

## **LEY N° 27046**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ha dado la Ley siguiente:

-

### **LEY COMPLEMENTARIA DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL**

#### **Artículo 1°.- De la modificación del artículo 3°**

Modifícanse los incisos a) y h) del artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803 y agréguese el inciso i) al artículo 3° del Decreto Legislativo N° 803, de acuerdo al siguiente texto:

"a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los artículos 7° y 8° de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

- a.1) identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes;
- a.2) ejecutará el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:
  - a.2.1) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.
  - a.2.2) Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

a.2.3) Determinar o Rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad, respetando el derecho de propiedad privada. Los propietarios privados involucrados intervendrán en los procedimientos respectivos.

a.2.4) Determinar los terrenos que no pueden ser empleados para fines de vivienda por encontrarse dentro de los supuestos previstos en el artículo 23°.

a.2.5) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos.

a.3) ejecutará el Procedimiento de Formalización Individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.3.1) Adjudicará a título gratuito el derecho de propiedad de lotes ubicados en terrenos del Estado, a favor de sus poseedores o de los solicitantes de lotes en los casos de los programas de adjudicación de lotes de vivienda que desarrolle COFOPRI, conforme a los requisitos establecidos en la Directiva respectiva. Excepcionalmente, la adjudicación será a título oneroso en los casos que señale la Directiva indicada.

a.3.2) Otorgará Afectaciones en Uso de lotes ubicados en terrenos del Estado, conforme a lo establecido en la Directiva respectiva.

a.3.3) Rectificará los títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales, que presenten errores de cualquier naturaleza.

a.3.4) Promoverá la inscripción de los títulos, contratos y otros documentos de propiedad en el Registro Predial Urbano, ejecutando los traslados de los títulos que se encuentren inscritos en otros registros.

a.3.5) Promoverá la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución. Los derechos, deberes u obligaciones ciertas, expresas y exigibles que consten en dicha acta se sustancian a través del proceso de ejecución de resoluciones judiciales.

a.3.6) Declarará la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito, por cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos deban ser objeto de acciones de formalización de la propiedad o sean incluidos en los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda. No procederá la declaración cuando los terrenos hubieran sido ocupados por terceros y los adjudicatarios hubieran iniciado, a la fecha de entrada en

vigencia de la presente Ley, procedimientos judiciales para recuperar la posesión del terreno. La rescisión, resolución, caducidad, reversión o sanción legal declarada por COFOPRI, se inscribirá por su sólo mérito en un nuevo asiento registral. La declaración de la causal no implicará la devolución de la contraprestación pagada por el adjudicatario, que se entenderá imputada al uso dado al terreno.

a.3.7) Cuando COFOPRI defina la necesidad de la reubicación, la coordinará con las entidades respectivas, cuando se trate de pobladores que ocupen terrenos que constituyen parte de la proyección de esquemas viales primarios y secundarios, no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas, carentes de las condiciones de higiene y salubridad así como de equipamiento urbano, con valor histórico, reservadas para la defensa nacional y cuando se trate de personas excedentes de asentamientos humanos.

a.4) Convocará a las asambleas para designación de representantes a que se refiere el último párrafo del artículo 5° de la Ley N° 26878.

a.5) Establecerá sus procedimientos, las características de los títulos y otros instrumentos que otorgue, y sus reglamentos mediante Decreto Supremo, Directivas o Resoluciones de Gerencia General. Sus procedimientos se ejecutarán gratuitamente, con las excepciones que establezca la Gerencia General.

h) Delegar sus funciones, mediante la celebración de convenios con entidades públicas y privadas, conforme a las características que se definan mediante Decreto Supremo.

i) Las demás que le asigne la presente Ley, otras normas de menor jerarquía y las disposiciones reglamentarias."

#### **Artículo 2°.- Del agregado al artículo 5°**

Agréguese como párrafo final del Artículo 5° del Decreto Legislativo N° 803 el siguiente texto:

"Las demás atribuciones del Gerente General y la estructura orgánica de COFOPRI y sus funciones se establecen en sus Estatutos, que se aprueban mediante Decreto Supremo".

