



COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

"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"



DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2023-2024 Segunda Legislatura Ordinaria

SEÑOR PRESIDENTE:

Ha sido remitido para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el siguiente proyecto de Ley **7102/2023-CR**

I. SITUACIÓN PROCESAL

1.1. Antecedentes

El **Proyecto de Ley** fue presentado al Área de Trámite y Digitalización de Documentos el 23/02/2024 y fue decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora el 26/02/2024.

Luego del análisis, la Comisión de Vivienda y Construcción, en su vigésima cuarta sesión ordinaria realizada el martes 04 de junio de 2024 en el auditorio "Pedro Paulet" del Colegio de Ingenieros de la ciudad de Arequipa, provincia y departamento de Arequipa y a través de la Plataforma Virtual Microsoft Teams, acordó por **MAYORÍA la APROBACIÓN** del presente dictamen con el voto favorable de los congresistas María Agüero Gutiérrez, Manuel García Correa, José Arriola Tueros, Guido Bellido Ugarte, Digna Calle Lobatón, Nilza Chacón Trujillo, María Córdoba Lobatón, Víctor Flores Ruíz, Noelia Herrera Medina, Pedro Martínez Talavera, Luis Picón Quedo y Kelly Portalatino Ávalos; voto en abstención de la congresista María Acuña Peralta; voto en contra de la congresista Sigrid Bazán Narro.

En la misma sesión, se aprobó por unanimidad autorizar la ejecución de los acuerdos sin esperar la aprobación del acta.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

1.2. Admisibilidad del Proyecto de Ley 7102/2023-CR

La iniciativa legislativa en estudio cumple con los requisitos generales y específicos establecidos en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República y su modificatoria según Resolución Legislativa del Congreso 205-2005-CR (publicada el 21 de julio de 2006),¹ para la admisibilidad de los proyectos de ley, siendo calificado positivamente y admitidos por esta comisión ordinaria², por lo que se procedió a solicitar opiniones y a realizar el estudio correspondiente, asimismo, se ha tomado en consideración, para su elaboración el artículo 76 del Reglamento del Congreso, referido a la relación que se tiene con la Agenda Legislativa 2023-2024³ aprobada de conformidad con el artículo 29⁴ y las política de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional.

1.3. Antecedentes Parlamentarios

1

[https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/RelatAgenda/proapro.nsf/ProyectosAprobadosPortal/11C84305AF987435052571B0007189CF/\\$FILE/RLC_0252005ModificacionReglamento.pdf](https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/RelatAgenda/proapro.nsf/ProyectosAprobadosPortal/11C84305AF987435052571B0007189CF/$FILE/RLC_0252005ModificacionReglamento.pdf)

²El Plan de Trabajo de la Comisión de Vivienda y Construcción aprobado por unanimidad en la primera sesión ordinaria realizada el 29 de agosto de 2023, establece como objetivos generales en el sub numeral 3.1.1 del numeral 3.1 promover la construcción de viviendas a favor de los sectores más vulnerables, poniendo énfasis en el **derecho a una vivienda digna**, asimismo, legislar en materia de vivienda, construcción y saneamiento, impulsando las iniciativas legislativas vinculadas al Acuerdo Nacional, el Plan Bicentenario al 2021, la visión del Perú al 2050 y, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible adoptado por la ONU; la agenda parlamentaria priorizando los proyectos de ley presentados por el Poder Ejecutivo remitidos con carácter de urgente.

Asimismo, conforme al sub numeral 5.1 del numeral 5 del referido plan de trabajo en el rubro programación de la agenda legislativa se establece lo siguiente: "La agenda legislativa de la Comisión está orientada por los proyectos de ley que hayan sido decretados a ella, priorizando los de mayor impacto y las iniciativas legislativas remitidas por el Poder Ejecutivo con carácter de urgente. Prioritariamente la temática a tratar comprenderá el saneamiento físico legal y ordenamiento territorial, la calidad del agua como derecho fundamental de las personas y el **acceso a una vivienda digna, contribuyendo al cierre de brechas en la atención de las necesidades de la población.**"

³ La Agenda Legislativa es un instrumento concertado de planificación del trabajo parlamentario en materia legislativa y que el debate de los proyectos de ley ahí contenidos tiene prioridad, tanto en las comisiones como en el Pleno del Congreso

⁴ Artículo 29.

(...)

Al inicio del Período Anual de Sesiones, los Grupos Parlamentarios y el Consejo de Ministros presentarán una propuesta detallando los temas y proyectos de ley que consideren necesario debatir y aprobar durante dicho periodo. El Pleno del Congreso votará la inclusión en la Agenda Legislativa de estos proyectos, incluyéndose en la misma sólo a los que obtengan mayoría simple. El debate de estos proyectos de ley tiene prioridad, tanto en Comisiones como en el Pleno del Congreso, salvo lo dispuesto por el artículo 105 de la Constitución Política del Estado y no impide que puedan dictaminarse y debatirse otros proyectos.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

La presente iniciativa tiene como antecedente legislativo las siguientes propuestas legislativas.

Durante el Periodo Legislativo **2011-2016:**

- **Proyecto de Ley °01649/2012-CR**, presentado por el grupo parlamentario Acción Popular el 31 de octubre del año 2012.
Fue enviado al archivo el 07 de setiembre del 2016 por Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2016- 2017/CONSEJO-CR
- **Proyecto de Ley N°00859/2016-CR**, presentado por el grupo parlamentario Frente Amplio el 10 de enero del año 2017.
Fue retirado por decisión de propio grupo parlamentario.
- **Proyecto de Ley N°00948/2016-CR**, presentado por el grupo parlamentario Frente Amplio el 09 de febrero del año 2017.
Fue enviado al archivo el 17 de agosto del 2021 por Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2021- 2022/CONSEJO-CR.
- **Proyecto de Ley N°02444/2017-GL**, presentado por el Concejo Metropolitano de Lima el 16 de febrero del año 2018.
Fue enviado al archivo el 17 de agosto del 2021 por Acuerdo del Consejo Directivo N° 19-2021- 2022/CONSEJO-CR.

Durante el Periodo Legislativo **2016-2021:**

- **Proyecto de Ley N°02444/2017-GL**, "Ley que modifica la Ley 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana", presentado por la Municipalidad Metropolitana de Lima, el 21/02/2018 en el que proponen modificar los artículos 5 literal i), 7,8 párrafo 2), 11 párrafos 1) y 5), 15 párrafos 2) y numerales 1) y 2) del párrafo 5), 16, 18, 21 párrafo 1) y 22.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

Fue decretado a las comisiones de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, y Vivienda y Construcción. **Paso al archivo el 02/02/2022 por Acuerdo del Consejo Directivo.**

- **Proyecto de Ley N° 00948/2016.CR**, "Ley que modifica la Ley 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana", presentado por el grupo parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad, a iniciativa de la congresista Marisa Glave Remy el 09/02/2017, en el que propone la modificación de los artículos 3 y 11 referidos a los fines de la ley y su definición.

