

**VIVIENDA, CONSTRUCCION
Y SANEAMIENTO**

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda, a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803, modificado por el Decreto Legislativo N° 1202 y sus medidas complementarias

**DECRETO SUPREMO
N° 014-2016-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Legislativo N° 1202, se modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y se dictan medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal, con el objeto 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;

Que, la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1202, establece que 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;

Que, en consecuencia, es necesario aprobar el Reglamento de los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda, a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803, modificado por el Decreto Legislativo N° 1202 y sus medidas complementarias, con la finalidad de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a cargo de COFOPRI;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; en la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y en el Decreto Legislativo N° 1202, Decreto Legislativo que modifica el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal y que dicta medidas complementarias en materia de acceso a la propiedad formal;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación

Apruébase el Reglamento de los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda, a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803, modificado por el Decreto Legislativo N° 1202 y sus medidas complementarias, que contiene cuatro (04) Títulos, seis (06) Capítulos, treinta (30) artículos, cuatro (04) Disposiciones Complementarias Finales y una (01) Disposición Complementaria Transitoria.

Artículo 2.- Publicación

Publícase el presente Decreto Supremo, y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente,



en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil dieciséis.

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente de la República

FRANCISCO ADOLFO DUMLER CUYA
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE LOS PROGRAMAS DE ADJUDICACIÓN DE LOTES CON FINES DE VIVIENDA, A QUE SE REFIERE EL TÍTULO III DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 803, MODIFICADO POR EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1202 Y SUS MEDIDAS COMPLEMENTARIAS

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias de los Programas de Adjudicación de Lotes con Fines de Vivienda - PAL, a que se refiere el Título III del Decreto Legislativo N° 803, modificado por el Decreto Legislativo N° 1202 y sus medidas complementarias, a fin de implementar la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda, a cargo del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda que ejecuta COFOPRI a través de los PAL, se realiza a nivel nacional, sobre terrenos de propiedad del Estado, desocupados u ocupados por pobladores cuya posesión se haya iniciado dentro del periodo comprendido entre 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.

Se encuentran excluidos en la ejecución de los PAL, las áreas y/o terrenos descritos en el numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1202, en adelante el Decreto Legislativo.

Artículo 3.- Definiciones

Para fines del presente Reglamento, se entiende por:

a. **Acta de Sorteo:** Documento en el cual se deja constancia que el postulante ganador del sorteo del PAL, ha obtenido la adjudicación del lote conforme a una selección aleatoria y a las normas estipuladas en la convocatoria.

b. **Área de intervención:** Es la zona donde se ejecutan las acciones necesarias para implementar el PAL.

c. **Beneficiario:** Es aquel poseedor o postulante que haya resultado elegible, al haber participado en las convocatorias y/o sorteos que organiza COFOPRI y que además ha cumplido con proporcionar la información, requisitos y pagos exigidos, quienes han sido aprobados en las verificaciones y evaluaciones efectuadas por COFOPRI, conforme a los plazos previstos. Están excluidos de ser elegibles, aquellos que se encuentran incurso en los supuestos previstos por la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo.

d. **Convocatoria:** Comunicación efectuada por COFOPRI a las personas de menores recursos para obtener un lote de vivienda, que pudieran estar interesados

en participar en el PAL. Se aplica en el caso de terrenos desocupados.

e. **Cruce de doble propiedad:** Consulta que hace COFOPRI a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP al momento de la calificación, para determinar si los poseedores o postulantes son propietarios de otro inmueble, en la misma provincia donde se ejecuta el PAL.

f. **Elegible:** Es aquel poseedor o postulante que luego de la calificación efectuada por COFOPRI, cumple con los requisitos para acceder a un PAL, según la modalidad que corresponda.

g. **Empadronamiento:** Etapa que tiene por objeto, identificar al poseedor que ejerce la posesión del lote, en que condición la ejercen, y verificar físicamente el uso del lote, recabando para tal efecto la documentación sustentatoria.

