y verificar si los predios ocupados por posesiones informales y centros poblados, urbanizaciones populares y programas de vivienda del Estado, se encuentran ubicados en zonas de riesgo, a fin que se emitan los informes de análisis de riesgo y los informes de levantamiento de recomendaciones, de ser el caso, para proceder a su formalización.

Las comisiones están integradas por:

a) Un representante designado por la Municipalidad Provincial.

b) Un representante designado por la Municipalidad distrital.

c) Un representante del Gobierno regional.

d) Un representante del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, designado por su Gerente General, quien actúa como secretario técnico de la comisión.

La Comisión está presidida por el representante de la Municipalidad Provincial. Los acuerdos que adopte la comisión serán de obligatorio cumplimiento.

DECIMO SEGUNDA. Exoneración del Impuesto de Alcabala

Exonérase del Impuesto de Alcabala a la primera transferencia de dominio realizada por el Estado en favor de urbanizaciones populares, en los procesos de regularización de su propiedad seguidos durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad.

DECIMO TERCERA. Vigencia y aplicación de la ley

La presente norma entra en vigencia al día siguiente de la publicación de su Reglamento en el diario oficial "El Peruano".

DECIMO CUARTA. Actualización de la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano

A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el Sistema Nacional de formalización de la Propiedad Predial urbana, se actualiza en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano (www.gob.pe), previa comunicación de la Secretaría de Gestión Pública a la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital de la Presidencia del Consejo de Ministros.

DECIMO QUINTA. Creación de la Comisión Nacional de Intervenciones Arqueológicas con fines de formalización

Créase la "Comisión Nacional de Intervenciones Arqueológicas con fines de formalización" en adelante la Comisión, que tiene como función determinar, mediante los estudios respectivos, los mecanismos para preservar el Patrimonio Arqueológico de la Nación en las áreas ocupadas por posesiones informales, centros poblados, urbanizaciones populares y programas de vivienda, con el fin de que las entidades formalizadoras, puedan proceder a la formalización de su propiedad predial urbana.

Son competencias de la comisión aprobar los Estudios de Evaluación Arqueológica, así como la categorización y la delimitación de las zonas arqueológicas ocupadas por asentamientos humanos, centros poblados, urbanizaciones populares y programas de vivienda definidos en dichos estudios, conforme a lo dispuesto en el reglamento de la presente ley.

La Comisión Nacional de Intervenciones Arqueológicas con fines de formalización estará integrada por:

a) Un representante designado por el Ministerio de Cultura.

b) Un representante de COFOPRI, designado por su Gerente General.

La Comisión Nacional de Intervenciones Arqueológicas con fines de formalización, está presidida por el representante designado por el Ministerio de Cultura. Los acuerdos que adopte la comisión serán de obligatorio cumplimiento.

DECIMO SEXTA. Aplicación del Código Civil

Titulados o adjudicados los lotes por la entidad formalizadora, será de aplicación el régimen de propiedad dispuesto en el Código Civil.

DECIMO SEPTIMA. Sobre los procedimientos de reversión

Las disposiciones establecidas en la presente ley, para el procedimiento de reversión de predios matrices para regularizar las áreas ocupadas con fines de vivienda, no resultan aplicables a los procedimientos de reversión contemplados en la Ley N° 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos y su modificatoria; así como en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo al marco legal de la materia.

DECIMO OCTAVA. Sobre los procedimientos de licencia de habilitación Urbana

Las intervenciones con fines de formalización de la propiedad predial urbana programadas por COFOPRI, conforme a las disposiciones establecidas en la presente ley, no comprenden las habilitaciones urbanas y habilitaciones urbanas de oficio intervenidas por las municipalidades provinciales y distritales, que se encuentran a su cargo, de acuerdo al marco legal de la materia.

DECIMO NOVENA. Sobre las funciones catastrales a cargo de COFOPRI

Las funciones de COFOPRI en materia catastral, se rigen por las normas de la materia.

VIGESIMA. Permuta de terrenos

Facúltase a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN para que, a solicitud de las entidades formalizadoras, permute terrenos del dominio privado del Estado con terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales constituidas dentro del plazo legal de posesión, para su formalización.

Los terrenos materia de permuta deben ser identificados y determinados por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

La SBN debe entregar predios de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y debidamente saneados, bajo su administración, así como de las demás entidades que comprenden la administración pública y podrán estar ubicados en el ámbito urbano, rural e inclusive dentro de los Proyectos Especiales bajo el ámbito del Gobierno Nacional y no podrán estar afectados bajo ninguna modalidad a favor de entidades públicas y/o privadas.

Si se trata de predios que no se encuentran bajo su administración directa, la SBN comunicará la solicitud de permuta a la entidad propietaria del predio para que ésta emita la opinión respectiva.

La valorización de los terrenos a permutar será determinada según tasación a valor comercial efectuada por la entidad que designe la SBN, de conformidad con los dispuesto por el artículo 232 y siguientes del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley

General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Procedimientos de formalización en trámite

Los procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana en trámite iniciados al amparo de las normas vigentes de formalización podrán adecuarse a las disposiciones de la presente Ley, en el estado en que se encuentren, los mismos que continúan a cargo de la entidad formalizadora que los viene tramitando.

SEGUNDA. Vigencia de normas reglamentarias

A fin de garantizar la sostenibilidad de la formalización y en tanto se emitan los decretos supremos que aprueben los reglamentos que regulen los procedimientos previstos en la presente Ley, continúan vigentes las normas reglamentarias que regulan los procedimientos relativos a la formalización de posesiones informales, urbanizaciones populares, programas de vivienda del Estado, mercados, entre otros.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. Derogación de normas

Deróguese las normas que se describen a continuación:

1. Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; exceptuándose el artículo 2.

2. Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, excepto la Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046 modificada por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 27136, Ley de acceso al crédito para la formalización de la propiedad.

3. Ley N° 27136, Ley de acceso al crédito para la formalización de la propiedad, excepto la Segunda Disposición Final.

4. Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.

5. Ley N° 27313, Ley complementaria de la formalización de la propiedad en Programas de Vivienda del Estado.

6. 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; exceptuándose el artículo 1. Asimismo, el artículo 21 del Título II de la Ley N° 28687, modificada por el artículo 1 de la Ley N° 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley N° 28687, y el artículo 4 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; y el artículo 2 de la Ley N° 29320.

7. Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos; exceptuándose la Segunda, Tercera y Cuarta Disposición Complementaria, así como la Primera Disposición Transitoria.

8. 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, modificada por el artículo 12 de la Ley N° 30513.

9. 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.

10. Artículos 3, 5 y 6, las Disposiciones Complementarias Finales, Disposiciones Complementarias Transitorias y la Única Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.

11. Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, excepto la Tercera Disposición Complementaria Final.

Asimismo, deróguense todas las normas que se opongan o contravengan lo previsto en la presente Ley.

EXPOSICION DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY QUE LEY QUE CREA EL SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL

I. ANTECEDENTES

Los procesos de formalización de la propiedad predial urbana, en el Perú, en un inicio formaron parte de las competencias del Gobierno Central a través de normas especiales que permitieron otorgar derechos de propiedad a poseedores de lotes de vivienda; aunque también, el propio Gobierno, expidió normas con rango de Ley que autorizaron el otorgamiento de derechos de propiedad a las Municipalidades.

La formalización de ocupantes informales es de antigua data. En el año 1961, con la dación de la Ley N° 13517 "Declarado de necesidad y utilidad públicas e interés nacional la remodelación, saneamiento y legalización de los Barrios Marginales o BARRIADAS, existentes en las áreas urbanas y sub-urbanas del territorio nacional", se crea un procedimiento masivo para la formalización de los pueblos jóvenes a nivel nacional, a cargo de la Corporación Nacional de la Vivienda. Con esta norma, el Estado Peruano, cambio la visión de la problemática de la formalización, pasando de un sistema de represión a un sistema de legalización de la ocupación.

A nivel de competencia del Gobierno Local, se tiene como antecedente, la Ley N° 24513, "Declaran de necesidad y utilidad públicas y de preferente interés social, el saneamiento de la estructura físico legal de los asentamientos humanos, denominados pueblos jóvenes", publicada el 04 de junio de 1986, en mérito de la cual las Municipalidades Provinciales ejecutaron procedimientos de saneamiento físico legal de las ocupaciones informales, para luego con la Ley N° 25102, publicada el 03 de octubre de 1989, establecer que la aplicación y cumplimiento de ésta ley, es atribución propia de las municipalidades provinciales.

En el año, 1996, el Gobierno Central, debido a la problemática existente y recurrente con respecto al cuestionamiento de la propiedad del Estado en asentamientos humanos, tomó la decisión política de reducir la informalidad y colocar como objetivo principal de la política pública en materia de vivienda, el otorgamiento de derechos de propiedad a favor de los sectores sociales menos favorecidos y para lograr este fin, expidió el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, mediante el cual se crea la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI[1], con el objeto de reducir la brecha de informalidad predial urbana a través de mecanismos simplificados y masivos que permitan que las poblaciones de menores recursos económicos accedan a la propiedad formal y su inscripción registral, con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y a una vivienda digna.

Para el logro del objetivo antes mencionado, COFOPRI implementó y ejecutó la formalización a través de procesos simplificados ejecutados por sus órganos desconcentrados, a nivel nacional. La presente norma incorpora de forma expresa un proceso que si bien inicialmente se previó como facultativo en la práctica se desarrolla; y, resulta necesario para planificar y programar las acciones de formalización en el territorio nacional, en ese sentido, en esta norma, se precisan estos procesos, a fin de viabilizar la formalización de la propiedad predial urbana, conforme se detalla a continuación:

- Proceso de Diagnóstico de la Informalidad, proceso que permite desarrollar las investigaciones, estudios, recopilación de información y organización de acervos documentarios necesarios, para identificar el número y la ubicación

[1] La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal, es el 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, que permitiera que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos puedan convertirse en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica, por el que como ente especializado se hizo cargo de los procedimientos de saneamiento físico legal y formalización de la propiedad de posesiones informales y de otras formas de ocupación con fines de vivienda.

territorial de las Posesiones Informales de un área geográfica determinada que se encuentran pendientes de formalización.

- Diagnóstico: Conjunto de acciones técnicos legales que se ejecutan a fin de determinar la situación física y legal de una posesión informal, centro poblado o cualquier otra forma de posesión y titularidad informal de predios constituidos sobre propiedad estatal, privada y comunal. Comprende el levantamiento de información, búsqueda y recopilación de partidas registrales y sus títulos archivados, así como de otras entidades, con la finalidad de identificar derechos de propiedad; y también, determinar las características físicas y legales de la ocupación, dentro del marco legal existente, así como otros datos relevantes para el saneamiento físico legal.

- Saneamiento Integral: Comprende acciones técnicas y legales, que tienen como propósito superar limitaciones o situaciones encontradas en el diagnóstico respecto a la propiedad y la situación física de la posesión informal, entre otros, que concluye con la inscripción de los planos perimétrico y de trazado y lotización de la posesión informal en el Registros de Predios.

- Saneamiento Individual: Que se inicia una vez que culmina la formalización integral y tiene por objeto identificar y calificar, mediante el empadronamiento y/o verificación, a los poseedores y propietarios de los lotes del terreno formalizado. La calificación tiene por objeto evaluar si el poseedor cumple con los requisitos de posesión para recibir la adjudicación del derecho de propiedad del lote ocupado.

Como es de verse, estos procesos contribuyen a ordenar las inscripciones de los derechos de propiedad de los predios formalizados, por cuanto están respaldados por una representación gráfica que permite su ubicación y definición exacta generando seguridad jurídica. En ese orden, el plano perimétrico y plano de trazado y lotización

son el insumo principal de la formalización de los predios y a su vez el elemento esencial para su ingreso y consiguiente inscripción, en el Registro de Predios.

La formalización de predios urbanos ha contribuido a regularizar la titularidad de los pobladores de los sectores sociales menos favorecidos (dirigido al nivel socio económico E) y a su vez ha incentivado la inversión pública a través del saneamiento físico legal de los aportes e infraestructura pública, con efectos positivos en la economía del país. Sin prejuicio de ello, la presente norma plantea además abarcar la regularización de la propiedad de los sectores con niveles socio económicos "C" y "D", conforme se ha estimado intervenir en las lotizaciones urbanas, urbanizaciones populares, mercados informales, en predios matrices ocupados por familias sin habilitación urbana, en predios bajo la modalidad de derechos y acciones, sin habilitación urbana, de lotes independizados por habilitación urbana de oficio, con acciones y derechos inscritos, entre otros.