Fue decretado a las comisiones de Vivienda y Construcción, y Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado. **Paso al archivo el 17/08/2021 por Acuerdo del Consejo Directivo**

1.4. Opiniones e información solicitada

Para la elaboración del presente dictamen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con los artículos 22 literal b), 69 y 87 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Vivienda y Construcción en el Período Anual de Sesiones 2023-2024 en relación con el Proyecto de Ley, ha solicitado opinión a las siguientes entidades:

CUADRO DE OPINIONES SOLICITADAS:

Cuadro N° 1

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

Fecha de envío	Institución	Documento
28.02.2024	Asociación de Municipalidades del Perú – AMPE.	Of.0565-2023-2024-CVC-CR
28.02.2024	Colegios de Arquitectos del Perú	0566-2023-2024-CVC/CR
28.02.2024	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	0567-2023-2024-CVC/CR
28.02.2024	Municipalidad de Lima Metropolitana	0568-2023-2024-CVC/CR
10.04.2024	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (Reiterativo)	0845-2023-2024-CVC/CR
03.05.2024	Municipalidad de Lima Metropolitana(Reiterativo)	961-2023-2024-CVC/CR
03.05.2024	Colegios de Arquitectos del Perú(Reiterativo)	962-2023-2024-CVC/CR
03.05.2024	Asociación de Municipalidades del Perú – AMPE. (Reiterativo)	963-2023-2024-CVC/CR

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

1.4 Opiniones e información recibida

Para la elaboración del presente dictamen, la Comisión de Vivienda y Construcción, pese a oficios reiterativos no se ha recibido opinión de las siguientes entidades: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Municipalidad de Lima Metropolitana; Colegios de Arquitectos del Perú y Asociación de Municipalidades del Perú – AMPE, sin embargo el Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional – CIDAP, en su publicación dada en enero del 2008, por el 473 Aniversario de Lima denominado "Acciones de Renovación Urbana para hacer de Lima un Centro Vivo", señaló que La tugurización del Centro Histórico de Lima es un problema gravitante. Sólo en Lima, el número de viviendas tugurizadas pasó de 80,000 a 150,000 unidades. Cifra alarmante si se considera que en estas viviendas habitan más de 600,000 habitantes, señaló que está situación aunada al abandono físico y el inadecuado mantenimiento de las edificaciones fueron algunos de los factores que determinó la inclusión del Centro Histórico en la Lista Watch 2008 del Fondo Mundial Monumentos (WMF) como uno de los 100 sitios monumentales más amenazados en su conservación, en junio del 2007.

Desde esa fecha el problema de la tugurización fue reconocido, por las principales autoridades, tales como el Presidente de la República y el Alcalde de la Municipalidad Metropolitana, quiénes manifestaron la firme decisión y voluntad de dar solución definitiva a través de planes y proyectos de destugurización, pero sin incluir, participativamente, la voz de los beneficiarios. Tal decisión auguraba un futuro desesperanzador, basados en experiencias previas, para este nuevo proyecto sin embargo al 2024 no se ha avanzado mucho y los problemas siguen, y los proyectos realizados, son mal realizados.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su Resumen Ejecutivo publicado en el 2023 denominado "Sustentación del Proyecto de Presupuesto para el Año Fiscal 2024", considero el Programa de Saneamiento Urbano ⁵ y señala:

U/02 1022034-0300



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Resumen Ejecutivo 2024

6.1 PP 0082: PROGRAMA NACIONAL DE SANEAMIENTO URBANO

El PP 0082, está orientado lograr el acceso de la población urbana a servicios de saneamiento de calidad y sostenibles; en términos de acceso y uso del servicio de agua potable y disposición sanitaria de excretas.

Los pliegos del sector que participan en este programa presupuestal son:

- Pliego 037: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- Pliego 207: Organismo Técnico de la Administración de los Servicios de Saneamiento

En el período 2020-2024, el Programa Presupuestal 0082 recibió en promedio el 40% de los recursos asignados a los programas presupuestales del sector. Para el año 2024 el presupuesto asignado por el sector asciende a S/ 1,397,390,364, siendo que los recursos asignados por el pliego 037 MVCS representan el 93.7% (S/1,308,715,232.00) y por OTASS el 6.3% (S/ 88,675,132.00).

5

<https://ww3.vivienda.gob.pe/Proyecto-Ley-Presupuesto2024/Documentos/Resumen%20Ejecutivo%202024.pdf>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

Tabla N° 26:
PP 0082 – Comparativo PIA 2020-2023 vs. Asignación 2024 por pliego y Unidad Ejecutora

PLIEGO/ UNIDAD EJECUTORA	PIA 2020	PIA 2021	PIA 2022	PIA 2023 (1)	PIA 2024 (2)	VARIACIÓN	
PRODUCTOS / PROYECTOS- ACTIVIDADES (Por toda fuente de financiamiento)						(2)-(1)	%
037: MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO	1,275,718,188.00	1,086,956,243.00	1,142,082,035.00	1,243,126,793.00	1,308,715,232.00	65,588,439.00	5.3%
UE001: MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO- ADM. GENERAL	454,044,593.00	460,637,709.00	11,601,744.00	15,124,462.00	15,985,414.00	860,952.00	5.7%
UE004: PROGRAMA NACIONAL DE SANEAMIENTO URBANO	452,674,038.00	395,431,249.00	961,215,868.00	823,182,918.00	800,515,439.00	- 22,667,479.00	-2.8%
UE005: PROGRAMA NACIONAL DE SANEAMIENTO RURAL	-	14,704,700.00	2,440,375.00	8,452,391.00	-	-	-
UE006: AGUA SEGURA PARA LIMA Y CALLAO	368,990,557.00	216,182,585.00	166,824,048.00	396,367,022.00	492,214,379.00	95,847,357.00	24.2%
207: ORGANISMO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO	71,614,971.00	61,713,462.00	82,388,415.00	91,158,125.00	88,675,132.00	-2,482,993.00	-2.7%
UE001: ORGANISMO TÉCNICO DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO - OTASS	38,443,089.00	26,686,128.00	50,611,546.00	52,111,546.00	46,537,198.00	- 5,574,348.00	-10.7%
UE003: MODERNIZACIÓN DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE LAS EPSS	33,171,882.00	35,027,334.00	31,776,869.00	39,046,579.00	42,137,934.00	3,091,355.00	7.9%
TOTAL	1,347,353,169.00	1,148,669,705.00	1,224,470,450.00	1,334,284,918.00	1,397,390,364.00	63,105,446.00	4.7%

Fuente: SIAF 2020-2023, Proyecto de Ley de Presupuesto 2024 - Sector 37
Elaboración: Oficina de General de Planeamiento y Presupuesto

a) Pliego 037: Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS)

La asignación de presupuesto del pliego 037: MVCS, en el PP 0082 en el proyecto de Ley del PIA 2024 es de S/ 1,308,715,232.00, que representa un incremento del 5.3% respecto al PIA 2023.