#### **Artículo 3°.- De la modificatoria del artículo 6°**

Modifícase el artículo 6° del Decreto Legislativo N° 803, de acuerdo al siguiente texto:

Artículo 6°.- Son recursos de COFOPRI los siguientes:

- a. Los que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto y las normas que la modifiquen o complementen;

- b. Los recursos propios que obtenga por la prestación de sus servicios a título oneroso; los intereses que obtenga por la administración de sus recursos propios; y, los recursos que obtenga por la adjudicación de lotes a título oneroso;
- c. Las donaciones y legados que reciba, los créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales y los recursos provenientes de la cooperación técnica internacional; y,
- d. Otros recursos que se le asignen".

**Artículo 4°.- De la modificatoria del artículo 13°**

Modifícase el artículo 13° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 13°.- 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.

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".

**Artículo 5°.- De la modificatoria del artículo 15°**

Modifícase el artículo 15° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 15°.- COFOPRI formalizará la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a programas de vivienda del Estado. ENACE, el Vice-Ministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios, las entidades estatales constructoras, bancarias, financieras, crediticias y toda otra entidad que hubiera ejecutado tales programas o que tuviera información sobre ellos, entregarán a COFOPRI los planos, memorias descriptivas, reglamentos de propiedad horizontal, declaratorias de fábrica, títulos de propiedad de los adjudicatarios y toda otra documentación relacionada, conforme a los requerimientos que haga COFOPRI, con el fin de formalizarlos y presentarlos a los registros públicos para su inscripción.

De no haberse otorgado dichos documentos, COFOPRI los otorgará, directamente, mediante servicios de terceros, o encargándoselo a las entidades mencionadas. De haberse otorgado dichos documentos, será de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 26785. La Gerencia General de COFOPRI definirá en que casos se realizará el traslado de las partidas matrices al Registro Predial Urbano.

El pago del precio de los inmuebles adjudicados se realizará ante las entidades competentes o ante las que hayan asumido sus funciones, que otorgarán los documentos de cancelación gratuitamente, a pedido de parte o de COFOPRI. En caso de entidades en proceso de liquidación, la Gerencia General aprobará los mecanismos para que los adjudicatarios puedan realizar el pago del saldo del precio y obtener gratuitamente los documentos de cancelación. Si los adjudicatarios contaran con recibos de cancelación, éstos, conjuntamente con la declaración jurada de haber cancelado el precio serán presentados a COFOPRI, para su presentación a los registros públicos.

En todos los casos en que se hubiera otorgado declaraciones juradas, COFOPRI realizará verificaciones posteriores y selectivas de la información, en los registros de las entidades pertinentes, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa. Serán de aplicación las disposiciones de esta norma para la verificación y en caso de comprobarse la falsedad de las declaraciones. La Gerencia General establecerá los procedimientos aplicables."

#### **Artículo 6°.- De la modificatoria del artículo 16°**

Modifícase el artículo 16° del Decreto Legislativo N° 803, de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 16°.- Las acciones de formalización de la propiedad que ejecute COFOPRI se iniciarán de oficio y progresivamente, sobre las áreas que COFOPRI determine. Los reglamentos de COFOPRI precisarán las acciones que, excepcionalmente, se iniciarán a petición de parte.

Los interesados podrán impugnar los siguientes actos administrativos que COFOPRI dicte durante la ejecución de las acciones de formalización:

- a) Las resoluciones inscritas en el Registro Predial Urbano de aprobación y/o rectificación de Planos Perimétricos, en las cuales COFOPRI determine que los terrenos matrices son de propiedad estatal.
- b) Las resoluciones de Declaración de Propiedad, mediante la Regularización del Tracto Sucesivo y la Prescripción Adquisitiva de Dominio masivas o individuales, a que se refieren los artículos 12° del Decreto Legislativo N° 803 y 7° de la Ley N° 26878.
- c) Las resoluciones de Delimitación o Rectificación de Areas, Medidas Perimétricas y Linderos sobre terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad.

d) Los actos administrativos que determinen los titulares a los que COFOPRI adjudique, declare o regularice un derecho de propiedad.

e) Las resoluciones de declaración de resolución, caducidad o reversión de terrenos a que se refiere el inciso a.3.6) del artículo 3°.

f) Otras resoluciones y actos que se establezcan en el reglamento respectivo. Los procedimientos de impugnación y las reclamaciones que los interesados pretendan interponer contra los actos registrales a que se refiere el inciso a) se sujetarán al Reglamento que apruebe el Jefe del Registro Predial Urbano."