h. **Liquidación de gastos:** Es la determinación de los gastos administrativos y operativos realizados por COFOPRI en la ejecución del PAL, que se efectúa a la culminación del ejercicio fiscal, para distribuir el saldo de los ingresos entre COFOPRI y el Tesoro Público.

i. **Listado de poseedores o postulantes observados:** Relación de poseedores o postulantes empadronados, cuya evaluación ha determinado que deben presentar documentación o información adicional, para completar el proceso de calificación.

j. **Lote abandonado:** Lote comprendido en un PAL ejecutado en terreno ocupado, en el que existe algún tipo de construcción pero que no presenta signos de posesión o uso permanente, y cuya construcción evidencia rasgos de deterioro.

k. **Lote con obras civiles de carácter permanente:** Lote comprendido en un PAL ejecutado en terreno ocupado, que presenta edificaciones de carácter permanente.

l. **Lote con signo de ocupación:** Lote comprendido en un PAL ejecutado en terreno ocupado, que se encuentra delimitado u ocupado total o parcialmente con materiales o construcciones, pero que no muestra signos de vivencia.

m. **Lote vacío:** Lote comprendido en un PAL ejecutado en terreno ocupado, en el que se observa que dentro de su perímetro, no existe vivienda, construcción, ni se da uso alguno al predio.

n. **Oferta de Venta:** Comunicación al beneficiario de la adjudicación, conteniendo la identificación del predio, el precio de venta, lugar y fecha de pago, la cual tiene una vigencia determinada.

o. **Padrón de poseedores o postulantes elegibles:** Listado de las personas naturales que han cumplido con todos los requisitos para ser declarados aptos en la etapa de calificación del PAL.

p. **Plano de Trazado y Lotización:** Para efectos del saneamiento físico legal de los PAL en terrenos del Estado ocupados, el Plano de Trazado y Lotización debe entenderse como el levantamiento de la realidad física pre-existente. En el caso de los PAL en terrenos desocupados el Plano de Trazado y Lotización corresponde al que obra en el expediente de la licencia de Habitación Urbana.

q. **Posesión:** Ejercicio de hecho, de uno o más atributos inherentes a la propiedad. No es considerado poseedor a quién se encuentre en relación de dependencia respecto de otro, conservando la posesión en nombre de éste y en cumplimiento de órdenes e instrucciones suyas.

r. **Servicios Públicos:** Son aquellas actividades definidas como tales por la Ley que las regula, que buscan satisfacer una necesidad pública esencial y de interés general.

s. **Sorteo de lotes:** Acto público con presencia del Notario, cuya finalidad es la asignación de lotes a los postulantes elegibles en los PAL en terrenos desocupados.

t. **Unidad Territorial:** Ámbito geográfico en el cual se ubica el PAL, cuya delimitación está determinada por COFOPRI para su ejecución.

u. **Valuación:** Determinación del valor de un bien de acuerdo a sus características físicas.

TÍTULO II

PROGRAMA DE ADJUDICACIÓN DE LOTES CON
FINES DE VIVIENDA**Artículo 4.- Población Objetivo**

La población objetivo a la que se dirigen los PAL son las familias de menores recursos para la obtención de un lote de vivienda, que no tienen propiedad predial dentro de la provincia donde se ubica el PAL, que no han sido beneficiados con la adjudicación de un lote o solución habitacional del Estado, que tienen carga familiar y cuyos miembros no formen parte de otra familia postulante.

Artículo 5.- Criterios para la determinación de las áreas de intervención

Para determinar las áreas de intervención donde se ejecutan los PAL, se aplican concurrentemente los siguientes criterios:

- Ubicadas en zona urbana, zona de expansión urbana y/o áreas pasibles de incorporar a la zona de expansión urbana.
- Con factibilidad para implementar servicios básicos e infraestructura urbana.
- Análisis económico - social de la inversión en la implementación de los servicios básicos, en el caso de los PAL en terrenos desocupados.
- No se encuentren ubicadas en zonas de potencial riesgo o alto riesgo no mitigable.
- No se encuentren ubicadas en las zonas descritas en los supuestos establecidos en el numeral 2.2 del artículo 2 del Decreto Legislativo.

