



**LEY DE CONTRIBUCIÓN PARA LA
FORMALIZACIÓN, DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS
ASENTAMIENTOS HUMANOS UBICADOS
EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE
MAJES PROVINCIA DE CAYLLOMA Y
DEPARTAMENTO DE AREQUIPA**

A iniciativa del **CONGRESISTA ESDRAS RICARDO MEDINA MINAYA**, miembro del Grupo Parlamentario **SOMOS PERÚ**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y de conformidad con los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, proponen la siguiente iniciativa legislativa:

**“LEY DE CONTRIBUCIÓN PARA LA FORMALIZACIÓN, DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS
UBICADOS EN LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES PROVINCIA DE
CAYLLOMA Y DEPARTAMENTO DE AREQUIPA”**

I. FÓRMULA LEGAL

Artículo 1. Objeto de la ley

La presente Ley tiene por objeto garantizar el cumplimiento del desarrollo urbano sostenible. Asimismo, salvaguardar el derecho constitucional que tiene toda persona a una vivienda.

Artículo 2. Finalidad

Contribuir con la formalización, desarrollo y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos registrados en la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa.

Artículo 3. Acciones a desarrollar

Para garantizar la formalización, el cumplimiento del desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial deberá realizar las siguientes acciones:

- a) Determinar el número de asentamientos humanos registrados que tiene la Municipalidad Distrital de Majes – Caylloma – Arequipa
- b) Efectuar el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos registrados y que competan a la Municipalidad Distrital de Majes – Caylloma – Arequipa
- c) Transferir los predios de la administración Municipal Distrital de Majes, destinados exclusivamente a vivienda.

**Artículo 4. Transferencia de predios**

Se autorice la transferencia de los predios que se encuentran bajo la administración de la Municipal Distrital de Majes bajo la modalidad de venta directa con la finalidad de formalizar los asentamientos humanos y desarrollar el ordenamiento territorial de la jurisdicción de la Municipal Distrital de Majes.

Artículo 5. Ámbito de aplicación

La presente Ley tiene alcance a los asentamientos humanos registrados en la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**PRIMERA. – Adecuación**

El Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y la Municipalidad Distritales de Majes de acuerdo con sus atribuciones y competencias garanticen la formalización, desarrollo y el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos registrados en la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa.

2**SEGUNDA. - Vigencia**

La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, setiembre de 2022



Firmado digitalmente por:
SAAVEDRA CASTERNOQUE
Hitler FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/09/2022 11:49:58-0500



Firmado digitalmente por:
MEDINAMINAYA Esdras
Ricardo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/09/2022 14:42:29-0500



Firmado digitalmente por:
JERI ORE Jose Enrique FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/09/2022 11:41:54-05



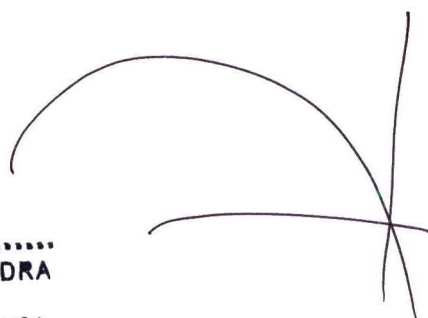
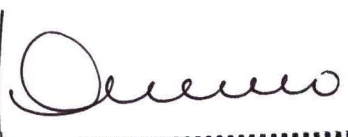
Firmado digitalmente por:
SAAVEDRA CASTERNOQUE
Hitler FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **23** de **setiembre** de **2022**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 3126-2022-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:
1. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.



.....
JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



II. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

2.1. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA:

Actualmente se tiene un crecimiento urbano informal y desordenado, por parte de los asentamientos humanos a nivel nacional, generando que se ejecuten las políticas de desarrollo económico.

Los gobiernos nacionales y toda la comunidad internacional han reconocido el problema. La Cumbre del Milenio de las Naciones Unidas de septiembre de 2000 estableció una serie de metas para el siglo XXI, los llamados ODM (Objetivos de Desarrollo del Milenio), dos de los cuales se concentran en problemas urbanos. El ODM7 Objetivo 11, que se revisó en 2005, indica “para 2020, la mejora sustancial de la vida de al menos 100 millones de habitantes de los asentamientos informales, a la vez que se proporcionen alternativas adecuadas a la formación de nuevos barrios de esta clase” (PNUD 2005, 3). Este objetivo sigue representando un pequeño número comparado con los casi 2 mil millones de habitantes de asentamientos informales estimados para esa fecha.¹

Se debe tener en cuenta que el surgimiento del COVID-19, trajo consigo la paralización de plan de desarrollo urbano sostenido, incrementándose la informalidad siendo un desafío para nuestras autoridades reanudar con la ejecución de las políticas de vivienda