La entidad responsable de implementar los productos y actividades del PP 0082 es el Programa Nacional de Saneamiento Urbano (PNSU), Unidad ejecutora 004, creado mediante Decreto Supremo N° 002-2012-VIVIENDA, que tiene como objetivo mejorar la calidad, ampliar la cobertura y promover el uso sostenible de los servicios de saneamiento en el ámbito urbano, a fin de mejorar la calidad de vida, al influir en la mejora de la salud y de la nutrición de la población urbana. En lo correspondiente a los proyectos, además del PNSU intervienen otras unidades ejecutoras programas del MVCS como la UE 001 MVCS, UE005: Programa Nacional de Saneamiento Rural (PNSR), y la UE 006 Programa Agua Segura para Lima y Callao (PASLC).

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El Proyecto de Ley 7102/2023-CR, consta de tres artículos (3) y una única Disposición Complementaria final.

El texto normativo es:

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

Artículo 1.- Objeto de la Ley

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

Artículo 2.- Finalidad de la Ley

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

Artículo 3.- Modificación de la ley N° 29415

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

"Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, sean de propiedad privada o estatal, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley."

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

"Artículo 4. Glosario de términos

(...)

- d) Inhabitabilidad: Estado físico de los predios y de las unidades de vivienda **que, según UN-Habitat, no reúnen condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad física y jurídica para sus habitantes.**

(...)

- n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad ***individual***, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.
- ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas.
- o) ***Unidad de vivienda: Unidad catastral y registral referida a la casa habitación de un núcleo familiar peruano.***
- p) ***Unidad de vivienda productiva: La unidad catastral y registral de una familia o núcleo familiar peruano que combina el uso de casa habitación con actividad de negocio de nivel MYPE o PYME."***

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

(...)

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

"Artículo 7.- Saneamiento legal

1. ***El saneamiento legal se encuentra a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Se inicia en cada predio, de oficio o a iniciativa de los poseedores de los predios,***

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

- debidamente organizados, quienes buscan formalizar su propiedad, previa calificación de la situación de los inmuebles y de la posesión.*
- 2. Para llevar a cabo el saneamiento legal, COFOPRI contará con una dirección técnica dedicada en exclusividad a la destugurización y la renovación urbana con inclusión social.*
 - 3. Los títulos individuales que genere COFOPRI en el saneamiento legal de tugurios contarán obligatoriamente con georreferenciación.*
 - 4. COFOPRI asumirá un activo papel impulsor para que las asociaciones de poseedores cuenten con anteproyectos de renovación urbana sostenibles.*
 - 5. El saneamiento legal priorizará instrumentos tecnológicos sustentados en Inteligencia artificial y Big data.*
 - 6. COFOPRI generará los catastros volumétricos de los conglomerados urbanos más importantes del país. Se entiende por catastro volumétrico el levantamiento gráfico geo referenciado de las edificaciones construidas sobre terrenos informales o ya regularizados.*
 - 7. Los poseedores que inicien el saneamiento legal a que se contrae esta ley contarán con el subsidio denominado Bono Familiar Habitacional del Fondo Mivivienda. COFOPRI, en coordinación con el Fondo Mivivienda, canalizará el Bono Familiar Habitacional en su modalidad de adquisición de vivienda nueva, para los fines de destugurización y renovación urbana."*

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

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

"Artículo 11.- Definición

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

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

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

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

"Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

(...)

2.- Estado de habitabilidad de la edificación. –

(...)

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

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

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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

que acredite el pago de la compensación a favor del titular de la propiedad.

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

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

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

"Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

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

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

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

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

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

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

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

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. - Reglamento de la Ley

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

III. MARCO NORMATIVO

3.1. Marco nacional

- 3.1.1. Constitución Política del Perú; Artículos 43 y 79.
- 3.1.2. Reglamento del Congreso de la República.
- 3.1.3. Declaración Universal De Los Derechos Humanos, Artículo 25, inciso 1
- 3.1.4. Ley 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de renovación urbana
- 3.1.5. Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA, aprueban Reglamento de la Ley 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de renovación urbana
- 3.1.6. Ordenanza N° 1590-MML, Declara de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en la jurisdicción de Lima Metropolitana

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

3.1.7. Ordenanza 548 "Ordenanza que aprueba el procedimiento para la identificación, calificación y declaración de microzonas de tratamiento

3.2. Vinculación con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional y la Agenda Legislativa

La iniciativa promueve el saneamiento físico legal de predios tuburizados, anhelo de toda una población que espera regularizarlos y en ese sentido la 21 Política de Estado, establece que el Desarrollo en Infraestructura y Vivienda en el objetivo de la promoción de la Competitividad del País, entendiéndose la misma como la ineludible acción del Estado para dotar a la ciudadanía de los mecanismos legales pertinentes, de una manera eficiente y eficaz, para lograr mejorar su entorno y lugar que ocupa como hogar, elevando su calidad de vida.

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

IV. ANÁLISIS DEL PROYECTO DE LEY

4.1. Análisis técnico

La propuesta legislativa en estudio, propone modificar los artículos 2,4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, y 18 de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana y para ello se tiene en cuenta:

Tugurio

El tugurio se define como una o varias unidades que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto área vital, servicios de agua, desagüe u energía eléctrica, e igualmente por estar deterioradas y no contar con posibilidades de ampliación o de remodelación y carecer de certificado de habitabilidad.

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

Los tugurios precarizan la calidad de vida de los ciudadanos, constituyendo un peligro latente para la seguridad, integridad física y salud de las numerosas familias que en ellas habitan, además contribuye al deterioro del tejido urbano.⁷

**EXPOSICIÓN DE PROBLEMÁTICA DEL SANEAMIENTO LEGAL DE PREDIOS
TUGURIZADOS**

Según el estudio realizado en el Proyecto de Ley en estudio, de acuerdo a cifras del INEI del censo nacional del 2017, en el Perú tenemos 29.381.884 de peruanos viviendo en centros urbanos. Esta cifra se distribuye en 6.2 millones de predios urbanos dedicados a vivienda o vivienda productiva. No menos del 55% de ellos, es decir 3.4 millones de unidades de vivienda, se encuentran en barrios cuya definición urbana ha sido anterior a las migraciones del campo a la ciudad de la segunda mitad del siglo XX. Los estudios del PNUD, sobre desprecarización de la propiedad realizados previamente a la dación de la ley 29415, indicaron que el 80 % de ese universo de 3.4 millones, se encuentran sin títulos o con títulos precarizados o desfasados. Esto equivale a 2.7 millones de viviendas, alrededor de 12 millones de peruanos. Este es el universo de la tugurización.

La ley 29415 para el saneamiento legal y físico de predios tugurizados con fines de renovación urbana, creó un procedimiento para activar la figura jurídica contemplada en el artículo 968, numeral 4 del Código Civil, denominada declaración administrativa de abandono de dominio. La ley citada dispuso que la instancia adecuada para esta finalidad fuesen los gobiernos locales, en el entendido de que estos enfrentan diariamente los problemas urbanos y se encargan del desarrollo urbanístico de las ciudades peruanas. No obstante, desde su dación en octubre del 2009, las municipalidades provinciales ni las distritales han aprobado ningún caso de activación de los mecanismos de la ley 29415 para destugurizar y renovar los barrios antiguos de las ciudades peruanas.

⁷ Exposición de Motivos - Proyecto de Ley 948/2016-CR, https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/Proyectos_de_Ley_y_de_Resoluciones_Legislativas/PL0094820170209..pdf

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

Situación de los predios declarados tugurizados en proceso de renovación urbana.

En la ciudad de Lima, la Municipalidad Metropolitana en el año 2017 realizó un proceso de renovación urbana de acuerdo a la Ley 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de renovación urbana, y declaró 60 predios en estado de tugurización⁸, con el fin de convertir a dichos predios en proyectos de inversión de vivienda o vivienda-comercio, debidamente sustentados y financiados, sin desalojar a sus ocupantes, siempre y cuando estos cumplan con lo establecido en la Ley y que se conviertan en los próximos propietarios de estas unidades inmobiliarias que allí se construirán a precios sociales, siendo necesario que los moradores se organicen en asociaciones de vivienda.

Desde el año 2017 500 familias, principalmente en los Barrios Altos y Monserrate fueron considerados para que puedan cambiar su vida, considerando que mas de 1,500 predios se encuentran declarados como inhabilitables o ruinosos en el Cercado de Lima.

4.2. Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta legislativa

La Ley 29415, "Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de renovación urbana" fue dada con el fin de que sean recuperados los inmuebles tugurizados, convertir dichos predios en proyectos de vivienda o vivienda-comercio, sin desalojar a sus ocupantes, siempre y cuando estos cumplan con lo establecido en la Ley, es decir, *"que se conviertan en los próximos propietarios de estas unidades inmobiliarias que allí se construirán a precios*

⁸ <https://andina.pe/agencia/noticia-60-predios-declarados-tugurizados-estan-proceso-renovacion-urbana-lima-494677.aspx>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

sociales" que los moradores se organicen y formen asociaciones de vivienda, previendo en una primera instancia que la entrega de estos inmuebles sea via conciliación con el propietario, prescripción adquisitiva notarial o a través e la declaración de abandono, y de esa forma mejorar las condiciones de vida de los habitantes y con ello elevar el valor de toda una ciudad.⁹

La Municipalidad resalto que hasta dicha fecha, unas 500 familias –principalmente de Barrios Altos y Monserrate- podrían cambiar su condición de vida, debido a que más de 1,500 predios se encuentran declarados como inhabitables o ruinosos en el Cercado de Lima.

La Ley 29415 permitió que la comuna capitalina promulgue la Ordenanza N° 1590-MML, de fecha 07 de febrero de 2012, que "Declara de interés metropolitano el saneamiento físico legal de predios declarados tugurizados con fines de renovación urbana".

4.3 Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la norma

La presente propuesta legislativa y tal como lo señalan en su análisis normativo, la Constitución Política del Perú en su capítulo I, está referido a los Derechos fundamentales de la persona, y a letra dice:

Artículo 2: Toda persona tiene derecho:

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

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

⁹ <https://andina.pe/agencia/noticia-60-predios-declarados-tugurizados-estan-proceso-renovacion-urbana-lima-494677.aspx>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

Por otro lado la Declaración Universal De Los Derechos Humanos, en su Artículo 25, inciso 1 1. Señala:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

La Ley 29415, se publicó el 02 de octubre de 2009 con el fin de regular el proceso de saneamiento físico legal de los predios tugurizados con fines de renovación urbana en las áreas de tratamiento en el ámbito nacional, sean de propiedad privada o estatal, comprendiendo tanto a personas naturales como jurídicas, y que hayan sido designadas como tales por las Municipalidades Distritales.

Posteriormente mediante Decreto Supremo 011-2010-VIVIENDA, se publica el reglamento de la ley que incorpora los procedimientos administrativos y estableciendo disposiciones que permita su aplicación en un contexto integral.

Asimismo público el boletín: "Acciones de renovación urbana para hacer de lima un centro vivo: 473 Aniversario de Lima"¹⁰, con el fin de continuar promoviendo la aplicación de acciones de Renovación Urbana en los Centros Urbanos e Históricos del País, con el objetivo de construir CENTROS VIVOS, salvaguardando el patrimonio material e inmaterial y que sus habitantes preserven la cultura viva, considerando que la tugurización es un problema gravitante que viene desde hace muchos años y es necesario realizar un recuento y reflexión sobre estos retos postergados por el Estado, anhelo de mucha población.

¹⁰ <https://cidap.org.pe/wp-content/uploads/63144968-Acciones-de-Renovacion-Urbana-para-hacer-de-Lima-un-Centro-Vivo-473-Aniversario-de-Lima-1.pdf>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

La Ley 29415 permitió que en el año 2012 la Municipalidad Metropolitana de Lima promulgue la Ordenanza N° 1590-MML¹¹, que "Declara de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en la jurisdicción de Lima Metropolitana" con el fin de implementar disposiciones establecidas en la Ley, desarrollar mecanismos que viabilicen el saneamiento legal y físico de los predios tugurizados, mejorar las condiciones de habitabilidad y seguridad de los inmuebles tugurizados, Propiciar las condiciones que faciliten la inversión Pública y Privada en Proyectos de Vivienda, actividades turísticas y usos mixtos, conciliando los intereses de los inversionistas, de los propietarios y de los posesionarios de los inmuebles tugurizados, en concordancia con la zonificación e índice de usos vigente. d) Promover la participación de la población y los procesos de concertación en la formulación, ejecución y mantenimiento de proyectos con fines de destugurización de vivienda.