En esta línea, con la presente ley, COFOPRI, busca también cubrir las necesidades de demanda poblacional de otros sectores, no necesariamente el de bajos recursos económicos, sino a aquellos que a la fecha siguen manteniéndose en la informalidad de no poder regularizar ante el Registro de Predios los derechos de propiedad adquiridos sobre sus lotes de vivienda por diversas razones, previa habilitación urbana, visto como un problema de saneamiento de la propiedad, ya que por varios años aún se encuentran poblaciones ubicados en terrenos registralmente inscritos como eriazos o rústicos, pero sin servicios básicos o contando con ellos a través de la ayuda de ONG y la propia municipalidad de su jurisdicción, no han obtenido una licencia de habilitación urbana por desidia e irresponsabilidad del propietario registral, quien para poder tramitarlos exige nuevamente cobros para dicho fin, cuando el propietario del lote que adquirió en su oportunidad, ha cubierto económicamente para los gastos que debió asumir el vendedor o quien lo represente, mediante la compra venta del bien.

Asimismo, si las poblaciones cuentan con habilitación urbana, esta, sin embargo, no puede acceder al Registro de Predios, porque se presenta deficiencias técnicas o defectos en la presentación de los títulos para su inscripción registral, que requieren de acciones previas para corregirlas, pero al mismo tiempo genera demasiado costos que deben asumir los propietarios adquirientes, cuando ya han pasado por un largo camino para obtener una licencia de habilitación urbana por la presentación de requisitos exigibles hasta engorrosos y que ha generado también gastos pecuniarios.

Este grupo poblacional no puede estar ajeno al desarrollo económico del país, ya que espera del Estado, su intervención y dinamización en la solución a su problema de informalidad. Dentro de los supuestos de informalidad tenemos desde poblaciones que adquirieron de forma individual el lote de terreno o como organización, incluyendo los inmuebles ubicados en los denominados cascos urbanos de provincias y distritos.

El crecimiento de las ciudades en el Perú ha sido muy intenso en los últimos años y no se encuentra ajena el grupo de poblaciones que por varios años siguen manteniéndose en situación de informalidad, que al igual que las posesiones informales no pueden tener seguridad jurídica que debe respaldar el sistema jurídico, la protección registral.

Conforme a lo indicado, corresponde a COFOPRI que por más de 28 años ha venido formalizando la propiedad informal reduciendo la brecha de informalidad generada por las limitadas oportunidades que otorga el Estado para el acceso de vivienda social, continuar con esta labor formalizadora, constituyéndose como ente rector, y ampliando su campo de acción a las lotizaciones urbanas entre otros supuesto que se han delimitado como funciones exclusivas de nuestra entidad.

Ello guarda concordancia con lo dispuesto en el año 2016, el Tribunal Constitucional del Perú en la Sentencia recaída en el Expediente N° 2016-2004-AA/, numerales 8 y 9, se ha pronunciado sobre los derechos sociales y económicos que tiene toda persona como el derecho a la vivienda, haciendo mención, a la intervención del Estado y de

la sociedad en conjunto,[2] es decir, el derecho a la vivienda como derecho fundamental de la persona consagrado implícitamente en el artículo 1 de la Constitución Política del Perú[3]

II.- DEL CONTENIDO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La presente propuesta, está compuesta por (02) Títulos, (07) capítulos, (46) artículos, (20) Disposiciones complementarias finales, (02) Disposiciones complementarias transitoria y (01) Disposición Complementaria derogatoria, las cuales detallamos a continuación:

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

El objeto de la presente ley, prevé declarar de preferente interés nacional la formalización de la propiedad predial urbana con el fin de garantizar el acceso al derecho a la propiedad y otros derechos reales de las personas naturales y jurídicas, en posesiones informales, centros poblados, urbanizaciones populares, programas de vivienda del Estado, mercados informales, lotizaciones urbanas y otras formas de posesión y titularidad informal de predios constituidos sobre propiedad estatal, privada y comunal. Asimismo, establece el marco legal que crea y regula el ámbito, organización, atribuciones y funciones del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, con el fin de promover, ejecutar, gestionar y realizar el seguimiento de las actividades concernientes a los procesos de formalización de la propiedad predial urbana, en el marco de la de la Política de Desarrollo en Infraestructura y Vivienda.

---

[2] Estas cuestiones básicas buscan garantizar la igualdad de oportunidades en todo nivel social, así como neutralizar las situaciones discriminatorias y violatorias de la dignidad del hombre; por ello, el logro de estas condiciones materiales mínimas de existencia requiere la intervención del Estado y de la sociedad en conjunto. Es ahí donde se hace necesaria la exigencia de los derechos sociales y económicos, también llamados derechos prestacionales, como la seguridad social, salud pública, **vivienda**, educación y demás servicios públicos, pues ellos representan los fines sociales del Estado a través de los cuales el individuo puede lograr su plena autodeterminación.

[3] La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y del Estado.

Las normas contenidas en la presente Ley, sus normas reglamentarias y aquellas que se emitan bajo sus alcances son de obligatorio cumplimiento para las entidades que conforman este sistema funcional.

Se ha previsto algunas definiciones relevantes en materia de formalización, como son: Los centros poblados, qué entendemos por formalización de la propiedad predial urbana, lotizaciones urbanas que se trata de ocupaciones de poblaciones con posterioridad al plazo legal de formalización (31.12.2015) en propiedad estatal en propiedad privada hasta el 31.12.2020 y en propiedad comunal desde el 01.01.2004 hasta el 31.12.2015 con vínculo contractual con el titular registral, cuya formalización se realiza a través del procedimiento de regularización a cargo de COFOPRI. Asimismo, se precisa el concepto de posesión informal distinguiéndolo del de centro poblado, entre otros.

Del mismo modo, se ha previsto que la formalización de posesiones informales y centros poblados, así como los supuestos de urbanizaciones populares y programas de vivienda del Estado que se ejecutan en el marco de la presente ley, se realiza a título gratuito.

La formalización de la propiedad predial urbana se ejecuta de forma masiva y su inicio e impulso es de oficio.

TITULO II: EL SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA - SISFOR

CAPÍTULO I: CREACIÓN, RECTORÍA Y CONFORMACIÓN DEL SISTEMA NACIONAL DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

El Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, se crea como un sistema funcional, a fin de articular, dinamizar, fortalecer y estandarizar el accionar del Estado, en todos sus niveles de gobierno, en la conducción de los procesos de formalización de la propiedad predial urbana que

ejecutan las entidades formalizadoras, en el marco de la Vigésimo Primera Política de Estado, y su mantenimiento dentro de la formalidad.

El SISFOR, tiene como ente rector a COFOPRI y se encuentra conformado por sus órganos desconcentrados (Oficinas Zonales), y las municipalidades provinciales y distritales.

Dicho sistema, tiene por finalidad contribuir al desarrollo del país promoviendo la formalización de la propiedad predial urbana; simplificar, estandarizar, integrar y consolidar los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, a cargo de COFOPRI y los gobiernos locales; así como, impulsar la articulación, coordinación, cooperación y seguimiento a los gobiernos locales, encargados de la ejecución de los procesos y procedimientos de formalización a su cargo.

El Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, garantiza la primacía y cumplimiento de la presente ley, por su especialidad y demás normas reglamentarias y complementarias, la asunción de competencia de las entidades formalizadoras sobre las áreas ocupadas por posesiones informales, centros poblados, entre otros, la ejecución de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana; el seguimiento por parte de COFOPRI de dichos procesos y procedimientos a cargo de las entidades que conforman el SISFOR. En esa línea, durante del proceso de formalización, la entidad formalizadora, tiene el deber de remitir a COFOPRI, documentación generada e información gráfica y alfanumérica, para que se incorpore al sistema electrónico del SISFOR.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 de la Ley Nro. 29158, Ley Orgánica de Poder Ejecutivo, COFOPRI asume la rectoría del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, considerando la experiencia de 28 años que tiene nuestra esta entidad, en materia de saneamiento físico legal de predios urbanos, contribuyendo al cierre de brechas de la informalidad, el mismo

que se crea como sistema funcional para la conducción de los procesos y procedimientos de formalización a que refiere la presente ley.

COFOPRI como ente rector se constituye en su autoridad técnico-normativa a nivel nacional; dicta las normas y establece los procedimientos relacionados con su ámbito; coordina su operación técnica y es responsable de su correcto funcionamiento en el marco de la presente Ley.

Este sistema funcional tiene por finalidad asegurar el cumplimiento de la política 21[4] del Acuerdo Nacional, que permita a los ciudadanos contar con una vivienda debidamente saneada. Así, con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado, en el marco de dicha política de Estado: (...) (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; (...) (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal (...)

Del sistema electrónico de formalización de la propiedad Predial urbana, COFOPRI, como ente rector, diseña, implementa, gestiona y administra el sistema electrónico de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, centralizada e interoperable, para viabilizar la ejecución de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana.

El sistema electrónico incluye el mapeo de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, así como la interoperabilidad entre entidades públicas y privadas, consultas al ciudadano, mecanismos de control,

[4] Desarrollo en infraestructura y vivienda
Nos comprometemos 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. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

inteligencia de negocios[5], garantizando la seguridad de la información y continuidad del negocio[6].

El Sistema Electrónico permite incluir paso a paso cada una de las etapas de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, mediante el cual, en cada etapa, se adjuntará y creará información y documentación de manera bidireccional entre las entidades públicas (Municipalidades, Autoridad Nacional del Agua -ANA y privadas (Empresas prestadoras de servicios de Saneamiento - EPS, entre otras), permitiendo la interoperabilidad entre ellas, poniendo a disposición del ciudadano un único portal de interacción para que verifique desde su inicio sus trámites, procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, así como el poder hacer seguimiento a sus consultas y estado de su trámite, manteniendo mecanismos de control durante todo el proceso garantizando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información. Así mismo, el sistema permite analizar los datos, establecer análisis estadísticos y mostrar la información a través de gráficos dinámicos, tableros de control o Dashboard[7] que permitirán la toma de decisiones basada en datos.

La información que resulta de las acciones de formalización realizadas por COFOPRI y los gobiernos locales, se incorpora, previa validación al sistema electrónico del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana-SISFOR, que administra nuestra entidad en su calidad de ente rector, el cual contiene la información de diagnóstico de la informalidad, el expediente digital de formalización integral, ficha electrónica, base gráfica de propiedades, la

---

[5] "Inteligencia de Negocio": es un término informático que se utiliza para referirse al análisis y explotación de datos a través de herramientas tecnológicas, mostrando información de manera gráfica y en tiempo real.

[6] "Continuidad de Negocio": es un término informático que se refiere a que una Organización puede seguir realizando sus funciones y actividades críticas durante eventos de emergencia o eventos disruptivos, eso quiere decir, que el sistema deberá tener las características necesarias para que si hubiera algún tipo de desastre ya sea natural o provocado, el sistema pueda permanecer estable con la información almacenada en él.

[7] Un **dashboard** es una herramienta de gestión de la información que monitoriza, analiza y muestra de manera visual los **indicadores clave de desempeño (KPI), métricas y datos fundamentales** para hacer un seguimiento del estado de una empresa, un departamento, una campaña o un proceso específico.

información gráfica y alfanumérica de los predios urbanos formalizados, cartografía, y títulos digitales.

Este sistema electrónico tiene como finalidad viabilizar, sistematizar e impulsar el saneamiento físico - legal de las posesiones informales, Centros poblados, urbanizaciones populares, programas de vivienda del Estado, además de otras formas asociativas con fines de vivienda, asimismo permite interoperar con las municipalidades que se encuentren ejecutando acciones de formalización a nivel nacional, de tal forma que a través de dicho sistema electrónico, será posible brindarles asistencia técnica, incorporar información de las áreas intervenidas y predios formalizados por dichos gobiernos subnacionales, consolidando así la información alfanumérica y gráfica de las áreas urbanas informales de sus respectivas jurisdicciones.

A través del referido sistema electrónico, se podrá conocer:

- La información del diagnóstico y saneamiento de los predios urbanos formalizados, expediente electrónico y base gráfica de propiedades.
- Ficha electrónica, título electrónico y partida registral de los predios urbanos formalizados.
- Información gráfica y alfanumérica de los predios urbanos formalizados.
- La cartografía, que contiene los Planos de diagnósticos gráficos para formalización, plano Perimétrico y plano de trazado y lotización.
- Información que tienen las entidades públicas y privadas o las entidades que provean de servicios públicos en relación a los predios ubicados en las áreas urbanas, sobre las que se desarrollan acciones de formalización.