3

La informalidad urbana se vuelve compatible con mercados de suelos, pues ambas modalidades coexisten geográficamente formando una estructura interdependiente, generando lo que en Latinoamérica se conoce genéricamente como “mafia de tierras”. Fernandes (2008) explica que, en términos relativos, “los habitantes de asentamientos informales pagan precios absurdos para vivir en condiciones extremadamente precarias. Se ha creado toda una industria alrededor de la producción informal de la ciudad, que no se relaciona únicamente con el aumento de la pobreza” (p. 29). La reglamentación urbana, el régimen jurídico-legal y la planificación urbana de las ciudades operan de modo excluyente. La negación de esta realidad la exacerba. Jaramillo (2008) propone que, además de estos costos monetarios (respecto a infraestructura, abastecimiento de agua, etcétera), muy altos para los pobres, existen costos no monetarios, como la seguridad personal y la agilización de trámites de obtención del terreno, que son los que compensan los costos monetarios que los residentes están dispuestos a solventar.²

¹ <https://www.lincolnst.edu/es/publications/articles/el-desafio-la-formacion-asentamientos-informales-en-los-paises-en-vias>

² <https://www.redalyc.org/journal/196/19660434001/html/#:~:text=En%20la%20actualidad%2C%20el%2054,de%20la%20poblaci%C3%B3n%20de%20Lima.>

Con fecha 20 de diciembre de 1999, mediante la Ley N°27236, se creó el Distrito de Majes, con su capital en la Villa El Pedregal, provincia de Caylloma, departamento de Caylloma, sobre territorios que comprendían a los de la Autoridad Autónoma de Majes – AUTODEMA.

Con fecha 16 de octubre del 2003, mediante la Ley N°28099 dispone, revertir al dominio del Estado los terrenos urbanos adjudicados a la Autoridad Autónoma de Majes – AUTODEMA, ubicados en el distrito de Majes, Provincia de Caylloma que no hubieran sido objeto de afectaciones en uso, para su posterior transferencia a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes para fines urbanos.

Por otro lado, la legislación debe de establecer mecanismo para garantizar un adecuado aprovechamiento del suelo urbano público no utilizado, para dar cumplimiento de las políticas urbanas. Se debe tener en cuenta el interés social colectivo por encima de intereses especulativos.

Ciudad ilegal o ciudad informal y sus nombres en el mundo

“Un masivo crecimiento demográfico y un crecimiento físico sin controles, han producido a la vez dos ciudades paralelas: la legal y la ilegal” (Jorge Hardoy, historiador y urbanista argentino).

Callampas en Chile, pueblos jóvenes en Perú, favelas en Brasil, villas miseria en Argentina, vecindades o colonias populares en México, tugurios en Costa Rica, ranchos en Venezuela y Guatemala), bohíos o cuaterías en Cuba, chaws/chalis en Mumbai, India, mabanda en Tanzania³

Definiciones I (*)

- **Ilegal:** Ocupación de la tierra que contradice expresamente las normas existentes, el Código Civil y la autorización pública.
- **Informal:** Actividad económica que no se adhiere a las reglas institucionales y que no está protegida por ellas, en oposición a la actividad formal que opera dentro de los procedimientos establecidos.
- **Irregular:** Subdivisión que está aprobada oficialmente pero que no ha sido ejecutada de acuerdo a ley.
- **Clandestina:** Subdivisión establecida sin reconocimiento oficial.
- **Tierra Urbanizada:** Suelos designados para uso urbano, dotados de servicios públicos básicos (agua, alcantarillado, electricidad, etc) y con acceso a empleo, educación y transporte.
- **Regularización:** Se refiere no sólo la entrega de títulos, sino también a la dotación de infraestructura urbana, servicios y otros cambios necesarios para integrar el asentamiento “informal/ilegal pero al mismo tiempo real” en la red de la ciudad “legal”.

(*) Según Isabel Viana, en “Informalidad, Regularización y Derecho de Propiedad”, publicado en el libro “Perspectivas Urbanas” (Editado por Martim Smolka y Laura Mullany, Lincoln Institute of Land Policy, 2007).