Con la Ordenanza 1590 de fecha 07 de febrero de 2012, dada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se declaró de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en su jurisdicción, sin embargo a la fecha poco se ha avanzado al respecto y los proyectos de renovación urbana, presentado por las respectivas asociaciones, requeridas para este fin, no han logrado su saneamiento legal para dar inicio al saneamiento físico, según lo publicado por el Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional - CIDAP¹².

¹¹ <https://www.munlima.gob.pe/images/descargas/gerencias/GDU/ORDENANZA-N-1590-MML.pdf>

¹² <https://cidap.org.pe/publicaciones-2/>

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

Igualmente la Municipalidad Distrital del Rímac público su Ordenanza 548 "Ordenanza que aprueba el procedimiento para la identificación, calificación y declaración de microzonas de tratamiento", con el fin de que quede expedito el trámite de solicitudes de saneamiento legal en su jurisdicción¹³

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

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

V. ANALISIS COSTO-BENEFICIO

En cuanto al Costo. La implementación de lo dispuesto en la propuesta legislativa en estudio se financia con cargo al presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el presupuesto institucional de cada una de las entidades involucradas, según corresponda, sin demandar recursos adicionales al Estado.

Además, su implementación favorecerá la calidad de vida y salud de las personas, atendiendo en gran porcentaje su demanda a una vivienda digna.

En cuanto al beneficio, permitirá el cumplimiento de los estándares y obligaciones amparados por la Constitución, sobre todo permitirá el cierre de brechas.

¹³ https://busquedas.elperuano.pe/api/visor_html/1692680-1

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

CUADROS COMPARATIVOS ENTRE LA LEY Y LOS ARTÍCULOS A MODIFICAR.

LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA PREDIOS TUGURIZAOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA	PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA PREDIOS TUGURIZAOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
	Se modifican los artículos 2,4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, y 18 de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana, en los siguientes términos:
Artículo 2.- Ámbito de aplicación La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en las áreas de tratamiento, sean de propiedad privada o estatal, comprendiendo tanto a personas naturales como jurídicas, y que hayan sido designadas como tales por las municipalidades distritales conforme al artículo 79, numeral 4.2, de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley. "Artículo 4. Glosario de términos (...) d) Inhabitabilidad: estado físico de los predios y de las unidades de vivienda, considerados tugurios o no, que no reúnen condiciones mínimas de salubridad, seguridad y confort para sus habitantes, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente Ley, así como en normas técnicas expedidas por organismos especializados y leyes de la materia. (...) n) Saneamiento legal: regularización o formalización de	"Artículo 2. Ámbito de aplicación La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, sean de propiedad privada o estatal, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley." "Artículo 4. Glosario de términos (...) d) Inhabitabilidad: Estado físico de los predios y de las unidades de vivienda que, según UN-Hábitat, no reúnen condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad física y jurídica para sus habitantes. (...) n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad individual, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley. ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.

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

o) Zona de tratamiento para fines de saneamiento legal: unidad inmobiliaria o conjunto de éstas que carecen de título de propiedad, por lo que resultan susceptibles de iniciar los procedimientos administrativos de acceso a la titulación a que se contrae la presente Ley.

p) Zona de tratamiento para fines de saneamiento físico: área urbana constituida por un conjunto de predios afectados por el deterioro que, por ciertas características, componen sectores urbanos espacialmente continuos, que justifican un tratamiento integral y de conjunto.

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

(...)

i) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) asesora y asiste, previo convenio de cooperación con las municipalidades provinciales, las acciones de saneamiento de la propiedad desarrolladas en el marco de los programas de renovación urbana; asimismo, asiste a las diferentes instituciones involucradas en la aplicación de la presente Ley.

"Artículo 7.- Saneamiento legal

Es la etapa inicial a cargo de las municipalidades provinciales mediante la cual los poseedores de los predios que se ubican en las áreas de tratamiento buscan regularizar o formalizar su propiedad, previo empadronamiento, verificación y calificación de la situación de los inmuebles y, de ser el caso, la situación de los poseedores.

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

deterioradas.

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

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

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

(...)

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

"Artículo 7.- Saneamiento legal

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

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

Concluida la etapa de empadronamiento y calificación, aprobada mediante resolución de alcaldía, de las áreas de tratamiento con fines de saneamiento legal, se remiten a la municipalidad provincial respectiva los expedientes técnicos, informes, actos administrativos y toda la documentación para el inicio del procedimiento de saneamiento legal.

(CONCORDANCIAS: D.S. N° 011-2010-VIVIENDA, Art. 17 del Reglamento)

"Artículo 17.- De la remisión del expediente declarando el Área de Tratamiento el Área de Tratamiento"

Una vez publicada la declaración del Área de Tratamiento, la Municipalidad Distrital bajo responsabilidad y dentro de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, remitirá toda la documentación a que se refiere el artículo 8 de la Ley a la Municipalidad Provincial, entre las que se adjuntará, además:

- Antecedente Registral del Predio.
- Diagnóstico de cada zona de tratamiento ubicada dentro del Área de Tratamiento, debidamente suscrito por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces, donde se detalle:

- Titularidad registral del/los predio/s.
- Informe Técnico que permita identificar superposiciones de área, discrepancias de áreas y linderos, cargas registrales, densidad habitacional y demás que resulten necesarias para identificar fehacientemente la situación del predio.
- Relación (padrón) de moradores/poseedores, propietarios con indicación de su condición.
- Informe Técnico-legal relacionado con la situación posesoria de los moradores/poseedores y/o titulares del predio sujeto a intervención.
- Este informe concluirá proponiendo alguno de los tipos de saneamiento legal que establece la Ley. Con la recepción de la documentación por la Municipalidad Provincial, queda expedito el trámite de recepción de solicitudes de saneamiento legal".

"Artículo 11.- Definición

Familiar Habitacional en su modalidad de adquisición de vivienda nueva, para los fines de destugurización y renovación urbana."

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

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

"Artículo 11.- Definición

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

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

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

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

"Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

(...)

2.- Estado de habitabilidad de la edificación. –

(...)

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

El abandono a que se refiere el artículo 968, numeral 4, del Código Civil constituye un modo de extinguir la propiedad, el mismo que se materializa mediante acto administrativo a cargo de las municipalidades provinciales y de conformidad con el procedimiento establecido en el presente capítulo.

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

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

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

Una vez expedido el respectivo laudo, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano o a la entidad que haga sus veces, perteneciente a la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se ubica el inmueble, expedir la resolución que declara en primera instancia el abandono.

"Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

(...)

2.- Estado de habitabilidad de la edificación. –

Permite comprobar el estado de conservación de los interiores del predio verificando las instalaciones sanitarias, las condiciones de ventilación e

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

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

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

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

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

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

"Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

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

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

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

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

La resolución **de COFOPRI** que declara el abandono constituye cosa decidida, extinguiendo el dominio

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

iluminación, entre otros.

Los informes técnicos son suscritos por arquitectos colegiados y registrados ante los gobiernos locales de acuerdo con las normas que establezca el reglamento.

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

3.1 Se reconoce una compensación a favor de los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, siempre que demuestren fehacientemente la titularidad sobre el predio. La compensación es valorizada mediante una tasación sobre la base de precios del mercado establecida por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según corresponda, de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, el mismo que no debe tener una antigüedad mayor a un (1) año, considerando el estado de deterioro o ruina y otros factores de evaluación arquitectónica, social o económica.

13.2 En los casos que, iniciado el procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, el titular de la propiedad se apersona al mismo, la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de la municipalidad se efectúa en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la compensación a favor del titular de la propiedad.

El pago o la consignación de la compensación es de cargo de la asociación de vivienda beneficiaria y se produce en un plazo no mayor de noventa (90) días de establecido por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y notificada al titular de la propiedad.

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

anterior y dispone la transferencia a favor de COFOPRI."

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

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

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

cuestione el valor de la compensación.

El procedimiento administrativo de declaratoria de abandono caduca de pleno derecho cuando no se acredita el pago de la compensación dentro del plazo de noventa (90) días de establecido por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y notificada al titular de la propiedad.

**"Artículo 15.- Procedimiento para la
declaración de abandono**

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

El abandono administrativo se tramita a solicitud de parte o de oficio por la municipalidad provincial y de conformidad con lo dispuesto en el reglamento.

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

En el procedimiento de abandono, se garantiza, bajo sanción de nulidad, el debido proceso y la determinación de las instancias administrativas.

Para efectos del procedimiento para la declaración de abandono, se establecen las siguientes instancias:

1. Primera instancia a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano, o la entidad que haga sus veces, perteneciente a la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se ubica el inmueble y que concluye con la declaración de abandono.

2. Segunda instancia o impugnación en sede administrativa a cargo de la municipalidad provincial, mediante resolución de alcaldía.

Agotada la vía administrativa, se puede recurrir al

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

proceso contencioso administrativo.

**(CONCORDANCIAS: D.S. N° 011-2010-VIVIENDA,
Art. 29 del Reglamento**

"Artículo 29.- Del inicio de procedimiento De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley, el procedimiento de abandono se inicia con la notificación cierta al titular o titulares de la propiedad, de la admisión a trámite. En el caso de titulares sin domicilio cierto o titulares desconocidos, la notificación se dará por bien efectuada mediante edicto publicado a razón de una por semana y por espacio de un mes en un diario de circulación nacional").

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

La resolución municipal que declara el abandono constituye cosa decidida, extinguiendo el dominio anterior y dispone la transferencia a favor de la municipalidad provincial.

**(CONCORDANCIAS: D.S. N° 011-2010-VIVIENDA,
Art. 26 y Art. 30 del Reglamento**

"Artículo 26.- Invitación al allanamiento, conciliación y solución anticipada mediante trato directo.

Cada vez que la Municipalidad Provincial admita a trámite el inicio de un procedimiento de Declaración Administrativa de Abandono o de Prescripción Adquisitiva Administrativa deberá incluir, en la notificación a que se refiere el artículo 29 de este Reglamento, una invocación al titular de la propiedad para el allanamiento y/o conciliación mediante el trato directo, orientado a lograr una expeditiva transferencia de la propiedad para los fines establecidos en el artículo 16 de la Ley. El trato directo se conducirá por la Municipalidad Provincial por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles.

Si el titular de la propiedad se allana a la declaración administrativa de abandono o concilia, la municipalidad competente a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces, emitirá inmediatamente la Resolución Municipal declarando el abandono administrativo. En este caso, ordenará a la asociación de vivienda realizar el pago de la compensación a que se refiere el numeral 2) del artículo 28 de este Reglamento, a favor del titular de la

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

propiedad, para los fines previstos en la Ley y el presente Reglamento.

La expresión de la voluntad de allanarse deberá constar en documento simple, con firma certificada ante Notario Público, Juez de Paz o Fedatario de la municipalidad respectiva. La conciliación deberá constar en Acta elaborada por Conciliador extrajudicial, de acuerdo a la ley aplicable en la materia.

Esta misma regla se aplica en los casos en que el titular de la propiedad se apersona al procedimiento de abandono administrativo sin manifestar su oposición al peritaje técnico ni a la tasación; o que, vencido el plazo de los veinte (20) días hábiles establecido por el artículo 11 de la Ley para que los cuestione mediante el arbitraje, no acuda a éste y hayan caducado el derecho y la acción, de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO VIII del presente Reglamento".

"Artículo 30.- Competencia La declaración de abandono se formaliza mediante acto administrativo a cargo de la Municipalidad Provincial respectiva, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 16 de la Ley y lo dispuesto en este Reglamento".

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

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

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

(CONCORDANCIAS: D.S. N° 011-2010-VIVIENDA, Art.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

20 del Reglamento

"Artículo 20.- De la declaratoria de aptitud para conformar una Asociación Los moradores/poseedores de cada predio, previamente empadronados y que se sientan con derecho, solicitarán colectivamente a la Municipalidad Distrital que los califi que como poseedores expeditos para organizarse en una asociación de vivienda con fines de Renovación Urbana a que se refi ere el segundo párrafo del artículo 18 de la Ley. Los moradores/poseedores de cada predio manifestarán su condición con una declaración jurada. En un plazo no mayor de 30 días calendario, después de recibida la solicitud, la Municipalidad Distrital acreditará a los moradores/poseedores que estén en aptitud de conformar una asociación de vivienda para los fi nes establecidos en la Ley. La Municipalidad Distrital podrá realizar visitas inopinadas al inmueble a efecto de constatar la información proporcionada por los moradores/poseedores")

La propuesta presentada y el Texto Sustitutorio que presenta la Comisión de Vivienda y Construcción, luego del análisis realizado es el siguiente:

PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA	TEXTO SUSTITURIO QUE PROPONE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN LUEGO DEL ESTUDIO REALIZADO: "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL PARA PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, FORTALECIENDO LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"
Se modifican los artículos 2,4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, y 18 de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana, en los siguientes términos:	<u>Artículo 1.- Objeto de la Ley</u> La presente ley tiene por objeto modificar la ley N° 29415, ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana, fortaleciendo la formalización,