- Información registral referida a los actos de disposición, modificación, cargas y gravámenes de predios urbanos.

- Mecanismos para realizar el seguimiento al procedimiento de formalización de la propiedad predial urbana a cargo de las entidades formalizadoras.

- Mecanismos para sistematizar y publicitar las normas del SISFOR.

- Mecanismos para el envío y remisión de la Información generada por las municipalidades y oficinas zonales de COFOPRI

- Flujo de Validaciones

- Mecanismos para verificar el cumplimiento de plazos de las acciones de formalización.

- Alertas y notificaciones

- Emisión de consultas, reportes y documentos que se puedan solicitar

- Firma electrónica

CAPÍTULO II: DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI, COMO ENTE RECTOR

El Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI como organismo público ejecutor adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, con personería jurídica de derecho público interno, con autonomía funcional, administrativa, económica y financiera en el ejercicio de sus competencias, constituyendo un pliego presupuestal, conforme se ha indicado, es el ente rector del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana.

En tal sentido, COFOPRI, articula, coordina, realiza el seguimiento y acompañamiento a las municipalidades provinciales y distritales que conforman el

Sistema Nacional de Formalización de la propiedad predial urbana, en el cumplimiento del marco normativo vigente y los principios del debido procedimiento administrativo, en los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, a través del sistema electrónico del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR, para contribuir con la gestión del suelo y consiguiente desarrollo económico y social de las ciudades del País.

Al regular y normar en materia de formalización, COFOPRI fortalecerá el Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana, de tal forma que en tiempo real y ni bien se haya expedido el título de propiedad de los predios urbanos, previa inscripción registral, se consolide la información gráfica y alfanumérica de los predios urbanos formalizados por los órganos desconcentrados de COFOPRI, municipalidades provinciales y distritales, así como los predios que resulten del saneamiento y regularización de otras formas asociativas de posesión y/o titularidad, con fines de vivienda, mediante los procesos y procedimientos simplificados regulados en la presente norma. De esta forma, el sistema electrónico del SISFOR, se actualiza de forma permanente e interopera continuamente.

COFOPRI, gestiona y administra la información gráfica y alfanumérica, contenida en el sistema electrónico del SISFOR, así como tiene a su cargo la actualización permanente de la referida información, para su mantenimiento dentro de la formalidad, a partir de los segundos actos (cambio de titular, modificación física de predio y rectificación de área) que se realizan ante las municipalidades, sobre los predios urbanos ubicados en las áreas urbanas, contribuyendo de esta forma a la planificación urbana y ordenamiento territorial, así como al incremento de proyectos de inversión sustentables, en beneficio de la comunidad incentivando el crecimiento del mercado local.

En esa línea, surge la interrogante por qué la necesidad de fortalecer al Organismo de formalización de la propiedad informal como ente rector del SISFOR, por diversas razones, dentro de las cuales podemos destacar las siguientes:

- COFOPRI se configura como la máxima autoridad en materia de formalización predial urbana, centralizando la información gráfica y alfanumérica relativa a los predios urbanos formalizados por las entidades formalizadoras, a fin que se mantenga actualizada en el tiempo, en la medida que los segundos actos (Modificaciones físicas de predios urbanos, como: Cambios de titular, acumulaciones, subdivisiones, rectificaciones de área, linderos y medidas perimétricas) deben ser reportados e incorporados en el sistema electrónico del Sistema Nacional de formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, de esta forma el sector Vivienda se sirve de esta información consolidada para el Observatorio Urbano Nacional, en la realización del seguimiento, de las condiciones urbanas variables de las ciudades de todo el país.

- COFOPRI, en su calidad de ente rector en materia de formalización de la propiedad predial urbana, tiene a su cargo la ejecución, conducción y seguimiento de los procesos y procedimientos de formalización que desarrollan las entidades formalizadoras[8].

DE LAS FUNCIONES COMPARTIDAS A CARGO DE LAS ENTIDADES FORMALIZADORAS

Dentro de las funciones compartidas que tiene COFOPRI con las municipalidades provinciales y distritales, se encuentra el ejecutar de oficio y de manera progresiva el procedimiento de formalización en posesiones informales y centros poblados, constituidos sobre propiedad estatal, privada y comunal, para tal efecto, realizan y

---

[8] ***Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible***
(...) ***Artículo 14. Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)***

14.1. El Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) es el sistema de organización y clasificación de ciudades y centros poblados, y sus ámbitos de influencia, el cual se constituye para fines de acondicionamiento y planificación sostenible del territorio nacional.

14.2. Tiene como objetivo fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional, mediante la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación urbana y territorial, orientando la inversión pública y privada para el desarrollo de las ciudades y centros poblados, y de sus áreas de influencia. (...)

desarrollan los procesos de diagnóstico de la informalidad, diagnóstico técnico legal, saneamiento integral y saneamiento individual, que fueron descritos líneas arriba.

Asimismo, estas entidades formalizadoras realizan el procedimiento de Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo, en predios matrices y lotes individuales, que forman parte de la posesión informal o centro poblado, de oficio y de manera progresiva en las unidades territoriales que determinen.

De otro lado, las entidades formalizadoras, pueden promover el procedimiento de conciliación entre propietarios y poseedores del predio matriz y entre los poseedores del lote ocupado y quienes hayan impugnado contra estos, a su solicitud, a fin de regularizar la situación jurídica de los ocupantes.

DE LAS FUNCIONES EXCLUSIVAS A CARGO DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL - COFOPRI

COFOPRI cuenta con veintitres (23) funciones exclusivas, que se detallan a continuación:

a) Realizar la formalización de predios de entidades públicas, previa solicitud y mediante convenio y a título oneroso.

b) Ejecutar la formalización de la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a programas de vivienda del Estado.

c) Ejecutar las acciones de formalización de urbanizaciones populares, y de los predios individuales que las conforman, a pedido de parte.

d) Realizar la formalización de lotes ocupados por mercados informales de propiedad del Estado.

e) Ejecutar a solicitud de parte los procedimientos especiales de saneamiento físico - legal sobre predios en propiedad privada, involucrados en el desarrollo de los proyectos comprendidos en el marco de la Ley N° 30230 "Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país" y su reglamento.

f) Realizar el procedimiento de saneamiento físico - legal de predios matrices ocupados por lotizaciones urbanas, sin habilitación urbana.

g) Efectuar el procedimiento masivo de división y partición de predios adquiridos bajo la modalidad de acciones y derechos, sin habilitación urbana.

h) Regularizar la titularidad individual de los lotes independizados conformantes de la habilitación urbana de oficio, con acciones y derechos inscritos.

i) Efectuar la reversión de predios matrices para regularizar las áreas ocupadas por lotizaciones urbanas, con fines de vivienda.

j) Ejecutar la formalización de la propiedad predial urbana en cascos urbanos ubicados en las capitales de provincia o distrito.

k) Establecer los costos de los lotes que se formalizan a título oneroso con pago diferido, resultantes del proceso de formalización de la propiedad predial urbana, mediante un procedimiento de cálculo de valor arancelario.

l) Ejecutar la formalización de posesiones informales o centros poblados que ocupan terrenos de propiedad privada, cuyos propietarios transfieren éstos a COFOPRI, a título gratuito, a fin de regularizar la titularidad de los lotes individuales.

m) Efectuar el saneamiento físico - legal en áreas con información catastral, con fines de formalización.

n) Realizar el saneamiento físico - legal en áreas con levantamiento y actualización catastral, con fines de formalización.

o) Identificar y ejecutar las acciones de formalización de lotizaciones urbanas constituidas sobre predios estatales, privados y comunales, que no pueden acceder al Registro de Predios, mediante el saneamiento físico legal y /o regularización de los predios objeto de intervención.

p) Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros provenientes del Tesoro Público, que se requieran para el desarrollo de sus competencias.

q) Celebrar todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones nacionales e internacionales.

r) Emitir las normas que permitan el desarrollo del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR, administrada por COFOPRI.

s) Efectuar el seguimiento de las acciones de formalización que realizan los órganos desconcentrados de COFOPRI y las municipalidades provinciales y distritales, sobre el cumplimiento del marco normativo vigente y los principios del debido procedimiento administrativo, en los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, a través de los mecanismos que establezca la entidad.

t) Administrar la información gráfica y alfanumérica generada por las entidades formalizadoras, previa validación e integración, mediante el sistema electrónico del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial - SISFOR.

u) Declarar la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito, por cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones

establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos sean objeto de acciones de formalización de la propiedad. No procederá la declaración cuando los terrenos hubieran sido ocupados por terceros y los adjudicatarios hubieran iniciado, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, procedimientos judiciales para recuperar la posesión del terreno. La rescisión, resolución, caducidad, reversión o sanción legal declarada por COFOPRI, se inscribirá por su solo mérito en un nuevo asiento registral. La declaración de la causal no implicará la devolución de la contraprestación pagada por el adjudicatario, que se entenderá imputada al uso dado al terreno.

v) Resolver las impugnaciones contra las resoluciones emitidas por COFOPRI o los Gobiernos Locales generados en el procedimiento de formalización integral e individual, a través del Tribunal Administrativo de la propiedad, en segunda y última instancia administrativa. Además, de establecer la conformación y funciones del citado tribunal, para su aprobación mediante reglamento.

w) Otras que se establezcan por ley.

<u>De las otras funciones especiales a cargo de COFOPRI</u>

La presente norma, ha establecido como otras funciones del ente rector en materia de formalización de la propiedad predial urbana, como: Absolver consultas, emitir opinión de carácter vinculante en el marco de sus competencias; brindar capacitación, asistencia técnica y acompañamiento a las entidades formalizadoras; promover la investigación y desarrollo de capacidades en las materias de su competencia, así como la formación de especialistas en materia formalización de la propiedad predial urbana, otorgando la certificación de los profesionales a cargo de sus procesos y procedimientos. Finalmente, aprobar el procedimiento de generación y actualización de la base gráfica de propiedades, que sirva de base para los profesionales a cargo de los procesos y procedimientos de formalización de propiedad predial urbana.

Del Tribunal Administrativo de la Propiedad

El órgano encargado de la resolución de conflictos, en segunda y última instancia administrativa de COFOPRI y de las municipalidades, es el Tribunal Administrativo de la Propiedad, por la especialidad de la materia y sus resoluciones agotan la vía administrativa y causan estado. La conformación, requisitos y designación de los integrantes del Tribunal Administrativo de la Propiedad, se determinan en el reglamento correspondiente y demás normas de gestión de nuestra entidad, para su funcionamiento.

En ese orden, se ha previsto que este tribunal conoce y resuelve de forma progresiva, los medios impugnatorios que se interpongan ante las Municipalidades provinciales y distritales respecto de los procedimientos de formalización a su cargo.

Del régimen económico

Son recursos de COFOPRI, los que otorgue la Ley Anual de Presupuesto y modificatorias, los provenientes de las donaciones y legados que reciba, los créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales y los recursos provenientes de la cooperación técnica internacional; los ingresos provenientes de la capacitación y especialización que realice COFOPRI en las materias de su competencia, entre otros.

En ese orden y considerando que la implementación del sistema electrónico del SISFOR, requerirá recursos (presupuesto, equipos y personal) además del cambio transcendental que dará nuestra entidad al asumir la rectoría en materia de formalización de la propiedad predial urbana, además de los procedimientos a cargo de COFOPRI, resulta imprescindible que el Ministerio de Economía y Finanzas - MEF, destine un mayor presupuesto para nuestra entidad, a fin que sea posible contar con el referido sistema electrónico, los equipos y el personal, en procura de la sistematización y estandarización de los procesos y procedimientos de formalización a cargo de COFOPRI, considerando que para el funcionamiento del sistema

electrónico, se requerirá utilizar nuevas tecnologías, así como observar mecanismos de seguridad para proteger la información generada, en el marco de la normativa del gobierno digital y de datos personales.

COFOPRI, constituyéndose como ente rector de la formalización de la propiedad predial urbana, a nivel nacional, requerirá efectuar una reestructuración organizacional que le permita hacer el seguimiento y acompañamiento a las municipalidades provinciales distritales y provinciales a cargo de las acciones de formalización en sus respectivas jurisdicciones, además de reforzar el recurso humano existente en las diversas oficinas zonales a nivel nacional, teniendo en cuenta que se desarrollarán nuevos procedimientos como es el caso de la formalización de lotizaciones urbanas, de cascos urbanos, el saneamiento físico - legal en áreas con información catastral y con levantamiento catastral, cuyo desarrollo amerita una inversión económica de los bienes de la entidad y una reingeniería institucional, que indefectiblemente pasa por contar con los recursos presupuestales necesarios, para tal fin.

