Proyecto de Ley N° 3802/2022-CR

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
16 DIC. 2022
RECIBIDO
Firma: Hora 17:54

PROYECTO DE LEY QUE CREA OFICINA DE ENLACE DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI, EN EL DISTRITO DE BAGUA GRANDE, PROVINCIA DE UTCUBAMBA DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS.

Los congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario Perú Libre, a iniciativa del Congresista **SEGUNDO TORIBIO MONTALVO CUBAS** ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú; y, en concordancia con los artículos 22º, inciso c), 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente Proyecto de Ley:

FÓRMULA LEGAL

PROYECTO DE LEY QUE CREA OFICINA DE ENLACE DEL ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL – COFOPRI, EN EL DISTRITO DE BAGUA GRANDE, PROVINCIA DE UTCUBAMBA DEL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS.

Artículo 1. Objeto de la Ley

El objeto de la presente ley es que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI, como máximo organismo rector encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, legal y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y su mantenimiento dentro de la formalidad a nivel nacional, efectúe el levantamiento, modernización, consolidación y actualización del catastro predial de los inmuebles ubicados en el Departamento de Amazonas.

Artículo 2. Finalidad de la ley.

La finalidad de esta ley es crear e implementar una oficina de enlace ubicada en el distrito de Bagua Grande, provincia de Utcubamba del departamento de Amazonas, a fin de diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad que comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial, en el ámbito urbano y transferir conocimientos y capacidades a los gobiernos locales de la región, en el marco del proceso de descentralización.

Artículo 3.- Creación de Oficina de Enlace.

Autorízase al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal -COFOPRI, a crear y establecer una oficina de enlace ubicada en el distrito de Bagua Grande, provincia de Utcubamba del departamento de Amazonas, con el propósito de dar cumplimiento al objeto y finalidad establecidos en la presente ley, para lo cual se le autoriza a dictar las disposiciones correspondientes y disponer las acciones pertinentes dirigidas a la realización de lo dispuesto en esta ley.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única. - Vigencia

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única. - Norma derogatoria

Deróguese o modifíquese toda norma que se oponga a la presente ley.

SEGUNDO TORIBIO MONTALVO CUBAS
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

Kelly Portalatino Valles

Flavio Cruz Mamani

Flavio Cruz Mamani
VOCERO

ALEX FLORES.

Margot Palacios

Waldemar Cerrón

BERNARDO QUITO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El tema de la informalidad en el Perú no es un asunto únicamente referido al tema laboral. Si bien es cierto que en ese ámbito es el que más se aprecia, analiza, estudia y comenta, hay una informalidad que muchas veces pasa desapercibida, y nos referimos a la vinculada a la propiedad.

Si observamos la transición histórica por la que pasó el Perú y haciendo un contraste con la actualidad se puede identificar fácilmente ciertos avances en distintos rubros como la economía, tecnología, transporte, entre otros. No obstante, pese a dichos logros, analizando el aspecto social, gran parte de la población aún no accede a la titularidad formal sobre un predio que le otorgue las condiciones necesarias para su desarrollo familiar y personal y con ello mejorar su calidad de vida. El crecimiento demográfico en nuestro país ha sido extraordinario, pero sumamente desigual lo que, sumado a que la gran mayoría de nuestra población vive condiciones de pobreza y sin un título de propiedad registrado, trae como consecuencia la precariedad en la calidad de vida de los peruanos.

Es insoslayable manifestar que la propiedad formalizada le permite a la persona ser sujeto de crédito, acceder a servicios básicos de luz, agua y saneamiento. Por tanto, considerando que en nuestro país gran parte de la población no cuenta con un registro formal de su residencia, es imposible que puedan alcanzar los servicios públicos y con ello mejorar su calidad de vida. En tal virtud, la formalización de la propiedad debe ser una política de principal interés para el Estado, más aún si se desea lograr una urbanización que sea ordenada y sostenible.

De igual modo, señalar que la falta de herramientas de gestión de suelo, la obsoleta concepción del derecho de propiedad y la olvidada regulación de la zonificación, son factores que vienen privando el acceso de la población a su derecho de propiedad.

Dentro de dicho orden de ideas, no podemos obviar el importante papel de las municipalidades en el ámbito de la planificación territorial de sus circunscripciones, mediante la emisión de los Certificados de Zonificación y Vías y los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, documentos que otorgan seguridad jurídica a los propietarios y alientan inversiones inmobiliarias de mayor escala. Sin embargo, no se debe perder de vista que el rol protagónico frente al problema del acceso a la propiedad lo tiene el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, entidad adscrita al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú.

No podemos dejar de reconocer la labor de dicha entidad tras sus 25 años de creación, realizando un trabajo que ha logrado cumplir parte de su objetivo de formalizar la propiedad predial en nuestro país, otorgando a los peruanos el acceso

a una vivienda digna. No obstante, la brecha de propiedad informal por cerrar paradójicamente es de 2.5 millones de predios en todo el territorio nacional, según propias cifras de COFOPRI, y que uno de los factores de la informalidad predial es que las viviendas se encuentran situadas en zonas de alto riesgo que impiden su reconocimiento. Ante ello, es menester indicar que si bien el marco legal no permite la formalización de predios en tales condiciones, sí plantea alternativas de reubicación de viviendas para que sus residentes puedan acceder a la propiedad en una zona distinta y así acceder a la formalización de su propiedad.

De lo anteriormente referido, se debe considerar que formalizar la propiedad implica insertarla al sistema legal, registrándola para dotarla de efectos jurídicos y que su propietario goce de los beneficios del sistema; por tanto, para lograr cerrar la brecha de formalización es necesaria la labor conjunta entre COFOPRI y las municipalidades. Conocedores de esa realidad, dicha entidad viene desarrollando un modelo de gestión municipal para agilizar este proceso cuya implementación está proyectada para este año 2023. De esta manera, la inclusión de los gobiernos regionales y locales en el objetivo de registro masivo predial de COFOPRI es totalmente necesario, más aún si se considera que los títulos de propiedad otorgados por la municipalidad respectiva, siempre que este amparado en una ley u ordenanza municipal vigente al momento de su emisión, acreditan la propiedad.

Lo antes mencionado se enmarca dentro del enunciado constitucional establecido en el artículo 70 de nuestra Ley Fundamental que establece que el derecho de propiedad es inviolable, que el Estado lo garantiza y que tal derecho debe ejercerse en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley.

Precisamente, con relación al problema y la realidad antes descrita, es que la importancia que los congresistas que suscribimos la presente iniciativa legislativa proponemos, es que a fin de que COFOPRI continue cumpliendo, cabal, oportuna, legal y eficientemente sus funciones de formalización de la propiedad informal, es a través de la creación y puesta en actividad de una oficina de enlace ubicada en el distrito de Bagua Grande, capital de la provincia de Utcubamba del departamento de Amazonas, que permita una fluida interrelación entre los diferentes niveles de dicho organismo y sedes institucionales, que faciliten la ubicación de las propiedades informales existentes en el departamento de Amazonas y la elaboración de sendos proyectos de formalización de las mismas. De esta manera, esta urgente necesidad de la región Amazonas se vería atendida y su población satisfecha un derecho fundamental como es el de tener acceso ala propiedad.

Otro aspecto que es relevante subrayar en torno a la importancia de la formalización de la propiedad es el siguiente:

"(...) Además, una herramienta positiva que mejora la calidad de vida de los peruanos es la Constancia de Posesión emitida por las Municipalidades Distritales, documento que acredita la posesión sobre el terreno y que permite a su titular acceder a los servicios públicos. En esa línea, las empresas prestadoras de servicios públicos están autorizadas para que con la sola presentación de la Constancia de Posesión otorguen a los ocupantes los servicios básicos, así como la factibilidad de servicios públicos sin que los terrenos ocupados deban encontrarse formalizados. Por ello, la inclusión de las Municipalidades en el plan de formalización nacional no solo ayuda al registro de los predios, sino que también, durante el proceso de formalización, sus solicitantes podrán gozar de los servicios básicos sin ver afectada su calidad de vida hasta que culmine el análisis realizado por COFOPRI. (...)"[1]

FAMILIAS DE AMAZONAS SERAN EMPADRONADAS PARA OBTENER SU TÍTULO DE PROPIEDAD.

COFOPRI inicia campaña de empadronamiento con la finalidad de otorgar el título de propiedad

Fotos: Unidad de Imagen Institucional

Los pobladores de las provincias de Utcubamba y Bongará, en el departamento de Amazonas, podrán regularizar la situación de sus predios con la campaña de empadronamiento y acopio de información que realizará el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, cuya finalidad es la entrega posterior de títulos propiedad

[1] https://prometheo.pe/la-propiedad-informal-en-el-peru-el-rol-de-cofopri-y-las-municipalidades/

Los documentos que deberán presentar los propietarios y/o posesionarios, al momento de la visita de los empadronadores de COFOPRI que recorrerán los pueblos entre los meses de febrero y marzo, son:

- DNI vigente (obligatorio),
- Constancia de posesión, escritura pública de compra-venta, donación, anticipo de legítima, etc.
- Partida de matrimonio, divorcio o defunción, en caso de ser viudo (a),
- Recibos de pago de luz, agua o teléfono (los más antiguos), autoavalúo,
- entre otros.

La información será procesada y calificada para finalmente elaborar el expediente que será inscrito en los Registros Públicos y generará los derechos de propiedad de las familias amazónicas.

En la provincia de Utcubamba se visitarán 353 lotes en los distritos de Cajaruro (Centros Poblados Alto Amazonas y El Ron); y Bagua Grande (Centro Poblado La Victoria).

En la provincia de Bongará, se visitarán 473 lotes pertenecientes al distrito de Valera (Centro Poblado San Pablo); el distrito de Florida (Centro Poblado Beirut, Pomacochas y Nuevo Gualulo); y el distrito de Corosha (Centro Poblado Beirut).

Al poseer el título de propiedad, los pobladores tendrán seguridad jurídica sobre sus predios, acceso al crédito, podrán dejar en herencia a la familia y evitar conflictos entre los miembros de su familia o terceras personas.

Asimismo, Amazonas, como zona de frontera, gracias a los pueblos formalizados podrá tener un mejor desarrollo de obras de inversión, saneamiento, servicios de salud, electricidad, entre otros, en beneficio de los pobladores que anhelan una mejor calidad de vida.[2]

Complementariamente, es oportuno señalar, por su trascendencia, las funciones generales y especiales de COFOPRI.

Funciones Generales

- Diseñar, normar, ejecutar y controlar el proceso de formalización de la propiedad predial y su mantenimiento en la formalidad, comprende el saneamiento físico y legal y la titulación, la formulación del catastro predial,

[2] https://www.gob.pe/institucion/cofopri/noticias/192128-familias-de-amazonas-seran-empadronadas-para-obtener-su-titulo-de-propiedad

en el ámbito urbano y transferir conocimientos y capacidades a los Gobiernos Locales, en el marco del proceso de descentralización.

Funciones Específicas

- Planificar, normar, dirigir y ejecutar el proceso de formalización de terrenos ocupados por posesiones informales, centros urbanos informales, mercados públicos informales y toda otra forma de posesión, ocupación o titularidad informal de predios que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, con fines de vivienda.
- Planificar, normar, dirigir y ejecutar otros procesos especiales de formalización de la propiedad predial, tales como programas de vivienda del Estado, urbanizaciones populares, privatización de mercados públicos, conciliación, reversión, procesos de declaración de la propiedad por prescripción adquisitiva de dominio y regularización del tracto sucesivo; los dos últimos, a través de delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales.
- Efectuar el diagnóstico y/o saneamiento físico y legal de los bienes inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación, de las Entidades Públicas, inclusive aquellas involucradas en proyectos de inversión, en obras de infraestructura y servicios públicos del Estado, a través de la suscripción de convenios de conformidad con las normas legales vigentes.
- Efectuar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial, conforme al marco legal vigente.
- Emitir las directivas técnicas y legales que sean necesarias para el cumplimiento de sus funciones, las mismas que tienen alcance nacional.
- Establecer las normas y especificaciones técnicas del catastro predial para la formalización, según la normatividad vigente.
- Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover las transacciones sobre las propiedades formalizadas dentro de la formalidad, cuidando que los costos de estas sean inferiores a los de la informalidad.
- Promover y proponer las medidas convenientes para la creación de las condiciones necesarias de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad predial, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros.
- Promover, diseñar y ejecutar campañas que promuevan la inclusión y los beneficios derivados del proceso de formalización en la población beneficiaria.
- Proponer la implementación de las oficinas zonales que tienen a su cargo la realización de las acciones inherentes a los fines de la entidad.

- Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto, así como aquellas provenientes de las diferentes fuentes de financiamiento que se requieran para la ejecución de sus actividades.
- Proponer la celebración de todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones públicas y privadas.
- Proponer al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento de sus objetivos.[3]

¿CUÁLES SON LOS BENEFICIOS DE LA FORMALIZACIÓN?[4]

Una vez que usted tiene su título de propiedad también accede a una serie de beneficios que le permiten alcanzar una mejor calidad de vida.

- Los títulos de propiedad de COFOPRI son reconocidos con plena validez por el sistema jurídico peruano y se encuentran inscritos en los Registros Públicos.
- Un título de propiedad aumenta el valor del predio y puede utilizarse como garantía para obtener un crédito en una entidad financiera. También permite el ingreso a los programas de vivienda del Estado.
- El título de propiedad genera mayor intención de realizar mejoras en las viviendas, como mueblería, acabados, etc. Además de incentivar la inversión en obras de infraestructura pública.
- La formalización resuelve los problemas de límites entre los lotes de los pobladores y también soluciona los conflictos con otros asentamientos humanos.
- El propietario tiene la seguridad de que su familia podrá mantener la titularidad de la propiedad, garantizando el derecho de todos sus herederos.

MARCO CONSTITUCIONAL

Constitución Política del Perú

Artículo 2.- Derechos fundamentales de la persona

Toda persona tiene derecho:

[3] https://www.gob.pe/institucion/cofopri/institucional

[4] http://portal.oas.org/LinkClick.aspx?fileticket=LuC6MIUDGmI%3D&tabid=1821#:~:text=Un%20t%C3%ADtulo%20de%20propiedad%20aumenta,como%20muebler%C3%ADa%2C%20acabados%2C%20etc.

"(...)

16.- A la propiedad y a la herencia.

Artículo. - 70.- El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley.

MARCO LEGAL

Decreto Legislativo Nº 803, Ley de promoción del acceso a la propiedad formal y de creación de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI)

VINCULACIÓN CON LAS POLITICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL [5]

La presente propuesta legislativa se circunscribe y está alineada a las políticas de Estado determinadas por el Foro del Acuerdo Nacional. En específico concuerda directamente con las políticas:

21. Desarrollo en infraestructura y vivienda

Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

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;

[5] http://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/

(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 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.[6]

EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta legislativa presente no colisiona con norma legal alguna de nuestro ordenamiento jurídico nacional ni contraviene disposición sobre la materia, en tanto se enmarca dentro de los principios constitucionales que consagran los derechos de las personas a la propiedad y el deber del Estado de garantizarla y velar porque esta se ejerza en armonía con el bien común y dentro de los límites de la ley, asumiendo, por tanto, su rol y cumpliendo con las responsabilidades que la Constitución Política y las leyes sobre la materia le exigen.

En dicho marco, el presente proyecto de ley es perfectamente constitucional, legal y legítimo, siendo su finalidad alcanzar niveles superiores de bienestar en la población, particularmente la que se ubica en el departamento de Amazonas, permitiéndoles acceder a una vivienda digna y debidamente formalizada, lo que a su vez le servirá como un respaldo o garantía para el desarrollo de otros ámbitos económicos como

[6] https://www.acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado%e2%80%8b/politicas-de-estado-castellano/iii-competitividad-del-pais/21-desarrollo-en-infraestructura-y-vivienda/

puede ser la posibilidad de acceder a préstamos o créditos bancarios y financieros, entre otras.

ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

El objeto y la finalidad del presente proyecto de ley no genera gastos al erario nacional, lo que se deriva de su aplicación debe ser atendido, en lo que refiere a dictar disposiciones complementarias y efectuar acciones correspondientes, que viabilicen el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ley; en dicho orden de ideas, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, podrá, con la creación e implementación de una oficina de enlace en el distrito de Bagua Grande, provincia de Utcubamba del departamento de Amazonas, orientará válidamente sus esfuerzos, contribuyendo a la formalización de un elevado número de predios que afectan a las familias amazonenses dejándoles en una situación de incertidumbre jurídica, limitando sus posibilidades de desarrollo y bienestar.

RELACIÓN DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA CON LA AGENDA LEGISLATIVA[7]

La presente propuesta legislativa se encuentra vinculada, de manera directa e indirecta, con la Agenda Legislativa, aprobada por Resolución Legislativa del Congreso No. 002-2022-2023-CR, en los siguientes objetivos:

Objetivo IV. ESTADO EFICIENTE, TRANSPARENTE Y DESCENTRALIZADO

Política No. 24.- AFIRMACIÓN DE UN ESTADO EFICIENTE Y TRANSPARENTE, a través del Tema No. 93. Modernización de la gestión del Estado y la administración pública.

[7] https://busquedas.elperuano.pe/normaslegales/resolucion-legislativa-del-congreso-por-la-que-se-aprueba-la-resolucion-legislativa-no-002-2022-2023-cr-2004447-1/#:~:text=La%20aprobaci%C3%B3n%20de%20la%20Agenda,ley%20no%20contenidos%20en%20ella.