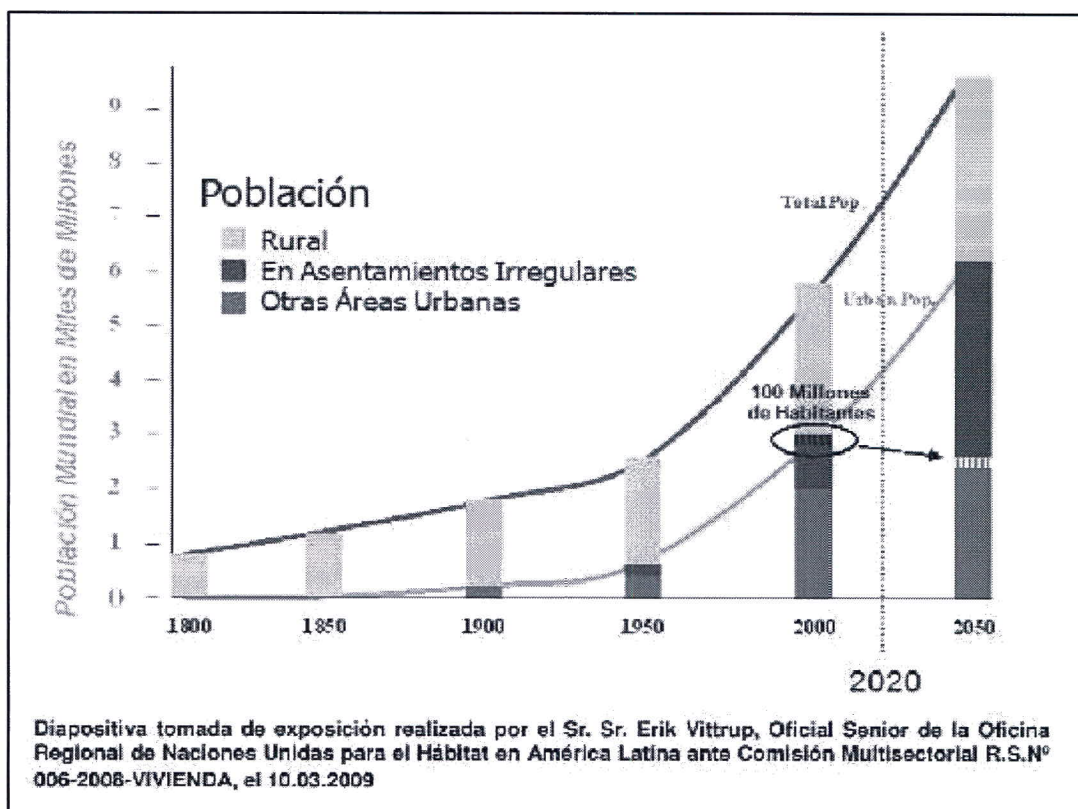
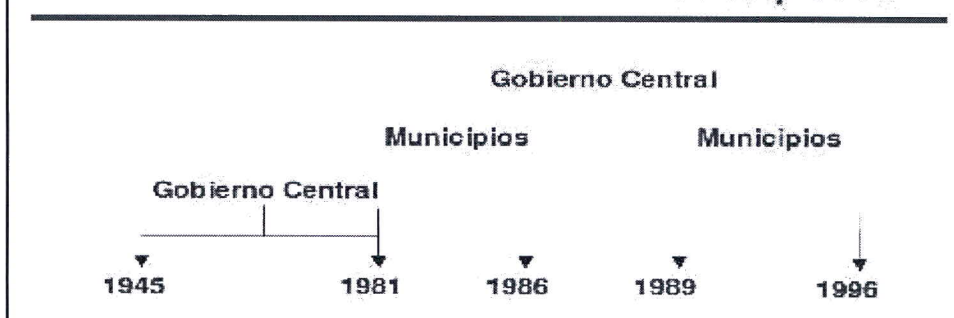
³ http://www.cal.org.pe/pdf/diplomados/antecedentes_vinculados.pdf



GRUPO PARLAMENTARIO SOMOS PERÚ

“Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres”
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

Proceso de Formalización urbano entre 1945 y 1996



COFOPRI

Decreto Supremo Nº 013-99-MTC — Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

El Decreto Supremo Nº 013-99-MTC aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), que establece las disposiciones reglamentarias aplicables a la Formalización de la Propiedad en asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, centros poblados y pueblos tradicionales, a que hace

referencia el Artículo 11 de la Ley N° 26557 y el Artículo 3° literal a) del Decreto Legislativo N° 803, complementado por la Ley N° 27046.
4Son características principales de la Formalización de la Propiedad la simplificación, desregulación y la aplicación de economías de escala en la ejecución de sus trámites; la ejecución comprehensiva y masiva de sus actos; y su inicio e impulso de oficio.

Asentamientos Humanos

Características de una posesión precaria

1. Servicios básicos clandestinos (luz y agua).
2. Construcción de viviendas sin autorización y/o permiso municipal.
3. Inseguridad jurídica, la adquisición se da a través de transferencias de derechos sin mediar mecanismos formales, entiéndase por esta, que no se encuentran inscritas en los Registros Públicos.

Costo de ocupación informal

Las cifras de las invasiones en el Perú.