CAPÍTULO III: DE LOS PROCESOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

De los Procesos de Formalización de la Propiedad predial urbana

Cuando hablamos de estos procesos nos referimos al Diagnóstico de la Informalidad, Diagnóstico técnico - legal, saneamiento integral y saneamiento individual a través de los cuales se realiza el procedimiento de formalización de las posesiones informales y centros poblados en propiedad estatal y el procedimiento de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y/o regularización de tracto sucesivo, entre otros.

De la asunción de titularidad sobre terrenos del Estado con fines de vivienda

Prevé que por razones operativas, las entidades formalizadoras asumen 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) numeral 13.1 del Artículo 13 de la presente ley, previo diagnóstico técnico - legal. Si los predios estatales ocupados por posesiones informales y centros poblados tuviesen procesos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida como consecuencia de sus acciones de formalización, las entidades formalizadoras, solicitan la sucesión procesal ante el Poder Judicial.

De las exoneraciones

Los procedimientos a cargo de COFOPRI, se inician de oficio y de manera progresiva en los ámbitos que determine la entidad; para tal efecto, se ha previsto establecer de forma extensiva que la exoneración no sólo comprende los derechos registrales, tasas aranceles y otros cobros que se le exija a COFOPRI, por la prestación de los servicios que presten las entidades públicas, sino también dicha exoneración alcanza a los servicios de transferencia de información y documentación, a través de cualquier medio, y de cualquier otra acción requerida o dispuesta por el COFOPRI, además de la publicación en el Diario Oficial "El Peruano", de un extracto de la resolución que emita la entidad formalizadora, en primera o segunda instancia administrativa, en los procedimientos administrativos trilaterales a su cargo.

El plazo de vigencia de las exoneraciones establecidas en este artículo es hasta el 31 de diciembre de 2029.

Estas exoneraciones resultan exigibles a todas las entidades públicas, descritas en el artículo I del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS. de esta forma, entidades como el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil - RENIEC, organismo autónomo encargado de la identificación de todos los peruanos al otorgar el documento nacional de identidad (DNI) facilite información de los datos personales de los poseedores y propietarios que resulten beneficiarios de la formalización predial urbana efectuada por COFOPRI.

Cabe indicar que las exoneraciones previstas en la presente ley, resultan aplicables a las municipalidades provinciales y distritales que ejecutan el procedimiento de formalización de posesiones informales, en el marco de la Ley N° 31560, Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal, en sus respectivas jurisdicciones.

Áreas no comprendidas en los procesos de formalización

Las áreas de terreno no comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley para los efectos del proceso de formalización predial urbana, se establecen en su reglamento, dentro de estas, podemos advertir, entre otras que establezca el reglamento de la presente ley, las siguientes:

1. Los terrenos de uso o reservados para el desarrollo de servicios públicos, equipamiento educativo, áreas de recreación pública, siempre que el documento que así los determine se haya expedido de forma anterior a la fecha de ocupación física del área urbana informal.

2. Las áreas de equipamiento urbano, recreación pública, salud, educación de pueblos formalizados con anterioridad.

3. Las áreas de reserva nacional, áreas naturales protegidas, ecosistemas frágiles, zonas de reserva y sus zonas de amortiguamiento, según la legislación de la materia.

4. Las áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.

5. Los ubicados en zonas arqueológicas, zonas monumentales o los que constituyan patrimonio cultural de la Nación en los que la autoridad competente ha determinado la inviabilidad de procesos de desafectación, rescate y similares.

6. Los ubicados en zona de riesgo el cual no resulte mitigable, los ubicados en zonas de muy alto riesgo, alto riesgo y riesgo recurrente, y en zonas intangibles conforme las disposiciones de la Ley 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, y el Texto Único Ordenado de la Ley 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, aprobado por el Decreto Supremo 094-2018-PCM.

7. Los terrenos en proceso de adjudicación onerosa de acuerdo con los mecanismos establecidos en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales. Se incluye a las áreas en zonas declaradas en emergencia a consecuencia del fenómeno del niño costero que también están sometidas al proceso de adjudicación de acuerdo con la Ley 30731, Ley que modifica la Ley 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.

8. Los terrenos de playa y la zona de dominio restringido y las precisadas de conformidad con la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido.

Del otorgamiento y entrega de los instrumentos de formalización

La entidad formalizadora otorga y entrega los instrumentos de formalización a los beneficiarios. En ese orden, tanto COFOPRI, como las municipalidades que ejecutan las acciones de formalización, en el marco de sus competencias compartidas, están debidamente facultados para otorgar los instrumentos de formalización que emitan e inscriban en el Registro de Predios, para su entrega a los beneficiarios.

De los planos de trazado y lotización

Los predios urbanos contenidos en los planos de trazado y lotización aprobados por la entidad formalizadora en los procesos de formalización masiva e inscritos en el Registro de Predios, al estar incorporados a la vida formal de la ciudad con carácter urbano, no requieren de habilitación urbana alguna para los fines de tramitación de licencias de edificación y/o regularización, remodelaciones, ampliaciones o

demolición; visación de planos y memorias descriptivas; declaratorias de fábrica, entre otros. En ese sentido, las municipalidades, no deben exigir a los titulares de estos predios la regularización de la habilitación urbana del predio matriz del cual forman parte.

De la Zonificación Residencial

Concluido el proceso de formalización integral, las municipalidades provinciales y distritales, según corresponda, adecúan sus planos de zonificación urbana, asignando al terreno que ocupa la posesión informal y otras formas de ocupación, la zonificación residencial respectiva.

CAPÍTULO IV: PROCEDIMIENTOS DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

SUB CAPÍTULO I: Procedimientos a cargo de las entidades formalizadoras

1. **Del procedimiento de formalización de posesiones informales y centros poblado**

A través de este procedimiento se identifican y sanean las posesiones informales y centros poblados constituidos sobre propiedad estatal y privada hasta el 31.12.2015, así como los asentamientos humanos y otros constituidos sobre propiedad comunal hasta el 31.12.2003, previo diagnóstico técnico legal, para posteriormente proceder al saneamiento individual de cada uno de los lotes que integran las posesiones informales y centros poblados, previo empadronamiento y /o verificación de los poseedores o propietarios, calificación individual y emisión del instrumento de formalización para su respectiva inscripción.

2. **De la conciliación de terrenos en propiedad privada**

La Conciliación como medio de solución de conflictos se ha venido aplicando en los procesos de formalización de posesiones informales que ocupan los terrenos de propiedad privada; así como, en los lotes independizados que forman parte integrante del plano de trazado y lotización aprobado por la entidad formalizadora e inscrito en el registro de Predios, siendo que, en cualquier estado del procedimiento, la entidad formalizadora podrá citar a las partes a una audiencia de conciliación, a fin de coadyuvar a regularizar los conflictos generados con el titular propietario del predio matriz y/o propietario del lote individual y sus ocupantes.

Se ha considerado en la propuesta normativa incorporar el procedimiento de conciliación como el medio alternativo más eficaz, rápido y económico con la intervención de un conciliador de la entidad formalizadora, acreditado por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

El acta que contenga el acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución ante el Poder Judicial, en caso de incumplimiento.

3. **De la Declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo**

Son los procedimientos administrativos de declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y de regularización de tracto sucesivo de predios matrices ocupados por posesiones Informales y centros poblados; así como de lotes individuales que formen parte de aquellos formalizados, cuyos integrantes han ocupado directamente los predios sin autorización del propietario privado.

Mediante la prescripción adquisitiva de dominio los poseedores de un predio matriz o de un lote individual adquieren su propiedad como consecuencia del ejercicio de la posesión continua y sin interrupciones, pacífica y pública por un plazo de diez (10) o más años, cumpliendo los requisitos que establecerá el reglamento.

Mediante el procedimiento de regularización administrativa del tracto sucesivo los ocupantes deben acreditar la cadena ininterrumpida de transferencias del propietario registrado al propietario actual.

La antigüedad de la ocupación de las posesiones informales y centros poblados en las que se apliquen los referidos procedimientos se extiende hasta el 31 de diciembre de 2015.

Con la propuesta normativa se establece un procedimiento simplificado, en el que no solamente se considerará la formalización de los predios que han hecho ocupación directa sino también aquellos poseedores de los lotes que han hecho reconocimiento del propietario privado a través de la celebración de transferencias que genera vínculo contractual.

SUB CAPÍTULO II : De los procedimientos a cargo de COFOPRI

1. De las Urbanizaciones populares

COFOPRI coadyuva a las urbanizaciones populares inscritas como propietarias registrales del predio matriz que ocupan, prestando asesoría técnica y legal para la conclusión de los trámites de habilitación urbana gestionada ante las municipalidades correspondientes para su aprobación, para que COFOPRI lo presente al Registro de Predios para su inscripción registral, incluso rectificar las áreas de los lotes aprobados integrantes de la habilitación que previamente requieren ser rectificados sin afectar el derecho de propiedad; así como las acciones de regularización de su personería jurídica o el inicio del trámite de la misma.

La finalidad de la habilitación inscrita es poder regularizar el derecho de propiedad de los lotes integrantes accediendo al Registro de Predios con la independización e inscripción individual de los lotes de propiedad de sus socios o asociados y otorgando finalmente el instrumento de formalización, sin que le genere costos al propietario en el trámite ante COFOPRI y el Registro de Predios.

2. Formalización de mercados informales

COFOPRI, ejecuta de oficio y a solicitud de parte, la formalización de los mercados informales y sus unidades inmobiliarias, incluyendo la declaratoria de fábrica o su regularización, hasta su inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP.

3. Saneamiento de predios de entidades públicas

COFOPRI, realiza el saneamiento técnico-legal de los inmuebles de propiedad del Estado pertenecientes a organismos e instituciones del sector público y obras de infraestructura a solicitud del titular de la entidad pública correspondiente, vía convenio, así como sobre predios de propiedad privada y comunal. El saneamiento técnico-legal culmina con la inscripción de dichos inmuebles en el Registro de Predios.

4. Saneamiento físico - legal de predios matrices ocupados sin habilitación urbana

Encontramos las asociaciones de vivienda constituidas con personería jurídica, cuya ocupación la adquirieron de la siguiente forma:

a) Titulares de los lotes que adquirieron de forma individual de un propietario parcelero beneficiario de la reforma agraria o de propietarios por contrato de adjudicación de tierras para la actividad agropecuaria, lotizando los lotes de manera informal, sin habilitación urbana.

b) Titulares de los lotes que adquirieron de forma individual de una persona jurídica, mayormente representado por las empresas inmobiliarias, urbanizando irresponsablemente los terrenos agrícolas sin cumplir con gestionar y obtener la licencia de habilitación urbana.

En estos supuestos, los adquirientes de los predios lotizados son propietarios no inscritos mediante la celebración de contratos privados de compra venta, en algunos casos, sin fecha cierta o contando con escrituras públicas. Los propietarios registrales de la matriz, son los parceleros o las empresas inmobiliarias.

Frente a esta situación se necesita sanear dicha situación a través de un procedimiento especial de regularización de la propiedad, mediante el cual se requiere identificar en el diagnóstico técnico legal al titular registral primigenio de la matriz para verificar la cadena ininterrumpida de transferencias sucesivas, para el inicio del procedimiento de regularización de tracto sucesivo respecto de los transferentes del área matriz, para posteriormente.

5. División y partición masiva de predios bajo la modalidad de acciones y derechos, sin habilitación urbana

Existen asociaciones de vivienda cuyos integrantes han adquirido los predios recurriendo a las "cuotas ideales" postergando así, el trámite de la habilitación urbana.

Existe un estudio[9] que indica que al año 2018, más del 93% del suelo urbano creado desde el 2001 corresponde a urbanizaciones informales. De este universo, el 46% corresponde a lotizaciones informales con derechos de propiedad parciales, esto es, promovidos por propietarios inmobiliarios informales o por inmobiliarias informales. Sólo el 5% son urbanizaciones formales. La transferencia de cuotas son expresión de estos casos y se utiliza en urbanizaciones de todo tipo: vivienda, industria, comercio, etc.

Se advierte que los propietarios necesitando obtener un grado de seguridad en el dominio de sus los lotes que individualmente lo adquirieron, recurren a la cuota ideal, acordando con el titular registral, con el fin de acceder de forma inmediata al Registro de Predios (bajo la forma de una copropiedad). De esta manera, se

[9] Álvaro, E. y Ricardo, F. Mapeo y Tipología de la Expansión Urbana en el Perú. ADIPERU y GRADE.

obstaculiza el tráfico inmobiliario, haciéndolo más extenso y complejo, generando mayor dificultad para acordar la independización registral de cada lote representado en porcentajes.

Estando que en la esfera extra registral se encuentran los predios lotizados con construcciones o edificaciones consolidadas e independientes y con servicios básicos o no, y a fin que, sobre esa realidad, cada lote tenga una partida independiente, es necesario proceder a la división y partición reflejado en un plano de trazado y lotización aprobado para su posterior inscripción registral, y la consiguiente independización, sin requerir del acuerdo ni consentimiento de los demás copropietarios ni de resolución municipal que autoriza la subdivisión o desmembración del predio matriz.

6. Regularización de la titularidad individual de los lotes independizados por habilitación urbana de oficio, con acciones y derechos inscritos

Es el caso que se requiere regularizar la titularidad individual de los lotes independizados en virtud de la aprobación de una habilitación urbana de oficio, mediante el procedimiento especial de identificación y determinación del propietario de cada lote independizado.

Sucede que hay lotizaciones sobre los cuales el Registro de Predios ha anotado la inscripción de acciones y derechos en copropiedad en cada uno de los lotes independizados, lo que dificulta para el propietario tener la exclusividad del dominio de su predio, incluso muchos de ellos se encuentran con cargas y/o gravámenes.

Por la propuesta normativa, se quiere establecer un procedimiento simplificado y ágil en el que la individualización de titularidad de dominio de cada lote independizado e inscrito con acciones y derechos se ejecuta ante el Registro de Predios sin la necesidad de recurrir al acuerdo ni consentimiento de los demás copropietarios registrales del lote; lo que permitirá a cada copropietario ver pronto materializado el derecho de exclusividad sobre su predio, sin tener que recurrir a la

intervención absoluta de los copropietarios, sin mayores trámites y evitando el riesgo de llegar a conflictos entre ellos, ya que el llegar a recurrir a la vía judicial por falta de acuerdos, se genera un malestar, manteniéndose aún la indivisión del lote y de esta manera ver alejado la conclusión del régimen de copropiedad.

Extinguida la modalidad de copropiedad, COFOPRI emite el instrumento de formalización a favor del titular del lote.

7. Reversiones de predios matrices para regularizar las áreas ocupadas con fines de vivienda

La reversión es un mecanismo mediante el cual el Estado puede recuperar la propiedad de un bien que ha sido transferido al privado en contravención de la ley, es decir, por haber incumplido con la finalidad por la cual le fue adjudicado.

COFOPRI, emite la resolución que declara la reversión del bien, se inscribe en los Registros Públicos, con lo cual se cancelan los derechos de propiedad del titular del bien. El titular del bien tiene derecho a impugnar la resolución de reversión ante el Poder Judicial.

La reversión como mecanismo importante para proteger los intereses del Estado en el ámbito de la propiedad inmobiliaria es un derecho del Estado que no está sujeto a plazo de caducidad. Esto significa que el Estado puede revertir un predio en cualquier momento, independientemente de cuánto tiempo haya pasado desde que el predio fue transferido al privado, es decir, permite al Estado recuperar la propiedad de los predios que han sido transferidos al sector privado en contravención de la ley, y así asegurar que estos predios sean utilizados en beneficio del interés público.

Los entes competentes como el MIDAGRI, las municipalidades provinciales vienen a la fecha revirtiendo el dominio de los terrenos a su favor, en cuyas áreas se encuentran posesiones informales, organizaciones asociativas con fines de vivienda con habilitación urbana aprobada o sin habilitación.

A manera de presentar un solo caso, en el distrito de Carabayllo, el terreno con la UC 1096 de 335,000.00 m^2 sobre el que se encuentra inscrita la Habilitación Urbana con recepción de obras (Partida 43697129) : Urbanización Residencial San José de Carabayllo, en el 2019, fue revertido a favor del Estado, representado por el Ministerio de Agricultura en mérito a las causales de caducidad del derecho de propiedad previstas en normas legales: Decreto Legislativo N°653 y el Decreto Supremo N°019-84-AG, normas que sus alcances no pueden ser desconocidas, esto es por las personas naturales o jurídicas, que adquirieron la propiedad del predio del titular registral original, así como los adquirientes a título oneroso de los lotes conformantes de la habilitación urbana, por lo que a estos últimos no les alcanza el principio de fe pública registral. Así lo estableció la resolución del Tribunal Registral N°333-2019-SUNARP-TR-L.

COFOPRI, en su intento de trabajar la habilitación urbana Urbanización Residencial San José de Carabayllo como una posesión informal, ha solicitado previamente la cancelación de dicha habilitación por los fundamentos de la reversión recurriendo a la figura de la inexactitud registral, esta rogatoria ha sido tachada de plano por el registrador público en atención a la intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme o arbitralmente (Ley 26366 y el reglamento general de los registros públicos). Sabemos, que un proceso judicial demora resolver la situación.

Ante ello, los adquirientes de sus lotes se encuentran indefensos, sin mecanismo legal para acceder al registro, volviendo como al principio, ya que, siendo una zona habilitada, el propietario es representado por el Ministerio de Agricultura, cuya competencia no tiene para regularizar predios urbanos. COFOPRI busca regularizar dicha situación que sucede también en otras áreas revertidas, asumiendo de manera excepcional la competencia de reversión sobre los terrenos ocupados por agrupaciones de familias con fines de vivienda, superando con ello, lo previsto en el Decreto Supremo N°032-99-MTC, Título IV, de la reversión de predios matrices ocupados por centros urbanos informales y posesiones informales, esto es,

comprender a las habilitaciones urbanas desarrolladas sobre terrenos que tienen la carga de la prohibición de vender antes del vencimiento del plazo.

8. Formalización en Programas de Vivienda del Estado

COFOPRI asume la formalización de predios matrices en las que se desarrolló los programas de vivienda ejecutados por las empresas del Estado y fondos de vivienda, inclusive aquellas que se encuentren en proceso de liquidación; organismos públicos descentralizados; entidades especializadas del Gobierno Central como el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, Junta Nacional de Vivienda, Corporación Nacional de la Vivienda; Corporaciones Regionales de Desarrollo; Consejos Transitorios de Administración Regional; los gobiernos locales; entidades estatales constructoras, financieras, bancarias u otras de interés social que promuevan o hayan promovido programas de vivienda y/o habitacionales, realizando el diagnóstico técnico legal y su respectivo saneamiento, inclusive las declaratorias de fábrica y el reglamento de propiedad horizontal hasta su inscripción registral. Asimismo, regulariza la propiedad hasta su inscripción registral de las unidades inmobiliarias cuyos adjudicatarios cuentan con los contratos de adjudicación a su favor y la correspondiente cancelación de la deuda para el levantamiento de la hipoteca que grava el predio.

En los procesos de formalización de los Programas de Vivienda del Estado ejecutados en el marco del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC, se advirtió en la etapa de la formalización individual la existencia de unidades inmobiliarias que no lograron ser adjudicadas en favor de sus titulares/adjudicatarios por no haberse concluido los trámites de adjudicación seguidos ante las entidades responsables de los Programas de Vivienda o de la existencia de solo poseedores, así como que también existen unidades inmobiliarias que sí lograron adjudicarse pero que se encuentran ocupadas por personas distintas a los adjudicatarios originales, en donde los posesionarios actuales requieren la regularización de las unidades inmobiliarias a su favor. Para estos casos, COFOPRI establece el marco normativo que regule los procedimientos de adjudicación, readjudicación, prescripción adquisitiva de dominio y

regularización de tracto sucesivo de las unidades inmobiliarias que forman parte de los Programas de Vivienda del Estado ejecutados sobre predios de propiedad de las entidades y/o empresas del Estado sujetas al proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de liquidación.

Por otro lado, en mérito a las leyes 28275 (9/7/2004) y 29770 (26/7/2011), COFOPRI no interviene en las acciones de formalización de los Programas de Vivienda del Estado trabajados con recursos financieros de Cuenta FONAVI. Por la Ley N°28275, Ley Complementaria de Contingencias y de Reestructuración por préstamos otorgados por el Banco de Materiales S.A.C. (BANMAT) determina en su artículo 5, referido al saneamiento de propiedades de vivienda con recursos del FONAVI, autorizar al BANMAT a efectuar las acciones de saneamiento necesarias, incluyendo la inscripción de titularidad a su nombre, sobre los inmuebles transferidos en virtud de la Ley N°26969 y normas complementarias; así mismo, en su artículo 6 se autoriza al BANMAT para que regularice la titularidad de la propiedad de las personas que ocupan los inmuebles transferidos en virtud de las leyes mencionadas, correspondientes a la cartera ENACE/COLFONAVI. Asimismo, por la Ley N°29770, Ley que optimiza la Gestión de los Recursos que Administra el Banco de Materiales SAC (BANMAT), el artículo 3 facultó al BANMAT a administrar integralmente los programas de vivienda ejecutados y habilitados originalmente, directa o indirectamente con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), asumiendo competencia sobre ellos, según corresponda, con el fin de efectuar las acciones de saneamiento y regularización dispuestas por los artículo 5 y 6 dela Ley N° 28275 en mención.

Sin embargo, al respecto, existe una demanda de unidades inmobiliarias y/o terrenos adquiridos con recursos del FONAVI, que aún no pueden culminar con su formalización, cuyos titulares no pueden acceder al Registro de Predios, requiriendo el saneamiento de la propiedad que detentan, inclusive posesionarios que se encuentran ocupando el bien inmueble. Se ha identificado un aproximado de 20,000 lotes pertenecientes a los Programas de Vivienda financiados por FONAVI.

De lo expuesto, siendo que la Comisión Ad Hoc - Ley N° 29625/FONAVI es actualmente la entidad competente para realizar las acciones de formalización de los programas de vivienda financiados con recursos del FONAVI, a través de la Secretaría Técnica de Apoyo a la referida Comisión Ad Hoc creada por el Decreto Supremo N° 006-2012-EF, COFOPRI mediante la propuesta normativa asumiría el saneamiento, solicitado previamente la información que cuenten para su transferencia y poder continuar con las acciones que se requiere para culminar la formalización de los predios.

Finalmente, señalar que, de las intervenciones que ha realizado COFOPRI en los Programas de Vivienda del Estado ejecutados por las empresas del Estado, se advirtió la existencia de agrupamiento de familias con las características de una posesión informal, que se asentaron en las áreas libres destinadas por el programa, cuya situación de hecho presentada no le contempla un marco legal para su saneamiento y por el tiempo transcurrido estas posesiones han cumplido con la antigüedad en la posesión al 31.12.2015, que les permitirá acceder al mercado formal de la vivienda, siempre que las áreas ocupadas no estén destinadas a uso público.

9. Formalización en casos urbanos de provincias o distritos

Hay muchos poseedores que detentan los predios sin contar título que lo respalde, pero que se comportan como propietarios del inmueble, ni sus propietarios ejercen el poder de ejercicio de dominio del predio porque se encuentran ausentes muchos años, estando en el extranjero o han fallecido o hay poco interés de los herederos; pero también hay propietarios no inscritos que no han podido regularizar su condición para acceder al registro por deficiencias en los títulos que detentan, que requieren de acciones previas y/o de aclaración.

Es necesario hacer un estudio de propiedades en cada predio individual, para identificar la titularidad del predio y la forma de adquisición, las condiciones en que se ejerce la posesión de ser el caso, las trasferencias sucesivas u ocupaciones directas, inquilinos, etc. que determinen según corresponda por norma, ejecutar un

procedimiento de regularización de la propiedad, ya sea por declaración vía prescripción adquisitiva de dominio o por tracto sucesivo a nivel administrativo con la experiencia de los procedimientos de declaración y regularización de la propiedad aplicados en las posesiones informales.

Por ejemplo, en Lima, no tenemos información o relación de propietarios no inscritos ubicados en el centro histórico de Lima. Se estima que hay alrededor de 20,000 propietarios no inscritos en el centro histórico y que no tendrían títulos de propiedad sobre los predios que ocupan por lo que subsiste una inseguridad jurídica.