### **Artículo 7°.- Del agregado del artículo 16°-A**

Agréguese el artículo 16°-A al Decreto Legislativo N° 803, de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 16°-A.- Las resoluciones que emitan los órganos de COFOPRI son impugnables ante el Tribunal Administrativo de la Propiedad, que constituye la segunda y última instancia administrativa de COFOPRI. El Estatuto de COFOPRI establece la conformación y demás características de dicho órgano.

Las resoluciones que emita el Tribunal Administrativo de la Propiedad agotan la vía administrativa y causan estado. Los interesados podrán impugnarlas ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, a que se refiere el artículo 17°.

Se exceptúan de recurrir ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, las reclamaciones o impugnaciones que tengan por objeto cuestionar el derecho de propiedad del Estado sobre el terreno matriz formalizado, las resoluciones que dicte COFOPRI sobre Declaración de Propiedad mediante la Regularización del Tracto Sucesivo o la Prescripción Adquisitiva de Dominio del terreno matriz, y, las que dicte sobre Determinación o Rectificación de Areas, Medidas Perimétricas y Linderos sólo cuando afecten derechos privados referidos al terreno matriz. En éstos casos, contra la resolución que agote la vía administrativa y dentro de los quince (15) días útiles contados desde su notificación, podrá interponerse acción contencioso-administrativa conforme al Código

Procesal Civil. No obstante lo dispuesto precedentemente, el interesado podrá optar por acogerse al Sistema Arbitral Especial de la Propiedad.

Las resoluciones o actos administrativos emitidos por COFOPRI podrán ejecutarse inmediatamente, sin perjuicio de que el interesado interponga los recursos impugnativos que la ley le otorga. Se suspenderá la ejecución de un acto administrativo de la COFOPRI, cuando se disponga mediante resolución administrativa o judicial la suspensión de los efectos del acto impugnado.

La Gerencia General de COFOPRI aprobará el reglamento que establezca las características particulares de los procedimientos administrativos de petición e

impugnación previstos en los artículos 16° y 16°-A, precisando sus requisitos, plazos y otras características. Dichos reglamentos contemplarán que la notificación de los actos administrativos se realice de manera colectiva, mediante publicaciones colocadas en lugares públicos de los terrenos objeto de las acciones de formalización u otros mecanismos de notificación. Supletoriamente, se aplicará lo dispuesto en el TUO de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos."

#### **Artículo 8°.- De la modificatoria del artículo 18°**

Modifícase el artículo 18° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso-administrativa a que se refiere el artículo 16°-A.

El derecho de recurrir al Sistema Arbitral de la Propiedad y su correspondiente acción caducan a los tres meses de producida la inscripción del título individual. Las reclamaciones o impugnaciones correspondientes se dirigirán contra el titular con derecho inscrito y, si fueran declaradas fundadas darán únicamente derecho a que se ordene el pago de una indemnización de carácter pecuniario por daños y perjuicios en favor del demandante. En tales casos el titular con derecho inscrito mantendrá la validez legal de su título e inscripción y, por lo tanto de su derecho de propiedad, que será incontestable mediante acción, pretensión o procedimiento alguno, y quedará obligado a pagar la indemnización."

#### **Artículo 9°.- De la modificatoria del artículo 20°**

Modifíquese el artículo 20° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 20°.- Los poseedores de terrenos de propiedad estatal, fiscal o municipal ocupados o invadidos con posterioridad al 22 de marzo de 1996, fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 803, podrán regularizar su posesión y adquirir la adjudicación de los terrenos ocupados mediante los procedimientos, requisitos y condiciones que COFOPRI establezca para los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda a que se refieren los artículos 26° y 27°. En caso que dicha regularización no sea procedente o cuando se trate de terrenos ocupados de propiedad privada, las autoridades respectivas ejecutarán las acciones que prevén las normas para obtener la desocupación de los terrenos.

COFOPRI podrá formalizar la propiedad ocupada por asentamientos humanos u otras formas de posesión de terrenos, siempre que se trate de terrenos estatales, fiscales o municipales y hubieran entrado en posesión para destinarlos a vivienda antes del 22 de marzo de 1996. La formalización culminará con la adjudicación a título gratuito de la

propiedad de los lotes de vivienda a favor de los poseedores que acrediten una posesión pública y pacífica por el plazo de un año, con las excepciones que se establezcan mediante Directiva. La adjudicación se realizará mediante el otorgamiento de un título de propiedad inscrito en el Registro Predial Urbano. Sólo podrán recibir la adjudicación mencionada a título gratuito los poseedores que no sean propietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia y que cumplan los requisitos de posesión que COFOPRI establezca mediante Directiva. Para verificar si los poseedores no son propietarios de otro inmueble, COFOPRI investigará dicha situación en los registros públicos de la provincia respectiva.