COSTOS DE OCUPACION INFORMAL DESDE DIA 1 HASTA DIA 30 (*)

Pago único e inicial por concepto de inscripción en el grupo e instalación "ligio" : S/. 100.00
Pago mensual por concepto de seguridad interna y externa, osea "anti desalojo" S/. 24.00
Pago mensual por concepto de "gestiones" de los dirigentes del grupo: S/. 20.00

Pago mensual por agua no potable, proveída diariamente desde camión sistema, diariamente se paga 6 SOLES por 30 días = 180.00 SOLES S/. 180.00

Instalación de módulo básico, palcos de madera y esteras, conocido como "choza" aquí en el Perú, señal de demarcación territorial, suple a los hitos S/. 60.00

S/.384.00

- Si se le resta los 100 SOLES de ocupación inicial y los 60 SOLES de instalación de módulo, se tiene un "costo de permanencia" que es de: S/. 224, 00.
- El ingreso mínimo legal es de S/. 550.00, por lo que los S/. 224,00 representan aproximadamente el 40% del ingreso mínimo legal.
- Asignando un lote de 60 m2 tenemos lo que podría ser un costo mensual por el lote de: S/. 224.00 / 60m2 = S/. 3.73 x m2.

(*) Fuente : Investigaciones propias de Miguel Caverio Velaochaga.

4 <https://leap.unep.org/countries/pe/national-legislation/decreto-supremo-no-013-99-mtc-reglamento-de-formalizacion-de-la>

2.1.1. MARCO LEGAL

- ✓ Constitución Política del Perú
- ✓ Ley que creó el Distrito de Majes, con su capital en la Villa El Pedregal, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, Ley N° 27236
- ✓ Ley que Revierte Inmueble al Dominio del Estado y Ordena Adjudicarlo en Propiedad y a Título Gratuito a Favor de la Municipalidad Distrital de Majes, Ley N° 28099
- ✓ Ley de Desarrollo Urbano Sostenible Ley N° 31313
- ✓ Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972
- ✓ Decreto Supremo N° 013-99-MTC – Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

2.1.2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA:

Actualmente se tiene un crecimiento urbano informal y desordenado, por parte de los asentamientos humanos que perjudican el desarrollo y la planificación del ordenamiento territorial de la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa.

Por otra parte, los asentamientos humanos de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Majes requieren una atención urgente; al no contar con un saneamiento físico legal, primando la necesidad de acceder a una vivienda de manera informal.

7

2.1.3. NECESIDAD DE DAR SOLUCIÓN A DICHA PROBLEMÁTICA

Se debe tener en cuenta que la paralización del desarrollo urbano sostenido, es debido al incremento de los asentamientos humanos de la jurisdicción de la Municipalidad Distrital de Majes, además, al no contar con el saneamiento físico legal, impide que se ejecuten las políticas de vivienda, por consiguiente, no se les otorgue los servicios básicos.

2.1.4. PROPUESTA DE SOLUCIÓN:

La iniciativa legislativa, propone coadyuvar y garantizar el desarrollo urbano sostenido a través de la formalización, para salvaguardar el derecho constitucional que tiene toda persona a una vivienda digna y que se le otorgue los servicios básicos

III. EFFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL

Debemos precisar que la propuesta legislativa no altera el ordenamiento legal vigente de la Constitución Política del Perú, toda vez que el presente proyecto de ley busca formalizar la condición de los asentamientos humanos de la Municipalidad Distrital de Majes, para continuar con el desarrollo sostenido del ordenamiento territorial.

IV. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La presente iniciativa respecto al análisis de costo beneficio, no demanda gasto alguno al erario nacional, pues se trata de formalizar a los asentamientos humanos de la Municipalidad Distrital de Majes y mejorar el desarrollo sostenido del ordenamiento territorial.

V. RELACION CON EL ACUERDO NACIONAL

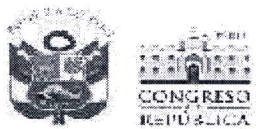
La presente propuesta legislativa tiene vinculación con las siguientes Políticas Públicas:

Acuerdo Nacional – Políticas De Estado

Competitividad Del País

21. Desarrollo en infraestructura y vivienda

Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país, el Estado: (a) elaborará un plan nacional de infraestructura identificando ejes nacionales de integración y crecimiento para desarrollar una red energética, vial, portuaria, aeroportuaria y de telecomunicaciones, que permita fluidez en los negocios y en la toma de decisiones; (b) otorgará un tratamiento especial a las obras de servicio social, con especial énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje, para lo cual buscará la participación de la empresa privada en su gestión; (c) promoverá el desarrollo de corredores turísticos y de exportación, que permitan trasladar productos a costos razonables, facilitar las cadenas de producción y consolidar una integración fronteriza acorde con los planes nacionales; (d) edificará infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento. Asimismo, con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado: (e) elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; (f) contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; (h) fomentará la implantación de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas, conjuntamente con la utilización de sistemas de



GRUPO PARLAMENTARIO SOMOS PERÚ

““Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres””
“Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional”

gestión de la calidad; (i) fomentará la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción; (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal; y (k) buscará mejorar la calidad de las viviendas autoconstruidas.