Artículo 6.- Características de los PAL

Son características de los PAL a cargo de COFOPRI:

- La simplificación, desregulación y la aplicación de economías de escala en la ejecución de sus procedimientos.
- Se ejecutan de oficio y de manera progresiva en los terrenos de propiedad del Estado que COFOPRI determine para tal fin.
- Accesible económicamente.
- Se ejecutan en terrenos estatales desocupados, u ocupados en el período comprendido entre el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, estableciendo requisitos diferenciados para cada supuesto.
- Se ejecuta por etapas.

Artículo 7.- Etapas

La ejecución de los PAL a cargo de COFOPRI se desarrolla según las siguientes etapas:

- Identificación de terrenos: En esta etapa se determinan las áreas de intervención, mediante el uso de información cartográfica georeferenciada existente en COFOPRI y de aquella que remitan las entidades públicas y privadas, incluyendo las organizaciones de pobladores.
- Diagnóstico: Etapa técnico - jurídica en la que se determina si procede o no, la ejecución del PAL, determinando si cumple con las condiciones legales, de seguridad, habitabilidad y sostenibilidad para su desarrollo.
- Saneamiento: Etapa técnico - jurídica, en la cual COFOPRI inmatricula, asume la titularidad sobre el predio matriz, realiza las acciones de saneamiento que correspondan, se aprueban el Plano Perimétrico, así como el correspondiente Plano de Trazado y Lotización, para su inscripción en el Registro de Predios - RdP. En el caso de PAL en terrenos desocupados, COFOPRI elabora el proyecto de Habilitación Urbana y tramita ante la municipalidad competente la licencia respectiva.
- Calificación y adjudicación de lotes: Etapa que se inicia con convocatorias públicas y cuyos postulantes están sujetos a la calificación que realiza COFOPRI respecto del cumplimiento de los requisitos establecidos en el Reglamento, para ser beneficiarios; así como,

el pago del lote, la emisión e inscripción del título de propiedad correspondiente.

Las resoluciones, planos y títulos de propiedad que apruebe o emita COFOPRI, tienen mérito suficiente para su inscripción en el RdP.

Artículo 8.- Modalidades de adjudicación de lotes

La adjudicación de lotes se realiza mediante cualquiera de las siguientes modalidades:

- A título oneroso y a valor arancelario o comercial, conforme a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
- A título gratuito en los casos de transferencia en propiedad de lotes de equipamiento urbano a favor de las entidades competentes.
- A título gratuito, dentro de los procesos de reubicación ejecutados en el marco de las normas especiales que las dispongan.

Artículo 9.- Valuación de lotes

COFOPRI realiza la valuación de los lotes de los PAL, según el siguiente detalle:

- Valuación Arancelaria: COFOPRI establece en todos los lotes comprendidos en el PAL, los valores arancelarios por metro cuadrado que les correspondan, de conformidad con los planos prediales aprobados por la entidad competente que contienen los valores arancelarios de terrenos urbanos.
Para tal efecto el MVCS proporciona a COFOPRI los planos prediales que contienen los valores arancelarios de los terrenos urbanos a nivel nacional, aprobados anualmente mediante Resolución Ministerial o Resoluciones de Gobierno Regional, conforme corresponda.
En el supuesto que la lotización no cuente con valores arancelarios aprobados, COFOPRI solicita al MVCS o al Gobierno Regional, según corresponda, emita los valores de dicha zona.
- Valuación Comercial: Se establece para el caso de los lotes comerciales, de lotes de vivienda cuyos poseedores sean propietarios de otro lote en la provincia donde se ejecuta el PAL, y para los lotes que exceden los 300 metros cuadrados, respecto del exceso de área. La valuación se determina de acuerdo al procedimiento establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones y la efectúa un perito contratado por COFOPRI para tal efecto, el pago por el servicio prestado está a cargo del poseedor postulante.