En el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble, la adjudicación de la propiedad del lote que se encuentre poseyendo se realizará a título oneroso. Mediante Directiva COFOPRI regulará la presente disposición y establecerá el tratamiento de los casos especiales que se presenten, en los cuáles el poseedor acredite el cumplimiento de los requisitos de posesión, pero participe en la propiedad, copropiedad o en el patrimonio familiar de otro lote, respecto del cuál no ejerce posesión mediata o inmediata.

Cuando los terrenos ocupados sean de propiedad privada, COFOPRI se limitará a propiciar la realización de procesos de negociación o conciliación entre propietarios y ocupantes".

#### **Artículo 10°.- De la modificatoria del artículo 25°**

Modifícase el artículo 25° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 25°.- COFOPRI elaborará el "Inventario de Terrenos Estatales para fines de Vivienda", identificando los terrenos estatales que tengan vocación urbana, se encuentren o no dentro de las áreas declaradas de expansión urbana. Mediante Decreto Supremo se establecerá la proporción de dichos terrenos que se empleará para los programas de adjudicación que desarrolle COFOPRI y para los programas que desarrolle MIVIVIENDA."

#### **Artículo 11°.- De la modificatoria del artículo 26°**

Modifícase el artículo 26° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 26°.- COFOPRI desarrollará programas de adjudicación de lotes de vivienda, en lotes terrenos que identifique para dicho fin, a favor de personas de menores recursos que no puedan acceder a un lote de vivienda por otro mecanismo. COFOPRI aprobará los planos de trazado y lotización, los usos asignados a los terrenos, los esquemas viales y áreas de reserva para equipamiento urbano y adjudicará los lotes a los beneficiarios."

#### **Artículo 12°.- De la modificatoria del artículo 27°**

Modifícase el artículo 27° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:



"Artículo 27°.- Para postular a ser beneficiario de los programas de adjudicación de COFOPRI, los interesados deberán inscribirse en el Padrón de Solicitantes correspondiente al programa por ejecutarse, siempre que cumplan las condiciones que se establezcan mediante Directiva de COFOPRI. Los lotes serán adjudicados, previa calificación, por sorteo y a título oneroso, al valor que se establezca. Por excepción, no será a título oneroso en los casos que se trate de reubicaciones y los que establezca la Gerencia General".

**Artículo 13°.- De la modificatoria del artículo 30°**

Modifícase el artículo 30° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 30°.- Los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a que se refieren los artículos 7° y 8° de la Ley N° 26878 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 COFOPRI transfiera al Programa MIVIVIENDA tendrán una densidad media o alta, conforme lo defina MIVIVIENDA."

**Artículo 14°.- De la modificatoria del artículo 33°**

Modifícase el artículo 33° del Decreto Legislativo N° 803 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 33°.- Modifícase el Artículo 17° de la Ley N° 26366 el mismo que quedará redactado de la siguiente manera: "El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside, por un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros, un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y por un representante del Ministerio que preside COFOPRI."

**Artículo 15°.- Del agregado del artículo 40°**

Agréguese el artículo 40° al Decreto Legislativo N° 803, con el siguiente texto:

"Artículo 40°.- Autorícese a COFOPRI para que acepte la facultad de las personas legitimadas señaladas en los artículos 5°, 16° y 38° de la Ley N° 26662, modificada por la Ley N° 26809, con el objeto de ejecutar ante los Notarios Públicos o Jueces de Paz, según corresponda, los procedimientos de rectificación de partidas y de sucesión intestada. Para tal efecto, autorícese a COFOPRI a presentar las solicitudes correspondientes en forma masiva, disponiéndose que las publicaciones a que se refieren los artículos 13°, 18° y 41° de la Ley N° 26662, se efectúen en forma conjunta, asumiendo los costos respectivos. La facultad de representación que se confiere a

COFOPRI se ajustará a las normas establecidas por la Ley N° 26662, modificada por la Ley N° 26809."