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

	titulación y la generación del catastro urbano nacional. Artículo 2.- Finalidad de la Ley La finalidad de la ley es centralizar la gestión de los mecanismos de desprecariación en una sola entidad única nacional, la misma que se dedica exclusivamente a la formalización de los derechos de propiedad, potenciando competencias como la formalización, titulación y generación del catastro urbano nacional.
"Artículo 2. Ámbito de aplicación La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, sean de propiedad privada o estatal, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley." "Artículo 4. Glosario de términos (...) d) Inhabitabilidad: Estado físico de los predios y de las unidades de vivienda que, según UN-Hábitat, no reúnen condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad física y jurídica para sus habitantes. (...) n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad individual, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley. ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas.	Artículo 3.- Modificación de la ley N° 29415 Se modifican los artículos 2,4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, y 18 de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana, en los siguientes términos: "Artículo 2. Ámbito de aplicación La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, sean de propiedad privada o estatal, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley." "Artículo 4. Glosario de términos (...)

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

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

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

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

(...)

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

"Artículo 7.- Saneamiento legal

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

d) inhabitabilidad: Estado físico de los predios y de las unidades de vivienda **que, según UN-Habitat, no reúnen condiciones adecuadas de ventilación, iluminación, salubridad y seguridad física y jurídica para sus habitantes.**

(...)

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

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

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

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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

adquisición de vivienda nueva, para los fines de destugurización y renovación urbana."

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

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

"Artículo 11.- Definición

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

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

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

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

"Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

(...)

2.- Estado de habitabilidad de la edificación. –

(...)

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

"Artículo 13.- Compensación a los propietarios

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

(...)

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

"Artículo 7.- Saneamiento legal

1. **El saneamiento legal se encuentra a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Se inicia en cada predio, de oficio o a iniciativa de los poseedores de los predios, debidamente organizados, quienes buscan formalizar su propiedad, previa calificación de la situación de los inmuebles y de la posesión.**
2. **Para llevar a cabo el saneamiento legal, COFOPRI contará con una dirección técnica dedicada en exclusividad a la destugurización y la renovación urbana con inclusión social.**
3. **Los títulos individuales que genere COFOPRI en el saneamiento legal de tugurios**

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

producto de la declaración de abandono

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

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

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

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

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

"Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

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

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

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

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

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

contarán obligatoriamente con georreferenciación.

4. **COFOPRI asumirá un activo papel impulsor para que las asociaciones de poseedores cuenten con anteproyectos de renovación urbana sostenibles.**

5. **El saneamiento legal priorizará instrumentos tecnológicos sustentados en Inteligencia artificial y Big data.**

6. **COFOPRI generará los catastros volumétricos de los conglomerados urbanos más importantes del país. Se entiende por catastro volumétrico el levantamiento gráfico geo referenciado de las edificaciones construidas sobre terrenos informales o ya regularizados.**

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

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

Las municipalidades distritales o **COFOPRI** efectúan el empadronamiento de los predios susceptibles del proceso de saneamiento legal a que se contrae la presente Ley, previa verificación y

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

COFOPRI."

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

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

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

calificación de la situación jurídica de los inmuebles y sus ocupantes."

"Artículo 11.- Definición

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

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

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

El titular de **todo o parte del título de propiedad** a que se refiere el presente capítulo puede acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles para cuestionar el peritaje o la

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

compensación. En caso de que no
acuda al arbitraje, se entiende que
ha aceptado el peritaje técnico o la
compensación."

**"Artículo 12.- Comprobación del
abandono mediante peritaje
técnico**

(...)

**2.- Estado de habitabilidad de la
edificación. –**

(...)

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

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

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

13.2 **La inscripción de la
transferencia de propiedad a**

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

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

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

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

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

"Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

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

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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

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

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

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

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

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

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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

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

CONCLUSIÓN DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

De acuerdo al estudio realizado, debemos señalar que la propuesta legislativa tiene como propósito dotar de agilidad y efectividad a los indicados mecanismos, con la única finalidad de optimizar la formalización, titulación y la generación del Catastro Urbano Nacional, generar derechos de propiedad claros y bien definidos para trasvasar las 2.7 millones de unidades de vivienda o unidades de vivienda productiva, de la precarización a la formalidad, conjuntamente con proyectos de renovación urbana en cada uno que redunden en mayor valor para las ciudades.

Asimismo, considera de mucha importancia centralizar la gestión de los mecanismos de desprecarización en una entidad única nacional dedicada a la formalización de los derechos de propiedad. Esa entidad es el Organismo de Formalización de la Propiedad Urbana, COFOPRI.

Por otro lado, el proyecto en estudio no altera ninguna de las competencias que su ley orgánica asigna a COFOPRI, sino por el contrario, las fortalece, tales como la formalización, titulación y la generación del catastro urbano nacional que pasa de ser uno de suelo a uno de unidades catastrales, sea de suelo o de edificación.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

Igualmente permite que COFOPRI, con los mismos recursos presupuestales asignados, pueda desarrollar metas más ambiciosas de regularización de la propiedad y destugurización con fines de renovación urbana.

De este modo asistirá a las asociaciones que lo requieran en el proceso de generación de anteproyectos de renovación urbana y de trasvase de la propiedad desde la condición de abandono en que se encuentran los predios tugurizados a la de predios renovados con títulos individualizados claros de unidades de vivienda o unidades de vivienda productiva renovadas.

También debemos señalar que, en el año 2023, el presupuesto de apertura de COFOPRI fue de 191 millones de soles con una meta de titulación para 80 mil predios. Con esta meta se entiende que el costo de titular cada predio es de 2.387 soles, monto demasiado alto e ineficiente, por cuanto en términos históricos COFOPRI pudo en años anteriores titular cada predio a razón de 700 soles cada uno, como máximo.

Finalmente debemos indicar que la simplificación del procedimiento del Código Civil, art.968, numeral 4, con la finalidad de activar los derechos de propiedad y permitir tanto la destugurización como la renovación urbana sin desalojos, con inclusión social y sostenible en lo monumental, **esta descrita en el articulado modificadorio propuesto.**

Por todo ello y con la sugerencia de Técnica Legislativa se propone el siguiente Texto.

VI. CONCLUSIÓN.

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con lo establecido por el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la **APROBACIÓN CON**

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

MODIFICACIONES, acompaña TEXTO SUSTITUTORIO del Proyecto de Ley N.º 7102/2023-CR

El Congreso de la República.

Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL

Artículo 1.- Modificación de los artículos 2,4, 5, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 16, y 18 de la ley N° 29415, "Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana".