Artículo 10.- Forma de pago

La adjudicación de los lotes, se efectúa bajo la modalidad de pago al contado, el cual se realiza hasta en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario.
El pago se puede efectuar en forma fraccionada, hasta en tres partes, sin intereses.
Cumplido el pago total del valor del lote, se emite el título de propiedad a favor del beneficiario.
COFOPRI puede utilizar los servicios del sistema financiero, para recaudar los pagos por la adjudicación de los lotes.

Artículo 11.- Liquidación de gastos

Culminado el procedimiento de adjudicación onerosa, COFOPRI efectúa la liquidación de los gastos operativos y los gastos administrativos en que haya incurrido durante la ejecución de los PAL, los cuales constituyen recursos directamente recaudados de la entidad, procediendo a deducirlos de los ingresos obtenidos por la adjudicación de los lotes, distribuyendo el saldo resultante en calidad de ingresos propios, entre COFOPRI y el Tesoro Público en una proporción de treinta por ciento (30%) y setenta por ciento (70%), respectivamente.

Artículo 12.- Información a cargo de las entidades públicas

Las entidades públicas que cuenten con documentación e información cartográfica y demás que



resulten necesarias para la ejecución o implementación de los PAL por parte de COFOPRI, deben proporcionarla a su requerimiento.

Artículo 13.- Los PAL y la dotación de servicios e infraestructura

COFOPRI remite a las empresas prestadoras de servicios (EPS), el Plano de Trazado y Lotización inscrito del PAL, a fin que cuenten con la información técnica necesaria para la dotación de servicios a las zonas donde se ubiquen los PAL, conforme a sus planes de expansión.

Las EPS priorizan la dotación de recursos financieros para realizar los estudios y/o ejecuten obras de infraestructura en los PAL que sean desarrollados en el marco de lo dispuesto en el Decreto Legislativo. De no contar con los recursos suficientes, las EPS solicitan al MVCS una transferencia financiera, la cual puede ser atendida presupuestalmente por el Sector. De no poder ser atendidas, el beneficiario podrá, para efectos de la implementación de los servicios de agua potable y saneamiento, acogerse a los mecanismos establecidos en el artículo 25 de la Ley N° 26338, Ley General de Servicios de Saneamiento, modificada por el Decreto Legislativo N° 1240, y su Reglamento.

TÍTULO III

PROGRAMAS DE ADJUDICACIÓN DE LOTES CON FINES DE VIVIENDA EN TERRENOS DESOCUPADOS

CAPÍTULO I

IDENTIFICACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Artículo 14.- Identificación de terrenos

COFOPRI prioriza sus intervenciones considerando la demanda de vivienda y la disponibilidad de terrenos del Estado; para ello se tiene en cuenta, la información que proporcionan las entidades públicas y privadas.

Artículo 15.- Acciones de diagnóstico

15.1 COFOPRI realiza las siguientes acciones para el diagnóstico de terrenos:

a. Recopila información de entidades públicas y privadas de los terrenos identificados para la implementación de los PAL.

b. Búsqueda en el RdP para identificar derechos inscritos y posibles cargas o gravámenes.

c. Inspección de campo para determinar las condiciones del terreno, servicios públicos que sean prestados en la zona colindante, y las limitaciones que pudieran existir para el desarrollo del PAL.

d. Consulta a la entidad prestadora del servicio de saneamiento, a fin que comunique sobre la factibilidad de servicios.

e. Evaluación de la información recabada y elaboración del informe de diagnóstico técnico legal, para establecer la procedencia o improcedencia de la implementación del PAL, y las estrategias para el saneamiento.

f. En el caso que de la evaluación de diagnóstico se advierta la necesidad de contar con la opinión del Gobierno Local, el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, Ministerio de Cultura, o de otra entidad competente, COFOPRI a efectos de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 2 del Decreto Legislativo, efectúa la consulta para la emisión del correspondiente informe.

g. Comunica las acciones adoptadas a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y al Programa de Generación de Suelo Urbano - PGSU, o al que haga sus veces del MVCS, a fin de no duplicar intervenciones en el mismo ámbito jurisdiccional, teniendo dicha comunicación fines informativos.