**Artículo 16°.- Del agregado del artículo 41°**

Agréguese el artículo 41° al Decreto Legislativo N° 803, con el siguiente texto:

"Artículo 41°.- COFOPRI podrá asumir la condición de sujeto activo en los procedimientos de expropiación de terrenos ocupados por asentamientos humanos que se hubieran iniciado al amparo de las Leyes respectivas bajo la causal de interés social al amparo de la Constitución Política de 1979, cuando se trate de áreas que han sido incorporadas a sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad.

El justiprecio fijado por las sentencias respectivas será pagado por los beneficiarios de la expropiación que se encuentren ocupando los terrenos. En caso que se declare la caducidad de la expropiación, los propietarios podrán iniciar las acciones que le concede la Ley para recuperarlos. En cualquier caso, COFOPRI propiciará la realización de procesos

de negociación o conciliación conducentes a la celebración de la compraventa respectiva entre los propietarios y ocupantes de los terrenos.

Una vez pagado el justiprecio, la titularidad del terreno será inscrita a nombre de COFOPRI para que ésta apruebe los planos perimétricos, los planos de trazado y lotización, asigne los usos respectivos, esquemas viales y áreas de equipamiento urbano y adjudique la propiedad de lotes de vivienda u otros usos de conformidad con lo dispuesto en el inciso a.3.1) del artículo 1°, formalizando la propiedad a favor de los beneficiarios de la expropiación. Para la inscripción del derecho de propiedad de los terrenos expropiados a favor de COFOPRI, bastará la resolución judicial que declara que se ha pagado el justiprecio".

**Artículo 17°.- Del agregado del artículo 42°**

Agréguese el artículo 42° al Decreto Legislativo N° 803, con el siguiente texto:

"Artículo 42°.- La competencia de adjudicar terrenos eriazos y ribereños del Estado y para el desarrollo de habilitaciones urbanas populares, con fines urbanos, en favor de entidades estatales y municipales o de particulares, corresponde a COFOPRI, sin desmedro de su función de desarrollar programas de adjudicación de lotes de vivienda a que se refiere el artículo 26°. Las solicitudes de adjudicación de terrenos eriazos, ribereños y para el desarrollo de habilitaciones urbanas populares serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el reglamento elaborado por COFOPRI y aprobado mediante Decreto Supremo. Los registradores no inscribirán adjudicaciones de terrenos estatales, fiscales o municipales que no cumplan lo dispuesto en esta norma e inscribirán o transferirán dichos terrenos a nombre de COFOPRI.

Precítese que conforme a lo dispuesto por el artículo 1° de la Ley N° 26557, han quedado derogadas todas las competencias y funciones establecidas, otorgadas o delegadas en favor del Vice-Ministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios provinciales y distritales y cualquier otra entidad del Estado, incluidas las que se amparen en los Decretos Leyes N° 10966, 18460 y 21808 y en la Ley N° 23853, que facultan a adjudicar terrenos a terceros para fines urbanos o delegan dicha función. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos".

### **Artículo 18°.- De la incorporación del artículo 43° y su agregado**

Incorpórese como artículo 43° del Decreto Legislativo N° 803, el artículo 1° de la Ley N° 26785 y agréguésele los siguientes textos como párrafos finales:

"Las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuáles

COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan. Cuando sea necesario COFOPRI reasignará el uso que se hubiera establecido para dichas áreas, con excepción del caso de las habilitaciones urbanas que se regirán por lo dispuesto en la Ley N° 26878".

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES**

### **PRIMERA.-**

Precísase que se encuentran Inafectos al Impuesto General a las Ventas y al Impuesto de Alcabala, las transferencias de propiedad que realice la COFOPRI, a título gratuito u oneroso, en favor de terceros; y aquellas que se realicen a su favor y las que realicen los propietarios privados en favor de los ocupantes poseedores o tenedores en los procesos de formalización a cargo de COFOPRI. Asimismo, se encuentran inafectos al Impuesto Predial, a los Arbitrios Municipales, y en general, por cualquier Tributo Municipal que se cree, los bienes inscritos como propiedad de la COFOPRI, mientras no sean adjudicados a terceros. Asimismo, precísase que se encuentra inafecto al Impuesto General a las Ventas, los servicios de formalización de la propiedad que efectúe la COFOPRI.

### **SEGUNDA.-**

Agréguese el inciso t), al Artículo 37°, del Decreto Legislativo N° 774, que tendrá el texto siguiente:

" t) Constituye gasto deducible para determinar la base imponible del Impuesto, las transferencias de la titularidad de terrenos efectuadas por empresas del Estado, en favor

de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, por acuerdo o por mandato legal, para ser destinados a las labores de Formalización de la Propiedad."