Habría una serie de razones por las que los propietarios no están inscritos:

1. No pueden cubrir el pago de los costos ante los registros públicos.

2. Hay desconocimiento de los procedimientos de registro de la propiedad.

3. No cuentan con los documentos necesarios para registrar la propiedad.

Dicha problemática genera a su vez, la falta de seguridad jurídica, la dificultad para acceder a servicios financieros, limitaciones para construir o ampliar sus propiedades, o pueden tener dificultades para vender o alquilar sus propiedades, dificultad para acceder a la justicia si, por ejemplo, sus derechos son vulnerados.

Se requiere de la intervención directa del Estado, tomando medidas que ayuden a los propietarios o posesionarios que puedan acceder a los registros públicos, creando seguridad jurídica.

Se ha considerado también, que los predios comprendidos en los denominados centros históricos, zonas monumentales u otro similar, requiere previamente realizar las coordinaciones respectivas con el Ministerio de Cultura y los órganos o programas municipales que intervienen, puesto que los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, por el valor histórico que significan, ya que se protegen por la Ley N° 28296 y su Reglamento que establece las políticas nacionales de defensa, protección, promoción de los bienes que constituyen dicho patrimonio,

independientemente de su condición de propiedad privada o pública, toda vez que, el ejercicio del derecho de propiedad una vez consolidado, están sujetos a las medidas y limitaciones de su ejercicio, por la naturaleza del bien.

10. Cálculo de valor arancelario de lotes adjudicados a título oneroso con pago diferido

COFOPRI, efectúa el cálculo de valor arancelario para la adjudicación de los lotes a título oneroso con pago diferido en la modalidad de venta directa al contado o al crédito, mediante el procedimiento de cálculo de valor arancelario que establezca nuestra entidad, teniendo en cuenta el valor arancelario establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La adjudicación a título oneroso con pago diferido consiste en titular al beneficiario antes que realice el pago por el lote que ocupa, constituyendo hipoteca legal sobre el mismo a nivel registral, a fin que posteriormente a la titulación se proceda a notificar a los beneficiarios para que cumplan con pagar en cómodas mensualidades o al contado, de ser el caso.

La titulación onerosa con pago diferido alcanza solamente para los lotes formalizados en posesiones informales sobre terrenos de propiedad estatal con áreas mayores a 300 m^2 y aquellos lotes que tienen doble propiedad.

En el caso de los lotes ocupados por mercados informales, COFOPRI efectúa la tasación a valor arancelario, en tanto ejecuta las acciones de formalización, para la titulación de forma onerosa.

11. De la Formalización de lotizaciones urbanas

Por este procedimiento COFOPRI desarrolla la adjudicación de lotes de vivienda de las lotizaciones urbanas ubicadas en propiedad del Estado, a título oneroso, identificadas y constituidas con posterioridad a la fecha de posesión del proceso de formalización que desarrolla COFOPRI, desde el 01.01.2016 hasta el 31.12.2020, a

favor de personas inscritas en el "Padrón de Beneficiarios" que establezca COFOPRI, constituyendo la respectiva hipoteca legal.

Asimismo, nuestra entidad, desarrolla la adjudicación de lotes de vivienda de las lotizaciones urbanas ubicadas en propiedad privada, cuyos pobladores se han constituido hasta el 31.12.2015 y cuenten con vínculo contractual de adjudicación y/o transferencia suscrita con el propietario privado, que tienen o no espacios públicos distribuidos en áreas de circulación, de recreación y de servicios públicos, las cuales se formalizan por los procedimientos de regularización a su cargo.

Finalmente, COFOPRI desarrolla la adjudicación de lotes de vivienda de las lotizaciones urbanas ubicadas sobre propiedad comunal, a título oneroso, a favor de poblaciones que se hayan constituido desde el 01.01.2004 hasta el 31.12.2015, y cuenten con vínculo contractual de adjudicación y/o transferencia suscrita con la comunidad campesina, las cuales se formalizan por los procedimientos de regularización.

12. Donación de los predios ocupados con fines de formalización

Se faculta a COFOPRI, en representación del Estado, a recibir a título gratuito terrenos de propiedad privada, comunal, y terrenos de empresas de derecho público, con la finalidad de llevar a cabo las acciones de formalización de la propiedad de posesiones informales, centros poblados, lotizaciones urbanas y otras formas de posesión o titularidad, con fines de vivienda.

13. Saneamiento físico - legal en áreas con información catastral

COFOPRI ejecuta el saneamiento físico - legal de las áreas geográficas, donde ha generado información catastral, a través de procedimientos integrales e individuales, con el fin de lograr la inscripción del predio matriz y los lotes individuales, aplicando los distintos procedimientos de formalización, hasta la inscripción de las unidades inmobiliarias en el Registro de Predios, conforme establezca el reglamento de la presente ley.

Desde la creación de COFOPRI en el año 1996, su objetivo principal fue la formalización de las diferentes continuos urbanos a nivel nacional con el fin de otorgar títulos de propiedad seguros debidamente inscritos en el Registro de Predios.

Dentro del desarrollo de las competencias y acciones de formalización, COFOPRI como parte de su labor innovadora inicio el desarrollo de actividades vinculadas al catastro, para lo cual, a través de las alianzas estratégicas con entidades internacionales, ejecutó una serie de actividades catastrales a nivel nacional en diferentes Gobiernos locales, previamente elegidos para esta novedosa intervención.

Fruto de estas actividades vinculadas al levantamiento catastral se generó información valiosa sobre los datos catastrales de los predios intervenidos, lo cual en su oportunidad fue de importancia para el fortalecimiento de la Gestión de los Gobiernos Locales.

Ahora, bien, la labor catastral iniciada por COFOPRI en el año 2003, ha generado una serie de información que se encuentra contenida en el GEOLLAQTA, la cual es de acceso público y su utilización puede ser aplicada para diversos fines entre ellos los procesos de formalización de predios urbanos correspondiente a centros urbanos o zonas urbanas ubicadas en la periferia de la zona central de los distritos.

En ese sentido, la utilización de la información catastral permitirá acelerar el proceso de formalización y otorgarle un valor agregado a la información catastral levantada por COFOPRI, ya que la misma, permitirá la inscripción de planos matrices y predios individuales en el Registro de Predios, lo que generará un desarrollo del mercado inmobiliario, el aumento de las transacciones registrales y un incremento de la atención de las solicitudes de inscripción de fábrica, subdivisión, acumulación y otros actos de competencia de los Gobiernos Locales.

14. Del saneamiento físico - legal con levantamiento o actualización catastral

COFOPRI, de forma excepcional y por el plazo de 10 años contados desde la vigencia de la presente ley, ejecuta el saneamiento físico - legal de áreas donde se ha ejecutado el levantamiento catastral, realizando la asignación de CUC, declarando al ámbito intervenido como zona catastrada, así como el saneamiento integral de la zona catastrada e individual de las unidades inmobiliarias, a fin de solicitar la vinculación de la información catastral con el Registro de Predios.

Las actividades de levantamiento y actualización catastral es una competencia exclusiva de los Gobiernos Locales, la cual puede ser transferida temporalmente a COFOPRI, mediante la celebración de convenios de cooperación en aplicación de la Ley N° 30711, que en su artículo 4, señala: *"El COFOPRI, a pedido de las municipalidades, diseña, implementa, gestiona y ejecuta de forma directa, las actividades catastrales de levantamiento y/o actualización catastral urbana dentro de la jurisdicción correspondiente. La intervención del COFOPRI se realiza previa suscripción de convenio y culmina con la entrega de toda la información generada en materia catastral urbana, quedando las municipalidades involucradas obligadas a ejecutar las demás acciones catastrales a su cargo. Asimismo, el COFOPRI ejecuta las acciones necesarias para la generación, modernización, consolidación, conservación y actualización de un catastro urbano nacional".*

Asimismo, el Decreto Legislativo N° 1365 otorga facultades como ente Rector al MVCS a ejecutar el Catastro Urbano nacional a través de COFOPRI, pero esta función a la fecha no se ha implementado por la falta de decisión política.

Frente a este panorama, la alternativa que surge es una participación activa por parte de COFOPRI para las actividades de levantamiento y actualización catastral, conforme fue la ejecutada a través de convenios de cooperación, mediante el cual se ha realizado el levantamiento de un universo de 1 823,700 lotes catastrados desde el año 2007 a 2013, vía convenio con 59 municipalidades y un proyecto de catastro con el Banco Mundial, dejando pendientes actividades propias a cargo de los

Gobiernos Locales (Declaración de Zona Catastrada) con el fin de lograr la vinculación de la información catastral con el Registro de Predios.

Ahora bien, el artículo 43 del Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, modificado por el Decreto Supremo N° 005-2018-JUS, que establece las etapas del Procedimiento para la generación de la información catastral que comprende:

*"**Artículo 43.- Procedimiento para la generación de la información catastral***
La generación de la información catastral se desarrolla de la siguiente manera:

a) Evaluación de la información catastral existente.
Para la ejecución del catastro se utilizarán y aprovecharán en cuanto sea posible y converga, la información catastral de todos los levantamientos efectuados con anterioridad, previa validación por la Entidad Generadora de Catastro.

b) Levantamiento de la información gráfica y alfanumérica.
- ***b.1 Control Geodésico***
*Para cada zona catastral se **utiliza** como mínimo tres puntos de control geodésico, **los cuales deben estar enlazados a una o más ERP.***
- ***b.2 Elaboración de la Cartográfica Catastral***
Para la elaboración de la cartográfica catastral se utilizará los métodos directo o indirecto según las especificaciones técnicas que serán aprobadas mediante directivas por el CNC.
- ***b.3 Codificación y numeración***
Se codificarán los sectores, manzanas, lotes, vías y otros elementos existentes en la zona catastral conforme a las directivas que serán aprobadas por el CNC.
- ***b.4 Linderación y Empadronamiento***
*Para efectuar esta actividad se comunicará a los titulares catastrales de los predios, por los medios de comunicación **adecuados**, y mediante difusión personalizada con la entrega de un comunicado escrito, con la finalidad de contar con su presencia, o la de su representante, a fin de entrevistarse con el técnico catastral. El técnico catastral señalará en la cartografía catastral los puntos y líneas limítrofes de los predios, y efectuará el llenado de la Ficha Única Catastral. Las fichas **son** validadas por quien la suscribe.*

- ***b.5 Procesamiento de la información***
  El procesamiento de la información levantada en campo se realizará utilizando el Sistema Informático que implemente el CNC, cuyo modelo de datos será aprobado mediante directiva.

c) *Asignación del CUC*
Concluido el ingreso de la información a la BDC del SNCP, la Entidad Generadora de Catastro asignará automáticamente los CUC, los cuales serán enviados por medios informáticos a la Secretaría Técnica para su validación e inscripción en el RdP.

d) *Exposición Pública de la información Catastral*
Concluido el proceso de levantamiento de información, la entidad generadora de catastro realiza la publicación del plano catastral y el reporte de titulares catastrales en el local de cada Municipalidad y otros puntos que faciliten el acceso de la población a dicha información catastral. Esta publicación se efectúa por un plazo de veinte (20) días calendario. Concluido el plazo, la entidad generadora de catastro declara el ámbito geográfico como Zona Catastrada.

De presentarse observaciones, éstas serán evaluadas por la entidad generadora de catastro, quien determinará la necesidad de realizar o no correcciones.

e) ***Remisión de la Información Catastral a la Secretaría Técnica***
La entidad generadora de catastro remite toda la información catastral a la Secretaría Técnica, en el plazo de 30 días calendarios, luego de culminada la etapa a que se refiere el literal anterior.

f) *Vinculación del Catastro con el Registro de Predios.*
Para establecer la vinculación de la información catastral con el RdP, se procederá de la siguiente manera:
- ***f.1*** *Reconstrucción gráfica de los predios inscritos en el RdP, tomando como referencia la información registral.*
- ***f.2*** *Vinculación de la Información Catastral con la Información Registral utilizando el CUC como código de enlace, el cual se inscribirá en las partidas registrales de los predios.*

- ***f.3*** *De presentarse discrepancias entre la información catastral y la registral se anotará en la partida registral del predio dicha circunstancia, aplicándose el procedimiento de Saneamiento Catastral y Registral regulado en el Título VI del presente reglamento.*

Como se puede apreciar, la intervención de COFOPRI solo llega a la hasta la etapa b.5.- procesamiento de la información levantada en campo, dejando a cargo de los gobiernos locales las etapas c) a f), hasta llegar a la vinculación de la información catastral con el Registro de Predios; etapas que hasta la fecha no han sido ejecutadas por Los Gobiernos Locales, lo cual genera que la información catastral levantada se desactualice y pierda vigencia y utilidad práctica; motivo por el cual el presente articulo busca complementar las actividades finales del proceso de generación de información catastral, con el fin de lograr la integración de la información catastral con el Registro de Predio, motivo por el cual en forma complementaria se otorga facultades a COFOPRI, para que de oficio concluya con el objetivo de la Ley N° 28294, cual es integrar la información catastral con la Registral, para lo cual deberá en forma excepcionar otorgar los CUC, declarar el ámbito intervenido como zona

catastrada, ejecutar el saneamiento catastral y registral integral e individual de las unidades catastrales y vincular la información catastral con el Registro.