15.2 De no cumplirse con los criterios establecidos en el artículo 5 del presente Reglamento, se emite el informe

de diagnóstico señalando la no viabilidad, procediendo al archivo del expediente correspondiente.

CAPÍTULO II

ACCIONES DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Artículo 16.- Saneamiento de terrenos y Habilitación Urbana

COFOPRI ejecuta las siguientes acciones:

a. Inmatricula, asume la titularidad del predio matriz y, de ser el caso, procede a la independización, desmembración, rectificación o cualquier otra acción registral que sea necesaria para su saneamiento.

b. Elabora y aprueba el Plano Perimétrico.

c. Elabora el proyecto de Habilitación Urbana y tramita ante la municipalidad competente la licencia respectiva.

d. Elabora y aprueba el Plano de Trazado y Lotización del PAL, en mérito al que obra en el expediente de la licencia de Habilitación Urbana.

e. Solicita al RdP la inscripción de las resoluciones, planos y demás actos que sean necesarios.

CAPÍTULO III

CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOTES

Artículo 17.- Convocatoria

COFOPRI realiza una convocatoria pública por única vez, a través de su página web y en el diario de la localidad u otros que se determine, en los que se establece el procedimiento y el cronograma de inscripción al PAL.

La convocatoria está dirigida a personas naturales mayores de edad, con carga familiar, que sean residentes en la unidad territorial delimitada.

Artículo 18.- Inscripción de postulantes al PAL

De acuerdo al cronograma establecido en la convocatoria, los postulantes presentan su solicitud de inscripción en la mesa de partes de COFOPRI, la que debe estar llenada en el formato aprobado por la entidad, debiendo adjuntar los siguientes documentos:

a. Documento Nacional de Identidad.

b. Partida de Matrimonio, o declaración jurada de ser convivientes sin impedimento matrimonial, resolución judicial y/o certificación notarial de declaración de unión de hecho.

c. Declaración jurada de no haber transferido o vendido propiedad con fines de vivienda en el plazo de los últimos cinco (5) años, contados desde la fecha de la convocatoria.

d. Declaración jurada de no tener una propiedad o ser copropietario sobre otro inmueble destinado a vivienda en la provincia donde se desarrolla el PAL.

e. Declaración jurada de no tener una denuncia en su contra interpuesta ante el Ministerio Público por los supuestos previstos en la Tercera Disposición Complementaria Final a la que se refiere el Decreto Legislativo.

f. Documentos que acrediten tener carga familiar y que se trate de las personas con quienes cohabitan en el mismo domicilio, pudiendo ser: esposa, conviviente, hijos, hermanos o nietos menores de 25 años o mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos o Declaración Jurada de corresponder.

COFOPRI verifica si el postulante cumple con los documentos señalados en el párrafo precedente; de no ser así, le concede un plazo de dos (02) días hábiles para subsanar. Vencido el plazo anterior, sin haber efectuado la subsanación correspondiente, la solicitud se tiene por no presentada.

Artículo 19.- Calificación

Una vez realizada la verificación formal favorable de la solicitud y demás documentos señalados en el artículo anterior, se realiza la calificación documentaria.

Producto de la calificación, se emite el padrón de postulantes aptos, el cual es remitido a la SUNARP para la certificación de doble propiedad. Asimismo se genera un "Listado de Postulantes Observados" concediendo un plazo de diez (10) días hábiles para que subsanen algún defecto formal. En caso de no hacerlo, se considera en la condición de "descalificado", quedando registrada dicha información en el Sistema Integrado de COFOPRI.

Cumplida la acción anterior y recibida la respuesta de la SUNARP sobre doble propiedad, se emite el "Padrón de Postulantes Elegibles" y se publica en la municipalidad más cercana al PAL.

Artículo 20.- Publicación de padrón y valor del lote

Concluida la calificación, se publica el padrón de postulantes elegibles y el valor de los predios ofertados, precisando el pago y el plazo para su cancelación, por un plazo de cinco (5) días calendario.

Los postulantes elegibles, pueden solicitar ante COFOPRI la corrección de algún error material, conforme a lo señalado por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 21.- Sorteo

Con presencia de un Notario, COFOPRI realiza el sorteo público para determinar a los postulantes que serán declarados elegibles para la asignación de los lotes individuales de acuerdo al cronograma establecido en la convocatoria, levantándose un acta, la cual se publica en la municipalidad distrital correspondiente, en la que consta el resultado del sorteo efectuado, el listado de elegibles, con la plena identificación de los lotes con los que resulten favorecidos; consignando además hasta dos (02) postulantes accesorios por lote, según el orden del resultado del sorteo.

El elegible para la adjudicación de un lote, tiene ciento ochenta (180) días calendario no prorrogables, para realizar la cancelación del precio; el plazo se contabiliza desde la fecha de notificación de la oferta de venta, efectuada en el domicilio indicado por el postulante.

Luego del pago efectuado, COFOPRI emite el título de propiedad y los inscribe en el RdP, para su posterior entrega a los que resultaron como elegibles del PAL a través de sus ventanillas de atención al público, a nivel nacional.

TÍTULO IV

PROGRAMAS DE ADJUDICACIÓN DE LOTES CON FINES DE VIVIENDA, EN TERRENOS OCUPADOS

CAPÍTULO I

IDENTIFICACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Artículo 22.- Identificación de terrenos

COFOPRI determina unidades territoriales, que cuenten con ocupación con fines de vivienda por parte de pobladores, cuya posesión se haya iniciado en el período comprendido entre el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010, a fin de establecer los ámbitos de intervención para la ejecución de los PAL.

Artículo 23.- Diagnóstico

COFOPRI ejecuta las siguientes acciones:

a. Solicita información a entidades públicas y privadas del área de intervención del PAL a fin de determinar la antigüedad de la posesión.

b. Verifica los documentos que acreditan el cumplimiento del requisito de temporalidad, respecto del predio matriz, los mismos que están contenidos en documentos públicos o privados de fecha cierta.

c. Confronta la información recopilada con sus sistemas de información geográfica y otros, a efectos de determinar la antigüedad del PAL.

d. Establece el nivel de ocupación porcentual e identifica la cantidad de lotes ocupados, vacíos,

abandonados, precisando los actos de posesión que recaigan en ellos.

e. Si el informe de diagnóstico determina la procedencia de ejecutar el PAL, se realizan acciones comunicacionales y asambleas informativas.

f. Comunica las acciones adoptadas a la SBN, a fin de no duplicar intervenciones en el mismo ámbito jurisdiccional.

Artículo 24.- Aceptación para la incorporación al PAL

Para incorporar a la población al PAL se debe contar con la aceptación de más del cincuenta por ciento (50%) de los poseedores al procedimiento de adjudicación de lotes a título oneroso, quienes deben manifestarla por escrito mediante acta suscrita con funcionario de COFOPRI. El porcentaje se computa en base al número total de lotes ocupados.

Cumplido con lo establecido en el párrafo precedente, COFOPRI da inicio a las correspondientes acciones de saneamiento físico legal.

CAPÍTULO II

ACCIONES DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Artículo 25.- Saneamiento Físico Legal

COFOPRI ejecuta las siguientes acciones:

a. Asume la titularidad del predio matriz y, de ser el caso, procede a la independización, desmembración, acumulación, rectificación o cualquier otra acción registral que sea necesaria para su saneamiento.

b. Elabora el Plano de Trazado y Lotización del PAL, en el que se determinan los lotes de vivienda, comercio, equipamiento urbano, las vías y las secciones de vías.

c. Solicita al RdP la inscripción del Plano Perimétrico y del Plano de Trazado y Lotización del PAL. La aprobación por parte de COFOPRI de los planos correspondientes a los PAL en terrenos del Estado ocupados tendrá mérito suficiente para su inscripción en el RdP.

d. Comunica la inscripción del Plano Perimétrico y del Plano de Trazado y Lotización a la Municipalidad, provincial y distrital, de la jurisdicción.

e. Efectúa acciones de replanteo, cuando corresponda.

f. Oficia a las entidades o empresas prestadoras de servicios públicos, a efectos que en sus planes de expansión se incorporen y provean los servicios correspondientes a los PAL.

CAPÍTULO III

CALIFICACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LOTES

Artículo 26.- Convocatoria e Inscripción de postulantes al PAL

De acuerdo al cronograma establecido en la convocatoria, la cual se efectúa por única vez a los poseedores residentes en el PAL, éstos deben presentar personalmente su solicitud de inscripción, correctamente llenada en el formato aprobado por COFOPRI.

Los poseedores, además de presentar la citada solicitud, deben cumplir con los siguientes requisitos:

a. Presentar copia del Documento Nacional de Identidad.

b. Ejercer la posesión del lote en el período comprendido entre el 01 de enero de 2005 hasta el 24 de noviembre de 2010.

c. No ser propietario o copropietario de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la provincia donde se ejecuta el PAL.

d. No haber sido excluidos de los proyectos o programas de formalización de vivienda conforme lo establece la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo.



Artículo 27.- Acreditación de la posesión

Para acreditar el ejercicio de la posesión, el poseedor debe presentar la copia de uno o más de los siguientes documentos:

- a. Documentos públicos o privados que acrediten de manera fehaciente el ejercicio de la posesión.
- b. Recibos de pago de los servicios de agua, luz, telefonía u otros servicios públicos girados a la orden del poseedor del lote.
- c. Contratos de préstamo celebrado entre el poseedor con instituciones públicas o privadas con el fin de financiar la instalación de servicios básicos, la construcción, ampliación, remodelación de la vivienda o la adquisición de materiales de construcción, en los que se consigne la dirección del predio materia de adjudicación.
- d. Certificado de posesión expedido por las municipalidades provinciales o distritales.

Artículo 28.- Empadronamiento

COFOPRI, previa difusión, realiza por única vez el empadronamiento de los poseedores que hayan presentado su solicitud y que ocupan el lote, con el fin de identificar a los poseedores elegibles para la adjudicación.

El empadronamiento se ejecuta de forma directa en cada lote del PAL, con el llenado de la ficha correspondiente la cual debe estar debidamente suscrita y con impresión dactilar de los poseedores que cumplan con el ejercicio de la posesión del lote.

Artículo 29.- Calificación

Realizado el empadronamiento, COFOPRI efectúa la calificación individual de la solicitud de inscripción y de la ficha de empadronamiento, así como, de la documentación presentada, con el fin de determinar si los poseedores acreditan los requisitos para ser elegibles al PAL.

Respecto de la calificación del ejercicio de la posesión, se consideran los siguientes conceptos:

- a. Lote con signo de ocupación: Aquel delimitado u ocupado total o parcialmente con materiales o construcciones, pero que no muestra signos de vivencia.
- b. Lote con obras civiles de carácter permanente: Aquel que presenta edificaciones de carácter permanente.

En el caso de poseedores ausentes COFOPRI notifica al domicilio consignado en su solicitud, señalando dos fechas para la visita de empadronamiento, de no ejecutarse por ausencia del poseedor, éste pierde la condición de postulante, resultando de aplicación lo establecido por la Segunda Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo.

Artículo 30.- Publicación de resultados

- a. COFOPRI emite y publica durante dos (02) días hábiles, el listado de los poseedores observados, para que en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles subsanen las observaciones; de no subsanarse en dicho plazo, pierden la condición de poseedores postulantes.

La publicación de las observaciones se realiza en la página Web de COFOPRI y en sus oficinas desconcentradas a nivel nacional.

- b. Culminada la calificación y obtenido el resultado del cruce de doble propiedad efectuado por la SUNARP a solicitud de COFOPRI, conforme al cronograma establecido se emite el padrón de "poseedores elegibles" en el cual se fija el precio de lote a valor arancelario.

En el caso que un poseedor elegible se encuentre comprendido en el supuesto de doble propiedad, luego de la publicación del padrón antes mencionado, COFOPRI le notifica la oferta de venta del lote, a valor comercial.

- c. El padrón de los poseedores elegibles y el valor de los lotes, es publicado en el lugar del PAL por un plazo de cinco (05) días calendario, contados desde el día siguiente de su publicación, hecho que es constatado por dos (02) vecinos del lugar, suscribiendo el acta de publicación en señal de conformidad. En este plazo los interesados pueden solicitar la corrección de la información consignada en el padrón, en cuyo caso COFOPRI debe realizar las correcciones que sean fehacientemente acreditadas.

- d. El pago se realiza en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días calendario de efectuada la publicación. Verificado el pago total del predio asignado, se emite el título de propiedad en el cual consta la adjudicación a favor del beneficiario, el que es remitido al RdP para la inscripción correspondiente.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Transferencia de lotes no adjudicados

COFOPRI transfiere a la municipalidad provincial de la respectiva jurisdicción, los lotes que no hayan sido adjudicados en los siguientes casos:

- a. Cuando los postulantes o los poseedores no cumplan con los requisitos previstos en el presente Reglamento.
- b. Cuando los elegibles o los poseedores no hayan efectuado el pago del precio del lote dentro del plazo fijado en la oferta de venta.
- c. Cuando los poseedores no hayan sido empadronados en la oportunidad que COFOPRI establezca.
- d. Cuando los poseedores no manifiesten su aceptación para ser incorporados al PAL correspondiente.

Las Municipalidades Provinciales efectuarán la adjudicación de estos lotes con fines de vivienda, equipamiento urbano u otros, según el destino establecido en el plano de trazado y lotización correspondiente, de conformidad a lo previsto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Segunda.- Facultad de emitir directivas

Para la aplicación del presente reglamento, COFOPRI emite las directivas que sean necesarias.

Tercera.- Aplicación supletoria de las normas de formalización

En todo lo no previsto, o en lo que no se oponga a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y el Decreto Legislativo, son de aplicación supletoria las normas contenidas en el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; en la Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal; en el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC; en el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI, aprobado por Decreto Supremo N° 013-99-MTC; en el Reglamento de Normas que regulan la organización y funciones de los órganos de COFOPRI responsables del conocimiento y solución de medios impugnatorios, aprobado por Decreto Supremo N° 039-2000-MTC; y, demás normas reglamentarias y complementarias.

Cuarta.- Programas del Sector

Los poseedores o postulantes que resulten elegibles para la adjudicación de un lote dentro de los PAL, pueden acceder a los Programas promovidos por el Sector para la construcción de viviendas.

Los programas que tengan a su cargo la dotación de servicios de infraestructura, priorizan para su atención a las Municipalidades en las cuales se desarrollen los PAL.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- Suscripción de Convenios.

COFOPRI suscribe los Convenios que sean necesarios con los organismos competentes del MVCS para desarrollar las actividades correspondientes a la elaboración del proyecto de Habitación Urbana, mientras se lleve a cabo la adecuación del marco organizacional de esta entidad.

COFOPRI debe adecuar su marco organizacional en un plazo noventa (90) días hábiles contados desde la vigencia del presente Reglamento.