

DECRETO LEGISLATIVO Nº 1202

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, el Congreso de la República, mediante Ley Nº 30335, ha delegado en el Poder Ejecutivo, por el plazo de noventa (90) días calendarios, la facultad de legislar mediante decreto legislativo sobre materia administrativa, económica y financiera, con el fin, entre otros, de establecer medidas que promuevan el acceso a la vivienda y a la formalización de la propiedad, conforme lo señala el literal e) del artículo 2 de la citada Ley;

Que, en tal contexto, con la finalidad de brindar una respuesta más dinámica del Estado en la promoción del acceso a la vivienda y la formalización de la propiedad, se requieren medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, que disponen entre otras, la modificación de normas relacionadas con la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de la implementación de Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO Nº 803, LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL Y QUE DICTA MEDIDAS COMPLEMENTARIAS EN MATERIA DE ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL

Artículo 1.- Objeto

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar disposiciones del Decreto Legislativo Nº 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y dictar medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, con el fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

2.1. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, a que se refiere el Título III del Decreto

Legislativo Nº 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se desarrollan sobre terrenos de propiedad estatal.

2.2. Los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda no pueden ejecutarse en:

- a) Tierras y territorios de pueblos indígenas u originarios.
- b) Reservas Territoriales y Reservas Indígenas, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nº 28736, Ley para la protección de pueblos indígenas u originarios en situación de aislamiento y en situación de contacto inicial, y su Reglamento.
- c) Áreas forestales, monumentos arqueológicos, áreas naturales protegidas y sus zonas de amortiguamiento, en el caso de estas últimas se requerirá opinión previa vinculante del Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado – SERNANP.
- d) Terrenos ubicados en área de playa y zona de dominio restringido.
- e) Terrenos destinados a proyectos hidroenergéticos, de irrigación o proyectos agrícolas que cuenten con pronunciamiento de la autoridad competente, o cualquier otro proyecto especial creado o por crearse.
- f) Zonas calificadas como de alto riesgo u otras condiciones que hagan que el terreno no sea apto para fines de vivienda, tales como franjas marginales, quebradas, cauces de los ríos, entre otros.
- g) Bienes de dominio público, tales como aportes reglamentarios, áreas de equipamiento urbano, vías, derechos de vía, y otros destinados al uso o servicio público. Así como en los bienes adquiridos por donación sean de dominio público o privado, excepto los donados con fines de vivienda.
- h) Terrenos comprendidos en proyectos de inversión pública, de inversión privada o asociaciones público privadas, incluyendo aquellos que se encuentren en proceso de promoción de la inversión privada.
- i) Terrenos comprendidos en procesos de saneamiento físico legal, titulación, administración o adjudicación, de competencia de los gobiernos regionales o de los gobiernos locales, de acuerdo a lo previsto en las leyes orgánicas de la materia.

Artículo 3.- Asunción de titularidad sobre terrenos del Estado con fines de vivienda destinadas a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda

Modifícase el artículo 13 del Decreto Legislativo Nº 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 4 de la Ley Nº 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 12 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

“**Artículo 12.-** Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro de Predios.

Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI.

Las entidades estatales comprendidas en este artículo, a solicitud de COFOPRI, suspenderán los procedimientos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por COFOPRI como consecuencia de sus acciones de formalización.

Será nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en esta norma.

Quedan comprendidos en la asunción de titularidad dispuesta en el presente artículo, los terrenos estatales que COFOPRI identifique y requiera para destinarlos exclusivamente a la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda destinados a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, con excepción de los terrenos cuyo saneamiento físico legal, titulación, administración o adjudicación sea de competencia de los gobiernos regionales o de los gobiernos locales, de acuerdo a lo previsto en las leyes orgánicas de la materia”.

Artículo 4.- Programas de Adjudicación de Lotes con fines de Vivienda

Modifícase el artículo 27 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 12 de la Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 26 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

“**Artículo 26.-** Para ser beneficiario de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, los interesados deben ser empadronados por COFOPRI en el Padrón correspondiente al programa por ejecutarse, y cumplir con los procedimientos, requisitos y condiciones que se establezcan mediante el Reglamento del presente Decreto Legislativo. La adjudicación de lotes con fines de vivienda, se realiza previa calificación individual de los beneficiarios, a título oneroso y a valor arancelario, siempre y cuando no sean propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia donde se ejecuta el Programa de Adjudicación de Lotes de Vivienda. No será a título oneroso en los casos que se trate de reubicaciones.

La adjudicación se realiza a valor comercial en aquellos supuestos que se establezcan en el Reglamento.

La valuación de los lotes en los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda se efectúa por COFOPRI de conformidad a los valores arancelarios oficiales aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Reglamento Nacional de Tasaciones.

La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda se ejecuta de oficio y de manera progresiva por COFOPRI sobre terrenos estatales desocupados u ocupados por poblaciones, cuya posesión se haya iniciado desde el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, fecha de publicación de la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

La adjudicación se efectúa mediante título de propiedad otorgado por COFOPRI, el cual tiene mérito suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

Los ingresos obtenidos por la ejecución de los Programas de Adjudicación de lotes de Vivienda, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos en el proceso, corresponden el treinta por ciento (30%) a COFOPRI y el setenta por ciento (70%) al Tesoro Público”.

Artículo 5.- De la incorporación de terrenos al área de Expansión Urbana

Modifícase el artículo 30 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, modificado por el artículo 13 de la Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, correspondiente al artículo 29 del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, de acuerdo al siguiente texto:

“**Artículo 29.-** Los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, centros urbanos informales, Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos

con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI, quedarán automáticamente incorporados al área de expansión urbana de la municipalidad provincial correspondiente y tendrán una zonificación residencial de densidad alta. Los terrenos que se destinen para el desarrollo de proyectos habitacionales tendrán una densidad media o alta, conforme lo defina el Gobierno Local”.

Artículo 6.- Duplicidad de partidas registrales entre entidades públicas

Cuando exista duplicidad de partidas registrales sobre un mismo predio, o sobre parte de este, de propiedad del Estado o de cualquier entidad pública, prevalecerá la inscripción más antigua. El registrador del Registro de Predios, en virtud de la presente disposición y a solicitud de cualquiera de las entidades públicas involucradas, procederá al cierre y cancelación de la partida menos antigua y, de ser el caso, a correlacionar los asientos registrales. En todos los casos, en la partida más antigua se inscribirán de oficio y quedarán vigentes las cargas legales o anotaciones relacionadas al uso y destino del terreno o la inscripción de las áreas naturales protegidas efectuadas de acuerdo a la ley de la materia y su reglamento, que se hayan inscrito en la partida menos antigua que es objeto de cierre y cancelación.

Artículo 7.- Implementación de servicios públicos

Autorízase a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos para que en sus planes de expansión, incorporen y provean los servicios correspondientes a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda ejecutados por COFOPRI en el marco del presente Decreto Legislativo, para lo cual COFOPRI debe informar a la respectiva entidad o empresa prestadora de la ejecución del referido programa.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Adecuación de procedimientos registrales

La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, de ser necesario, adecuará sus procedimientos registrales que sean pertinentes a fin de agilizar y viabilizar las disposiciones y acciones previstas en el presente Decreto Legislativo.

SEGUNDA.- Ejercicio de facultades de COFOPRI

Para el ejercicio de las competencias establecidas en el Título III del Decreto Legislativo N° 803 y la presente norma, COFOPRI podrá aplicar supletoriamente las normas y procedimientos del proceso de formalización de posesiones informales y procedimientos especiales establecidos en la legislación vigente.

TERCERA.- Exclusión de los programas o proyectos de formalización y vivienda, a las personas que invadan o promuevan invasiones de terrenos estatales

Quedan excluidos de los beneficios y alcances de los programas de formalización de la propiedad urbana y de los programas o proyectos de acceso a la vivienda, promovidos o que promueva el Estado, las personas naturales u organizaciones que bajo cualquier forma de personería jurídica, hayan organizado, financiado, facilitado, fomentado, dirigido, provocado o promovido; o que organicen, financien, faciliten, fomenten, dirijan, provoquen, o promuevan la invasión u ocupación ilegal de terrenos estatales.

Para tal efecto, las entidades estatales propietarias o competentes deben informar documentadamente y bajo responsabilidad, a las entidades a cargo de los programas de formalización de la propiedad urbana, y de los programas o proyectos de acceso a la vivienda, dentro del plazo de treinta (30) días calendario de la vigencia del presente Decreto Legislativo, respecto a las invasiones u ocupaciones ilegales que se hayan producido desde el 25 de noviembre de 2010, así como la relación de personas naturales u organizaciones que hayan sido denunciadas por estos hechos. Respecto de las invasiones u ocupaciones ilegales que se produzcan a partir de la vigencia del presente Decreto Legislativo,

dicha información deberá ser remitida dentro del mismo plazo, computado desde que se tomó conocimiento de la invasión.

La remisión de la información referida en el párrafo anterior, es sin perjuicio que las entidades estatales propietarias o competentes respecto a los terrenos estatales invadidos u ocupados ilegalmente, hayan iniciado o inicien las acciones correspondientes de recuperación extrajudicial de la posesión, civiles y penales, de conformidad con la Ley N° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país, el Código Civil y Código Penal.

Los propietarios o cualquier particular que tenga derechos sobre predios privados que hayan sido invadidos, también podrán remitir la información documentada respecto de las invasiones u ocupaciones ilegales que se hayan producido sobre sus predios, así como la relación de personas naturales u organizaciones que hayan sido denunciadas por estos hechos; a los responsables de los programas de formalización y adjudicación de vivienda o lotes con fines de vivienda, para que sean excluidos de los programas de formalización de la propiedad urbana y de los programas o proyectos de acceso a la vivienda.

CUARTA.- Del financiamiento

La implementación de lo establecido en el presente Decreto Legislativo, se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas según corresponda, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

QUINTA.- De la reglamentación

Mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aprobará el Reglamento de los Programas de Adjudicación de Lotes con Fines de Vivienda, en un plazo que no excederá de los sesenta (60) días hábiles, contados a partir de su publicación.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA.- Transferencia de áreas de equipamiento urbano

COFOPRI en el ejercicio de los procesos de formalización y Programas de Adjudicación de Lotes, a su cargo, debe transferir en propiedad y a título gratuito las áreas de equipamiento urbano a favor de las entidades públicas competentes.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA.- Tierras eriazas dentro de zona urbana y de expansión urbana

Modifícase el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1089, Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Rurales, de acuerdo al siguiente texto:

“Artículo 5.- Regularización de poseedores de tierras eriazas habilitadas

Los poseedores de tierras eriazas de propiedad del Estado que hayan habilitado y destinado íntegramente las mismas a alguna actividad agropecuaria con anterioridad al 31 de diciembre del 2004, cuya posesión sea directa, continua, pacífica y pública, podrán solicitar al Gobierno Regional que haya asumido las funciones en materia de saneamiento físico - legal y formalización de la propiedad agraria, la regularización de su situación jurídica, mediante el procedimiento de adjudicación directa, previo pago del valor del terreno.

Están excluidos de los alcances del presente artículo los predios que se encuentren en zonas urbanas y de expansión urbana, los comprendidos en procesos de inversión privada y los declarados de interés nacional”.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidos días del mes de setiembre del año dos mil quince.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

PEDRO CATERIANO BELLIDO
Presidente del Consejo de Ministros

GUSTAVO ADRIANZÉN OLAYA
Ministro de Justicia y Derechos Humanos

MILTON VON HESSE LA SERNA
Ministro de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

1290959-2