Se modifican los artículos 2,4, - literales d), n), ñ), o) y p); 5 – literal i); 7, 8 – párrafo primero -; 11 – párrafos primero y cuarto -; 12 – párrafo segundo del numeral 2 -; 13 – párrafos 13.1 y 13.2 -; 15 – párrafos primero y segundo -; 16, y 18 – párrafos primero y segundo - de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal para predios tugurizados con fines de renovación urbana, en los siguientes términos:

"Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, sean de propiedad privada o estatal, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente ley."

"Artículo 4. Glosario de términos

[...]

d) Inhabitabilidad: Estado físico de los predios y de las unidades de vivienda que, según UN-Habitat, no reúnen condiciones adecuadas de

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

ventilación, iluminación, salubridad y seguridad física y jurídica para sus habitantes.

[...]

- n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad ***individual***, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.
- ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas.
- o) ***Unidad de vivienda: unidad catastral y registral referida a la casa habitación de un núcleo familiar.***
- p) ***Unidad de vivienda productiva: unidad catastral y registral de una familia o núcleo familiar que se destina tanto para el uso de casa habitación como para actividad de negocio de nivel micro y pequeña empresa (MYPE) o pequeña y mediana empresa (PYME).***

[...]

"Artículo 5.- Entidades intervinientes

Las entidades que intervienen en el proceso de saneamiento físico y legal participan en todo el proceso integral de renovación urbana, dentro del marco general que establece el presente artículo, siendo competentes y responsables las siguientes entidades:

[...]

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

"Artículo 7.- Saneamiento legal

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

- 7.1. *El saneamiento legal se encuentra a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI). Se inicia en cada predio, de oficio o a iniciativa de los poseedores de los predios, debidamente organizados, quienes buscan formalizar su propiedad, previa calificación de la situación de los inmuebles y de la posesión.*
- 7.2. *Para llevar a cabo el saneamiento legal, COFOPRI cuenta con una dirección técnica dedicada en exclusividad a la destugurización y a la renovación urbana con inclusión social.*
- 7.3. *Los títulos individuales que otorgue COFOPRI en el saneamiento legal de tugurios cuentan obligatoriamente con georreferenciación.*
- 7.4. *COFOPRI impulsa a las asociaciones de poseedores para que cuenten con anteproyectos de renovación urbana sostenibles.*
- 7.5. *El saneamiento legal prioriza instrumentos tecnológicos que consideren inteligencia artificial y big data.*
- 7.6. *COFOPRI genera los catastros volumétricos de los conglomerados urbanos más importantes del país. Se entiende por catastro volumétrico el levantamiento gráfico georreferenciado de las edificaciones construidas sobre terrenos informales o ya regularizados.*
- 7.7. *Los poseesionarios que inicien el saneamiento legal a que se contrae esta ley cuentan con el subsidio denominado Bono Familiar Habitacional del Fondo Mivivienda. COFOPRI, en coordinación con el Fondo Mivivienda, canaliza dicho Bono en su modalidad de adquisición de vivienda nueva, para los fines de destugurización y renovación urbana."*

"Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

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

"Artículo 11.- Definición

El abandono a que se refiere el artículo 968, numeral 4, del Código Civil constituye un modo de extinguir la propiedad, **de todo o parte de un título de dominio**, el mismo que se materializa mediante acto administrativo a cargo **del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal**

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

(COFOPRI), de conformidad con el procedimiento establecido en el presente capítulo.

[...]

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

[...]

"Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

El abandono se comprueba mediante un peritaje técnico en el cual se evalúan los siguientes aspectos:

[...]

2.- Estado de habitabilidad de la edificación. – [...]

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

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

- 13.1. Se reconoce una compensación a favor de los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, siempre que demuestren fehacientemente la titularidad sobre el predio. La compensación es valorizada mediante una tasación sobre la base de precios del mercado. *Dicha tasación* no debe tener una antigüedad mayor a un (1) año.
- 13.2. *La inscripción de la transferencia de propiedad a favor del COFOPRI* se efectúa en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la compensación a favor del titular de la propiedad.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"

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

[...]

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

"Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

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

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

[...]

"Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

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

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

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

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

**DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"**

con dichos requisitos. El reglamento establece la forma y características de la organización a la que pueden acceder los poseedores beneficiarios.

[...]

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. – Adecuación del reglamento

El Poder Ejecutivo adecuará el Reglamento de la Ley 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, aprobado por Decreto Supremo 011-2010-VIVIENDA, a las modificaciones dispuestas en esta ley en un plazo no mayor de ... días calendario contados a partir de su entrada en vigor.

Dese cuenta.
Plataforma de Sesiones Virtuales.

Lima, 04 de junio de 2024

María Agüero Gutiérrez
Presidenta
Comisión de Vivienda y Construcción



Firmado digitalmente por:
PORTALATINO AVALOS Kelly
Roxana FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2024 12:01:07-0500



Firmado digitalmente por:
AGÜERO GUTIERREZ Maria
Antonieta FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 15:36:27-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Manuel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 16:48:53-0500



Firmado digitalmente por:
CORDOVA LOBATON Maria
Jessica FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2024 11:30:40-0500



Firmado digitalmente por:
MARTINEZ TALAVERA Pedro
Edwin FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2024 15:36:41-0500

**CONSEJO DIRECTIVO DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 3 de Septiembre de 2022

Al orden del día



JAIME ABENSUR PINASCO
Director General Parlamentario
CONGRESO 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"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY
7102/2023-CR, QUE, CON TEXTO SUSTITUTORIO
PROPONE LA "LEY QUE MODIFICA LA LEY N°
29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE
PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE
RENOVACIÓN URBANA, PARA OPTIMIZAR LA
FORMALIZACIÓN, TITULACIÓN Y LA GENERACIÓN
DEL CATASTRO URBANO NACIONAL"



Firmado digitalmente por:
CHACON TELLO LUIS RUIZ
Identy FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2024 14:35:54-0500



Firmado digitalmente por:
CALLE LOBATON Digna FAU
20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2024 16:33:55-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Víctor
Seferino FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2024 11:13:28-0500



Firmado digitalmente por:
BELLIDO UGARTE Guido FAU
20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2024 12:18:14-0500



Firmado digitalmente por:
GARCIA CORREA Idelso
Manuel FAU 20181749126 soft
Motivo: Doy fe
Fecha: 06/06/2024 16:49:06-0500



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS JOSE
ALBERTO FIR 25542661 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/06/2024 09:22:42-0500



Firmado digitalmente por:
PICON QUEDO Luis Raul FAU
20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2024 15:28:08-0500