Ahora bien, el presente artículo recogiendo las limitaciones y problemáticas presentadas en los procedimientos de saneamiento catastral y registral, ha incorporado dentro del texto un procedimiento masivo de saneamiento catastral y registral que permita a COFOPRI, realizar un saneamiento integrar de la zona catastral intervenida y asimismo, aplicar los diferentes procedimiento de saneamiento físico legal a fin de regularización los derechos de propiedad de cada una de las unidades catastrales y posteriormente vincular dicha información con el registro de predios, ya que el procedimiento vigente establecido en el Decreto Supremo N° 005-2006-JUS, solo esta referido a procedimientos de saneamiento catastral y registral de tipo individual, además de que estos procedimientos también no son aplicables al caso de superposiciones y oposiciones por parte de terceros, lo que si es atendible a través del procedimiento planteados en el proyecto normativo, permitiendo lograr el objetivo de la ley del Sistema de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios.

15. Rectificación de predios

COFOPRI en los procesos a su cargo, rectifica de oficio el área, perímetro, colindancias, nomenclatura, ubicación y otros datos físicos de los predios contenidos en los planos perimétricos, planos de trazado y lotización aprobados o inscritos por las entidades que anteriormente realizaron saneamiento físico - legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico - legal ejecutado. En esa línea, también se ha previsto que en los casos en que la rectificación ocasione modificaciones de datos por errores materiales o aritméticos en los títulos individuales ya emitidos o inscritos, COFOPRI, de oficio o a solicitud de parte, expide el instrumento de formalización.

CAPITULO V: SEGUIMIENTO Y VERIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD PREDIAL URBANA

Del seguimiento y verificación de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana

COFOPRI realiza el seguimiento y verificación del cumplimiento de la aplicación normativa y el debido procedimiento de formalización de la propiedad predial urbana de posesiones informales y centros poblados, que ejecutan las entidades formalizadoras, a través del sistema electrónico del SISFOR, por el cual se irá monitoreando el desarrollo de los procesos a seguir, además de los procedimientos de conciliación, declaración de propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización de tracto sucesivo, y expropiación, que constituyen funciones compartidas; así como, los procesos y procedimientos correspondientes a las funciones exclusivas a cargo de la COFOPRI, previstas en el subcapítulo II del Capítulo IV que alude a los Procedimientos de Formalización de la propiedad predial urbana de la presente ley, donde la Dirección de Formalización Integral hará el seguimiento a los respectivos órganos desconcentrados de COFOPRI, por tratarse de sus competencias exclusivas.

COFOPRI asume el rol de fortalecimiento de capacidades de las municipalidades provinciales y distritales en materia de formalización, en tal sentido, capacita, asiste, formas y desarrolla las competencias técnicas de los servidores de los tres niveles de gobierno.

De los requisitos para la certificación de profesionales en materia de formalización de la propiedad predial urbana

En el artículo 44 de la presente ley, se ha previsto que los servidores encargados de la ejecución de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, se encuentren debidamente certificados por COFOPRI, en su calidad de ente rector, de manera que a través de la formación a los profesionales y técnicos,

se garantiza una adecuada aplicación de las normas en materia de formalización y el cumplimiento del debido procedimiento que se debe observar, en el marco de esta norma especial.

Cabe indicar que, para lograr la certificación, se requiere experiencia laboral no menor de 2 años en materia de diagnóstico y saneamiento técnico - legal o en formalización de la propiedad predial urbana; o en su defecto capacitación no menor a noventa (90) horas lectivas, en formalización de la propiedad predial en general y/o en el SISFOR.

Se requiere permanentemente reforzar los conocimientos de las normas de formalización a los profesionales legales y técnicos de las entidades formalizadoras que tienen a su cargo la ejecución de las actividades de formalización de las posesiones informales, no solamente una capacitación teórica en gabinete, sino también, en la praxis, reforzar la aplicación de los conocimientos en campo considerando la casuística que para mejor resolver, se requiere la asistencia técnica y acompañamiento a la brigada de formalización.

Se requiere hacer escuela, formando nuevos equipos técnicos de trabajo; así como, fortalecer los conocimientos y aptitudes de los que se encuentran a cargo de las actividades de formalización, en materia de diagnóstico y saneamiento, planificación y organización con orientación a resultados y cumplimiento de plazos, habilidades blandas, liderazgo para manejar equipos, trabajo en equipo, servicio al ciudadano.

CAPITULO VI: SERVICIOS NO EXCLUSIVOS

El artículo 45 de la presente ley, prevé que COFOPRI perciba ingresos por servicios no exclusivos que establezca, a solicitud de parte, tales como: diagnóstico, saneamiento físico-legal de la propiedad predial urbana e inspección técnica de predios bajo el ámbito de su competencia o comprendidos dentro del área de influencia directa o indirecta de proyectos de inversión pública, ingresos que se incorporan a su presupuesto como recursos propios.

Los montos de retribución por las actividades y servicios antes descritos son aprobados y reajustados periódicamente por su titular. En tal sentido, se deberá aprobar el respectivo TUSNE - Texto único de servicios no exclusivos.

En ese sentido, podemos considerar como ejemplo: el Servicio de georreferenciación de predio urbano matriz, para fines de formalización, la expedición de información y/o documentación en medios informáticos y soportes magnéticos, que obran en los archivos de la institución. entre otros que determine nuestra entidad.

CAPITULO VII: ARTICULACIÓN Y COORDINACIÓN CON LAS MUNICIPALIDADES PROVINCIALES Y DISTRITALES

COFOPRI establece mecanismos de articulación y coordinación con otras entidades del Poder Ejecutivo y con las municipalidades provinciales y distritales, a través del sistema electrónico del SISFOR, con la finalidad de impulsar la Política de Desarrollo en Infraestructura y Vivienda, capacitar, asistir y realizar el acompañamiento a las municipalidades en la implementación de los planes de la formalización de la propiedad predial urbana a su cargo, debiendo para tal efecto desarrollar las acciones de fortalecimiento de capacidades a los profesionales de las municipalidades provinciales y distritales, en materia de formalización de la propiedad predial urbana, conforme a lo previsto en la presente Ley y su Reglamento.

La articulación permanente con los gobiernos locales en la conducción de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana, busca la mutua colaboración para el mejor desenvolvimiento del accionar de los profesionales que como brigadas de formalización, los ejecutan en el marco de la presente ley.

RESPECTO A LAS DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES

La presente norma contiene (19) disposiciones, que prevén lo siguiente:

PRIMERA. Adecuación organizacional

Con la presente norma, se autoriza la reorganización institucional del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para lo cual queda facultada para aprobar su nueva estructura orgánica, reglamento de organización y funciones y cuadro de puestos de la entidad, así como los demás instrumentos de gestión institucional, en el lapso de 180 días hábiles.

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, emitirá las normas de reestructuración funcional que se requieran para el cumplimiento del proceso de formalización a que se contrae la presente Ley.

SEGUNDA. Régimen laboral

El personal de COFOPRI está sujeto al régimen laboral de la actividad privada, a que se refiere el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 728, aprobado por Decreto Supremo N° 003-97-TR, así como al régimen laboral especial de contratación administrativa de servicios - CAS, aprobado por el Decreto Legislativo N° 1057, para el desarrollo de sus funciones.

TERCERA. De la nueva escala de ingresos del personal de COFOPRI

Autorízase al Ministerio de Economía y Finanzas, durante el Año Fiscal 2025, a realizar un estudio de ingresos del personal del Organismo de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - COFOPRI, con el fin de determinar una escala de ingresos, acorde con los ingresos de los trabajadores del sector vivienda; asimismo, dispone que la nueva escala de ingresos del personal de COFOPRI, se aprueba mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Economía y Finanzas; para ello, debiéndose establecer las exoneraciones y excepciones que correspondan en la Ley de Presupuesto del Sector Público.

Esta fórmula se ha seguido para el establecimiento de la escala remunerativa promovida por el Poder Judicial ante el Ministerio de economía y finanzas.

CUARTA. Habilitación de recursos presupuestales

Con la creación del SISFOR, se hace necesario efectuar la reorganización y reestructuración de COFOPRI, siendo imprescindible el que se identifiquen y precisen los recursos presupuestales que se requieren al Ministerio de Economía y Finanzas, para implementar el sistema electrónico del referido sistema funcional, además de nivelar y homologar las remuneraciones de los servidores que laboran en la entidad, los cuales deben actualizarse a la fecha, conforme a las normas de la materia.

QUINTA. Titulación de lotes de equipamiento urbano

El marco legal vigente prevé la formalización de los lotes de equipamiento urbano de dominio público (destinado a un uso y servicio público), los cuales se afectan en uso o se transfieren a favor de las entidades públicas. Asimismo, se prevé que los lotes invadidos por ocupantes precarios no impiden la titulación de afectación en uso, a favor de la entidad competente, identificada como beneficiaria, es más la entidad formalizadora o la entidad beneficiaria, pueden ejecutar la recuperación extrajudicial, prevista en el artículo 65 de la Ley 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

SEXTA. Documentos que dan mérito a la inscripción

Los oficios, resoluciones e instrumentos de formalización que emita la entidad formalizadora, en el marco de la presente ley, tienen mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

SÉPTIMA. Remisión de datos e información de las entidades públicas

A solicitud de COFOPRI, las entidades están obligadas a proporcionar la información requerida en el plazo de 15 días hábiles; en caso de incumplimiento, se ha previsto comunicar a la unidad de recursos humanos o la que haga sus veces de la entidad

obligada a proporcionar la información, evalúe la existencia o no de la responsabilidad administrativa a que hubiere lugar.

OCTAVA. Implementación del sistema electrónico del SISFOR

Para la implementación del sistema electrónico del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial, se requiere realizar el relevamiento de información de los procesos y procedimientos en materia de formalización, a partir del cual se formulará un proyecto de inversión por la suma estimada de 10 000 000 (Diez millones con 00/100 soles) aproximadamente, para el diseño y desarrollo del referido sistema, que se prevé estará implementado en el término de 24 meses, con plena observancia de la normativa del gobierno digital y de datos personales. En esa línea, COFOPRI, diseña, implementa, gestiona y administra el sistema electrónico del SISFOR, a fin de interoperar con las municipalidades provinciales y distritales y de esta forma mantener actualizada la información contenida en la misma, y sistematizada la normatividad del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR.

NOVENA. Materias que no resultan aplicables a la presente ley

Las disposiciones contenidas en la presente ley, no se aplican al saneamiento físico legal de predios rurales, tierras eriazas y comunidades nativas, que se encuentran a cargo de los gobiernos regionales.

DECIMA. Reglamentación

Se ha establecido que, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aprueba las disposiciones reglamentarias de la presente Ley, en un plazo de (180) días calendarios.

DÉCIMA PRIMERA. Creación de comisiones provinciales y evaluadoras de Zonas de Riesgo con fines de formalización

De la experiencia de COFOPRI, en la formalización de posesiones informales ubicadas sobre posibles zonas de riesgo, se requiere de las municipalidades los respectivos informes de análisis de riesgo de los terrenos ocupados, a fin de determinar si es factible o no su formalización. Al respecto, en los últimos 10 años, el requerimiento de información solicitada a los gobiernos locales, no es atendido oportunamente, presentando una gran demora en su emisión que va desde los 3 meses a 1 año por falta de capacidad operativa o de presupuesto o no cumplen con el perfil, lo que ha originado un retraso en el desarrollo de los procesos de formalización.

Dicho informe, es vital como sustento técnico para determinar si la posesión informal o centro poblado presenta un riesgo mitigable o no y; por ende, concluir si amerita la suspensión del proceso de formalización, hasta que se cumpla con las recomendaciones dadas en el informe de riesgo; o en su defecto se hace necesario archivar el expediente.

Ahora, en el caso de los predios individuales, resultantes del plano de trazado y lotización inscritos, por la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N°020-2019-VIVIENDA, se estableció que:

"Los titulares de lotes que se formalizaron antes de la vigencia del Decreto Supremo Nº 020-2015-VIVIENDA, que modificó el artículo 18 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, que se encuentren aptos y/o con publicación de padrón para adjudicación gratuita u onerosa, en un plazo que no excede los noventa (90) días hábiles desde la emisión de la Directiva que para tal efecto emita COFOPRI, deben presentar ante dicha entidad, los documentos que acrediten el cumplimiento de las recomendaciones previstas en los informes de riesgo mitigable cuyo compromiso suscribieron, para la continuación de la titulación y/o inscripción ante el Registro de Predios. (...)"

Al respecto y después de la dación del decreto Supremo N°020-2015-VIVIENDA, al año 2023, se tiene en cartera 14,274 predios individuales pendientes de titulación con la contingencia de zona de riesgo mitigable, cifra alarmante, donde los titulares

de los lotes afectados, no han cumplido con presentar el informe de cumplimiento de recomendaciones, asumidos en las actas de compromiso suscritas para tal efecto.

Estando a la problemática advertida, se hace imprescindible la creación de las comisiones provinciales y evaluadoras de Zonas de Riesgo con fines de formalización, integradas por un representante de la municipalidad, uno del gobierno regional y otro de COFOPRI a fin de evaluar y determinar, la vulnerabilidad de las áreas que represente un riesgo, mediante los estudios respectivos, en las áreas ocupadas por poblaciones, con el fin que se emitan el informe de análisis de riesgo y el Informe de levantamiento de recomendaciones, de ser el caso.

DÉCIMO SEGUNDA. Exoneración del impuesto de alcabala

Exonérase del Impuesto de Alcabala a la primera transferencia de dominio realizada por el Estado en favor de urbanizaciones populares, en los procesos de regularización de su propiedad seguidos durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad.

DECIMO TERCERA. Vigencia y Aplicación de la ley

La presente norma entra en vigencia al día siguiente de la publicación de su Reglamento en el diario oficial "El Peruano".

DECIMO CUARTA. Actualización de la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano

A partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el Sistema Nacional de formalización de la Propiedad Predial urbana, se actualiza en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano (www.gob.pe), previa comunicación de la Secretaría de Gestión Pública a la Secretaría de Gobierno y Transformación Digital de la Presidencia del Consejo de Ministros.

DECIMO QUINTA. Creación de la Comisión Nacional de Intervenciones Arqueológicas con fines de formalización.

Créase la "Comisión Nacional de Intervenciones Arqueológicas con fines de formalización" - en adelante la Comisión, que tiene como función determinar, mediante los estudios respectivos, los mecanismos para preservar el Patrimonio Arqueológico de la Nación en las áreas ocupadas por posesiones informales, centros poblados, urbanizaciones populares y programas de vivienda, con el fin de que las entidades formalizadoras, puedan proceder a la formalización de su propiedad predial urbana.

DECIMO SEXTA. Aplicación del Código Civil

Titulados o adjudicados los lotes por la entidad formalizadora, será de aplicación el régimen de propiedad dispuesto en el Código Civil.

DECIMO SEPTIMA. Sobre los procedimientos de reversión

Las disposiciones establecidas en la presente ley, para el procedimiento de reversión de predios matrices para regularizar las áreas ocupadas con fines de vivienda, no resultan aplicables a los procedimientos de reversión contemplados en la Ley N° 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos y su modificatoria; así como en la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, de acuerdo al marco legal de la materia.

DECIMO OCTAVA. Sobre los procedimientos de licencia de habilitación Urbana

Las intervenciones con fines de formalización de la propiedad predial urbana programadas por COFOPRI, conforme a las disposiciones establecidas en la presente ley, no comprenden las posesiones informales, centros poblados ni habilitaciones urbanas y habilitaciones urbanas de oficio en trámite intervenidas por las

municipalidades provinciales y distritales, que se encuentran a su cargo, de acuerdo al marco legal de la materia.

DECIMO NOVENA. Sobre las funciones catastrales a cargo de COFOPRI

Las funciones de COFOPRI en materia catastral, se rigen por las normas de la materia.

VIGESIMA. De la permuta de terrenos

Se faculta a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para que, a solicitud de las entidades formalizadoras, permute terrenos del dominio privado del Estado con terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales constituidas dentro del plazo legal de posesión, para su formalización.

Cabe indicar que los predios de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad, que entregue la SBN, deben estar debidamente saneados, a fin de proceder a la formalización de la posesión informal o centro poblado.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Se ha establecido (02) disposiciones complementarias transitorias que establecen reglas para el tratamiento de los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana en trámite y sobre la vigencia de las normas reglamentarias hasta que se aprueban los decretos supremos de los procedimientos previstos en la presente Ley.

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

Esta iniciativa legislativa, crea y establece el marco legal que regule el ámbito, organización, atribuciones y funciones del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, para promover, ejecutar, gestionar y realizar el seguimiento y verificación de parte de COFOPRI de las actividades concernientes a los procesos y procedimientos de formalización de la propiedad predial urbana y de

esta forma, reducir los niveles de informalidad existentes en las ciudades, ampliando su accionar a otras formas de posesión y /o titularidad, con fines de vivienda, interoperando con las municipalidades provinciales y distritales, coadyuvando al cierre de brechas de la informalidad y a su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional.

En efecto, al establecer un nuevo marco legal que unifica la normativa que regula el organismo y procedimiento para la formalización de la propiedad informal existente en el país, también es necesario, derogar las siguientes normas:

1. Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; exceptuándose el artículo 2.

2. Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, excepto la Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046 modificada por la Segunda Disposición Final de la Ley N° 27136, Ley de acceso al crédito para la formalización de la propiedad.

3. Ley N° 27136, Ley de acceso al crédito para la formalización de la propiedad, excepto la Segunda Disposición Final.

4. Ley N° 27304, Ley de adjudicación de lotes de propiedad del Estado ocupados por mercados.

5. Ley N° 27313, Ley complementaria de la formalización de la propiedad en Programas de Vivienda del Estado.

6. 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; exceptuándose el artículo 1. Asimismo, el artículo 21 del Título II de la Ley N° 28687, modificada por el artículo 1 de la Ley N° 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley N° 28687 y artículo 4 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; y el artículo 2 de la Ley N° 29320.

7. Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos; exceptuándose la Segunda, Tercera y Cuarta Disposición Complementaria, así como la Primera Disposición Transitoria.

8. 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, modificada por el artículo 12 de la Ley N° 30513.

9. 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.

10. Artículos 3, 5 y 6, las Disposiciones Complementarias Finales, Disposiciones Complementarias Transitorias y la Única Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal

11. Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, excepto la Tercera Disposición Complementaria Final.

III. ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

El presente inactiva legislativa garantizar el acceso al derecho a la propiedad y otros derechos reales de las personas naturales y jurídicas, en posesiones informales, centros poblados, urbanizaciones populares, programas de vivienda del Estado,

mercados informales, lotizaciones urbanas y otras formas de posesión y titularidad informal de predios constituidos sobre propiedad estatal, privada y comunal.

Asimismo, establece el marco legal que crea y regula el ámbito, organización, atribuciones y funciones del Sistema Nacional de Formalización de la Propiedad Predial Urbana - SISFOR, con el fin de promover, ejecutar, gestionar y realizar el seguimiento de las actividades concernientes a los procesos de formalización de la propiedad predial urbana, en el marco de la de la Política de Desarrollo en Infraestructura y Vivienda.

En ese sentido, la presente iniciativa genera beneficios al Estado y a la ciudadanía otorgar un nuevo marco legal que unifique la legislación existente sobre el procedimiento para la formalización de la propiedad informal, en ese sentido, también coadyuva al cierre de brechas de la informalidad y a su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional. Finalmente, la propuesta también favorece la planificación urbana y sostenible de las ciudades del país. Por otro lado, la presente propuesta no genera iniciativa de gasto.

IV. VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente propuesta legislativa se vincula con las siguientes Política de Estado:

5. Gobierno en función de objetivos con planeamiento estratégico, prospectiva nacional y procedimientos transparentes:

- Nos comprometemos a impulsar las acciones del Estado sobre la base de un planeamiento estratégico que oriente los recursos y concierte las acciones necesarias para alcanzar los objetivos nacionales de desarrollo, crecimiento y adecuada integración a la economía global.

- Con este objetivo el Estado: (a) impulsará la creación de un sistema nacional de planeamiento estratégico sectorial e institucional, con una clara fijación de objetivos generales y objetivos específicos que establezcan metas a corto,

mediano y largo plazo, así como los indicadores de medición correspondientes; (b) promoverá que la gestión gubernamental alcance los objetivos establecidos en los planes estratégicos, respaldada por un sistema de control del cumplimiento de los objetivos y las metas presupuestarias; (c) garantizará el informe periódico de la gestión del Poder Ejecutivo, sobre el avance del cumplimiento de los objetivos trazados; y (d) promoverá que los funcionarios públicos orienten su gestión hacia el logro de las metas establecidas y que sean permanentemente capacitados en el desarrollo de las habilidades y los atributos necesarios para alcanzarlos.

8. Descentralización política, económica y administrativa para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú

- Nos comprometemos a desarrollar una integral descentralización política, económica y administrativa, transfiriendo progresivamente competencias y recursos del gobierno nacional a los gobiernos regionales y locales con el fin de eliminar el centralismo. Construiremos un sistema de autonomías políticas, económicas y administrativas, basado en la aplicación del principio de subsidiariedad y complementariedad entre los niveles de gobierno nacional, regional y local del Estado, con el fin de fortalecer éstos últimos y propiciar el crecimiento de sus economías.

- Con ese objetivo, el Estado: (a) apoyará el fortalecimiento administrativo y financiero de los gobiernos regionales y locales (b) institucionalizará la participación ciudadana en las decisiones políticas, económicas y administrativas; (c) promoverá la eficiencia y transparencia en la regulación y provisión de servicios públicos, así como en el desarrollo de infraestructura en todos los ámbitos territoriales; (d) establecerá una clara delimitación de funciones, competencias y mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno; (e) desarrollará plataformas regionales de competitividad orientadas al crecimiento de las economías locales y regionales; (f)

desarrollará una estructura de captación de recursos fiscales, presupuestales y del gasto público que incluyan mecanismos de compensación para asegurar la equitativa distribución territorial y social, en un marco de estabilidad macroeconómica y de equilibrio fiscal y monetario; (g) incorporará los mecanismos necesarios para mejorar la capacidad de gestión, la competencia y la eficiencia de los entes públicos y privados, así como la competitividad de las empresas y las cadenas productivas en los niveles nacional, regional y local; (h) favorecerá la conformación de espacios macro regionales desde una perspectiva de integración geoeconómica; (i) favorecerá el asociacionismo intermunicipal e interregional para el tratamiento de temas específicos; (j) fomentará el acceso al capital en los niveles regional y local, particularmente para la micro, pequeña y mediana empresa; y (k) fomentará mecanismos de compensación presupuestal para casos de desastre natural y de otra índole, de acuerdo al grado de pobreza de cada región.

24. Afirmación de un Estado eficiente y transparente

- Nos comprometemos a construir y mantener un Estado eficiente, eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas y de sus derechos, y que promueva el desarrollo y buen funcionamiento del mercado y de los servicios públicos. Nos comprometemos también a que el Estado atienda las demandas de la población y asegure su participación en la gestión de políticas públicas y sociales, así como en la regulación de los servicios públicos en los tres niveles de gobierno. Garantizaremos una adecuada representación y defensa de los usuarios de estos servicios, la protección a los consumidores y la autonomía de los organismos reguladores.

- Con este objetivo el Estado: (a) incrementará la cobertura, calidad y celeridad de la atención de trámites así como de la provisión y prestación de los servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantiza a la población; (b) establecerá

en la administración pública mecanismos de mejora continua en la asignación, ejecución, calidad y control del gasto fiscal; (c) dará acceso a la información sobre planes, programas, proyectos, presupuestos, operaciones financieras, adquisiciones y gastos públicos proyectados o ejecutados en cada región, departamento, provincia, distrito o instancia de gobierno; (d) pondrá en uso instrumentos de fiscalización ciudadana que garanticen la transparencia y la rendición de cuentas en todas las instancias de gobierno; (e) erradicará la utilización proselitista del Estado y la formación de clientelas; (f) mejorará la capacidad de gestión del Estado mediante la reforma integral de la administración pública en todos sus niveles; (g) reducirá los costos de acceso a los bienes y servicios públicos; y (h) revalorará y fortalecerá la carrera pública promoviendo el ingreso y la permanencia de los servidores que demuestren alta competencia y solvencia moral.