### **TERCERA.-**

Considérese como Documento Autorizado que permite sustentar gastos o costos para efectos tributarios, siempre que identifique al adquirente o usuario, a los documentos que emita COFOPRI en calidad de oferta de venta de terrenos, los correspondientes a de las subastas públicas y a la retribución de los servicios que presta.

El pago de la tasa correspondiente a los derechos de inscripción en el Registro Predial Urbano, de las transferencias que realice COFOPRI en favor de terceros, podrá ser incluido dentro de los documentos autorizados que emita COFOPRI y se considerará Un servicio complementario al de la formalización de la propiedad prestado por COFOPRI.

### **CUARTA.-**

Las denuncias que se formulen por delitos tipificados en el Título V del Código Penal, relacionados con derechos sobre predios respecto de los cuáles COFOPRI ejerza funciones, especialmente los tipificados en los artículos 196°, 203° a 206, 361°, 377° y 410°, antes de su calificación e investigación preliminar por los órganos competentes del Ministerio Público o de la Policía Nacional del Perú, requerirán de la opinión fundamentada de COFOPRI sobre si se ha infringido la legislación de la materia. El informe será evacuado por el Tribunal Administrativo de la Propiedad dentro de un plazo de quince días hábiles.

El Fiscal deberá merituar el informe técnico para decidir si estima o no procedente la denuncia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2) del artículo 94° del Decreto Legislativo N° 52, Ley Orgánica del Ministerio Público. De igual manera, el Juez o la Sala deberá tener en cuenta, dicho informe, al momento de expedir la resolución que corresponda.

En los procesos penales en trámite por los delitos señalados en este artículo, el Juez requerirá de inmediato, opinión fundamentada de COFOPRI. La Autoridad judicial, una vez recibido el informe técnico, podrá sobreseer definitivamente el proceso.

### **QUINTA.-**

Precísase que el control contable de los terrenos que son asignados por el Estado, en favor de la COFOPRI, como titular de los mismos, corresponde a la Superintendencia Nacional de Bienes Nacionales. En este sentido COFOPRI únicamente realizará el control administrativo interno de esos terrenos, el mismo que efectuará a través de su registro en el Registro Predial Urbano.

### **SEXTA.-**

Prorróguese lo dispuesto por el artículo 34° del Decreto Legislativo N° 803 por dos años, contados desde que culmine el plazo previsto en dicha norma.

#### **SETIMA.-**

Todas las resoluciones que emita COFOPRI en la ejecución de sus funciones, así como los títulos, contratos u otros documentos que formalice, tienen mérito suficiente para su inscripción en los registros públicos, previa calificación registral.

#### **OCTAVA.-**

Deróguese del Decreto Legislativo N° 495 los incisos a) y b), segundo y tercer párrafo del Artículo 8°, Artículos 9°, 10°, 13°, 17°, 18°, 19° y 20° referidos a la inscripción de derechos de posesión en el Registro Predial Urbano; así como los Artículos 26°, 27°, 28°, 29°, 30° y 31° referidos a la Hipoteca Popular o Posesoria y los Artículos 38°, 39°, 40°, 41°, 42° y 43° relativos a la Ejecución Judicial de la Hipoteca.

#### **NOVENA.-**

El plazo a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 26845 es el contemplado en el Artículo 20° del Decreto Legislativo N° 803 y sus modificatorias. Extiéndase la aplicación de dicha disposición a los programas estatales y municipales de vivienda.

#### **DÉCIMA.-**

Mientras no se aprueben las normas reglamentarias de esta Ley, COFOPRI seguirá aplicando las normas vigentes. Deróguense la cuarta disposición transitoria y complementaria de la Ley N° 26878 y los artículos 7°, 14° y 37° del Decreto Legislativo N° 803.

#### **DÉCIMA PRIMERA.-**

COFOPRI elaborará el Texto Unico Ordenado del Decreto Legislativo N° 803, que será aprobado mediante Decreto Supremo.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

VICTOR JOY WAY ROJAS

Presidente del Congreso de la República

RICARDO MARCENARO FRERS

Primer Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la casa de Gobierno, en Lima, a los treintiún días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y ocho.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI

Presidente Constitucional de la República

ALBERTO PANDOLFI ARBULÚ

Presidente del Consejo de Ministros

ANTONIO PAUCAR CARBAJAL

Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción