CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
01 MAR 2021
RECIBIDO
Firma ____ Hora 9:30am

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN
PERIODO DE SESIONES 2020-2021

Señor Presidente:

Ha ingresado para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción el Proyecto de Ley 6443/2020-CR, que plantea una "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima", presentado por el Grupo Parlamentario Acción Popular, a iniciativa del congresista Carlos Andrés Pérez Ochoa.

La Comisión de Vivienda y Construcción, en su sesión ordinaria del 17 de febrero de 2021, después del análisis y debate pertinente, acordó por mayoría la aprobación del presente dictamen.

Votaron a favor los señores congresistas Juan Carlos Oyola Rodríguez, Paul García Oviedo, Rolando Ruíz Pinedo, Eduardo Geovanni Acate Coronel, Luz Milagros Cayguaray Gambini, Daniel Oseda Yucra y Mártires Lizana Santos. Se abstuvieron los congresistas Gilmer Trujillo Zegarra, Angélica Palomino Saavedra e Yvan Quispe Apaza.

Presentaron licencia los congresistas Héctor Maquera Chávez y Mario Javier Quispe Suárez.

I. SITUACIÓN PROCESAL

A. Estado procesal del proyecto de ley

El Proyecto de Ley 6443/2020-CR, se presentó al Área de Trámite Documentario del Congreso de la República el 11 de octubre de 2020 y fue decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora el 15 de octubre de 2020, ingresando el 12 de octubre de 2020.

B. Antecedentes legislativos

En el período legislativo 2016- 2021 no se han encontrado proyectos de ley que traten sobre materia similar al proyecto en estudio.

C. Opiniones solicitadas

Conforme a la materia, para el Proyecto de Ley 6443/2020-CR, se solicitó opinión a las siguientes entidades:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA
Municipalidad Provincial de Barranca	Oficio 331-2020-2021/JCOR CVC-CR	20.10.2020
Gobierno Regional de Lima	Oficio 332-2020-2021/JCOR CVC-CR	20.10.2020
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.	Oficio 333-2020-2021/JCOR CVC-CR	20.10.2020
Superintendencia Nacional de Registros Públicos SUNARP.	Oficio 334-2020-2021/JCOR CVC-CR	20.10.2020

D. Opiniones recibidas

La comisión ha recibido las siguientes opiniones:

Municipalidad Provincial de Barranca

Con oficio N°366-2020-AL/RRZS-MPB del 19 de octubre de 2020, suscrito por el Alcalde de la Provincia de Barranca, señor Ricardo R. Zender Sánchez, remite los Informes N°0494-2020-MPB/GAJ de la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Informe N° 189-2020-GDUT-MPB de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial con opinión favorable al Proyecto de Ley.

El informe N°0494-2020-MPB/GAJ agrega en su anexo 1 una propuesta de modificación, como texto sustitutorio al Proyecto de Ley N° 6443/2020-CR, el mismo que se indica:

ARTÍCULO 04.- FINANCIAMIENTO.

Facúltese al Ministerio de Economía y Finanzas asignar a requerimiento del Gobierno Regional o Gobierno Local, vía transferencia financiera, los recursos presupuestarios y financieros necesarios, para el cumplimiento de lo establecido en el Art.1° de la presente norma, así como para la ejecución de las obras de habilitación urbana y saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima.

DISPOSICION FINAL

UNICA. - REGLAMENTACIÓN.

El poder ejecutivo reglamentará la presente Ley en un plazo que no excederá los treinta (30) días, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio...

Concluye que, por los fundamentos esgrimidos en la parte analítica del presente informe, a juicio de esta Gerencia, resulta válido y pertinente emitir opinión favorable al contenido del Proyecto de Ley 6443/2020-CR, Proyecto de Ley que propone declarativa de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la provincia de Barranca, Región Lima; correspondiendo en su calidad de Titular del Pliego y máximo autoridad de la Municipalidad Provincial de Barranca, requerir la prosecución del trámite de aprobación de dicho proyecto de Ley, ya que ello acarrearía magnos beneficios a los pobladores de la provincia de Barranca y a su desarrollo económico, social y político. Sugiriéndole que para el debido y oportuno cumplimiento de lo establecido en su Artículo 4° del Proyecto de Ley 6443/2020-CR, se prevea las facultades necesarias a favor del organismo del sector público respectivo y competente, para concretizar en su oportunidad, las asignaciones o transferencias presupuestarias y financieras, en o los respectivos pliegos presupuestarios; a fin de que esta Municipalidad Provincial cuente con los suficientes recursos presupuestarios para cubrir a través de sus cargos, los gastos que irroguen el cumplimiento y/o aplicación de lo dispuesto en el Artículo 4° de dicho proyecto de ley, debiendo establecerse en dicho marco legal, la posibilidad de disponerse su reglamentación, a fin de diseñarse las demás disposiciones normativos que regulen todas las actividades para el debido cumplimiento del objeto y finalidad del Proyecto de Ley.

Municipalidad Provincial de Barranca

Mediante oficio N°371-2020 AL/RRZS-MPB, de fecha 20 de octubre de 2020, suscrito por el Alcalde de la Provincia de Barranca, señor Ricardo R. Zender Sánchez, remiten la opinión favorable con el Informe 0494-2020-MPB/GAJ del área de la Gerencia de Asesoría Jurídica y el Informe 189-2020-GDUT-MPB de la Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial de la Municipalidad Provincial de Barranca, la misma que hace suya.

Manifiesta ser de la opinión que resulta viable la aprobación en el Pleno del Congreso del Proyecto de Ley N°6443/2020-CR, mediante la fórmula legal "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación

urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima".

SUNARP

Mediante Oficio 238-2020-SUNARP/GG de fecha 19.11.2020 firmado por Carlos E. Castillo Sánchez, Gerente General de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, adjunta el Informe N° 587-2020-SUNARP/OGAJ de fecha 18.11.2020, firmado por la señora Gloria Giovanna Torres Carlos, Jefa de la Oficina de Asesoría Jurídica. Concluye que los objetos y/o materias intervinientes del Proyecto de Ley N° 6443/2020-CR no son de competencia de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, siendo que dichos aspectos se encuentran vinculados con las funciones propias de la Municipalidad Provincial de Barranca y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Además considera que con el Proyecto de Ley se pretende la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos", ubicado en la provincia de Barranca, correspondería tener en consideración la opinión técnica especializada de la Municipalidad Provincial de Barranca, ello tomando en cuenta sus competencias según lo dispuesto en los previamente señalados artículos 75 y 59 de su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 028-2015-AL/CPB de fecha 11 de diciembre de 2015. Asimismo, siendo que lo que se pretende concretamente es la referida habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio materia de referencia, resultaría relevante la opinión técnica especializada del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, tomando en cuenta lo dispuesto en los artículos 14 y 15 del Reglamento de Organización y Funciones, aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA.

Mediante Informe N° 250-2020-SUNARD/DTR el Director Técnico Registral, Hugo Espinoza Rivera, señala que de la revisión de la partida registral N° P18014352, correspondiente a la Oficina Registral de Barranca, advirtiendo que el predio contaba en el asiento 00001 con un área superficial de 93 hectáreas 320.00 m2., cuya titularidad correspondía a la Beneficencia Pública de Lima; sin embargo, luego de haberse extendido asientos modificatorios e independizaciones, dicho predio ostenta **actualmente un área de 160,069.m2**, lo cual evidencia que en el proceso de elaboración del proyecto de Ley, **no se ha tomado en cuenta la información actualizada de la partida registral**. Dicha dirección advierte que los proyectos que se pretenden implementar resultan variados y de diferente naturaleza. Debe

incidirse también que el predio ya no ostenta el área original, lo cual podría significar que no se cuente con el área superficial suficiente para implementar los servicios públicos previstos en las Leyes 29361 y 30170.

Concluye considerando necesario que el Proyecto de Ley debe ser materia de perfeccionamiento, aplicando en forma sistemática la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la normativa que sustenta la ejecución de proyectos de inversión pública.

Sugiere que en atención a las competencias funcionales de la Superintendencia de Bienes Estatales en el ámbito de la provisión de predios estatales para la ejecución de proyectos de inversión pública, es necesario que esta institución emita un pronunciamiento técnico.

Respecto al área geográfica advierte que, de acuerdo a lo analizado por esta Dirección, el área superficial del predio, sobre la cual se pretende ejecutar los diversos proyectos de inversión pública, ha sido reducida ostensiblemente, lo cual podría significar un obstáculo para las pretensiones de la Ley.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

El Informe 0200-2020-VIVIENDA/DM, que remite la ministra Solangel Fernández Huanqui, da cuenta de las copias de los informes de la Oficina de Asesoría Jurídica y de las opiniones técnicas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU) en relación con el proyecto de Ley en estudio.

Al respecto, dicho ministerio recoge las opiniones técnicas desfavorables de la Superintendencia de Bienes Nacionales, de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo y de la Oficina General de Asesoría Jurídica. Respecto al artículo 1 del Proyecto de Ley, se considera no viable declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región de Lima, toda vez que no se requiere una norma declarativa para la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de predios, por cuanto dichas materias cuentan con regulación expresa que permiten a las entidades competentes

impulsar las gestiones necesarias para tal fin, como son las leyes 29090 y 29151.

De otro lado, al existir mecanismos legales que regulan el saneamiento físico legal de los predios estatales en general, y teniendo en consideración que el predio matriz consta de trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca y se encuentran saneadas en cuanto a su titularidad, así como existe un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro de la Universidad Nacional de Barranca, no resulta necesaria la emisión de una Ley para el saneamiento de la titularidad legal. Además señala que el Congreso de la República no tiene iniciativa de gasto (artículo 79 de la Constitución Política del Perú), por lo tanto la propuesta normativa no podría disponer de acciones presupuestales para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos"; teniendo en cuenta además que la norma propuesta es declarativa, por lo que no justifica la existencia de articulado que genere impacto económico en el presupuesto de la entidad pública competente.

II. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN DE LEY

El **Proyecto de Ley 6443/2020-CR** "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima" en 4 artículos y una Disposición Complementaria y Final según el siguiente texto legal:

Artículo 01.- Objeto

La presente ley tiene por objeto declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región Lima, a fin de promover de manera integral su habilitación urbana y garantizar la calidad de vida de los pobladores de la Provincia de Barranca.

Artículo 02.- Facultades

Las entidades de la administración pública, Gobierno Nacional, Regional y Local dispondrán las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región Lima.

Artículo 03.- Priorización de proyectos de inversión pública

La Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector Gobierno Regional o Gobierno Local según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones en su Programa Multianual de Inversiones (PMI) priorizará los proyectos de inversión pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectivo los proyectos de habilitación urbana y saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región Lima.

Artículo 04.- Financiamiento

El gasto que irrogue la aplicación de lo dispuesto en el artículo primero de la presente norma será financiado con cargo a sus respectivos presupuestos institucionales conforme a sus competencias y sujetándose a la normatividad vigente en el marco del Proyecto de Ley N° 6076/2020-PE, Proyecto de Ley de Presupuesto para el año fiscal 2021.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA Y FINAL

ÚNICA. Norma derogatoria y vigencia de la ley

Deróguese o déjese sin efecto, según corresponda, las normas legales que se oponen a la presente ley, la misma que entra en vigencia a partir del siguiente día de su publicación.

III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
- Ley 27795, Ley de demarcación y organización territorial.
- Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley 29090 Ley de Regularización de Habitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por la Ley 30494.
- Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA.
- Ley 29631, Ley de transferencia a título gratuito del predio rural terreno rustico, denominado Buena Vista o los Anitos con 93.3111 hectáreas de extensión y de propiedad de la Beneficencia Pública de Lima, a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca.
- Ley 30170, Ley que modifica el artículo 1 de la Ley N° 29631.
- Ley 30494, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones.

IV. ANÁLISIS DE LA PROPOSICIÓN LEGISLATIVA

A. Análisis técnico

Declaración de necesidad pública e interés nacional[1]

En aquellos dispositivos normativos en los que se incluyan las nociones jurídicas necesidad pública e interés nacional, se generan, en la mayoría de los casos, una serie de efectos de los cuales se vislumbra que el Estado debe cumplir una serie de obligaciones que devienen en resultados cuantitativos y cualitativos. Respecto al primer resultado, implica que, para la ejecución de las prestaciones estatales resulte necesario que se autorice una transferencia de partida presupuestal para el sector correspondiente; mientras que, con referencia al segundo resultado se procura mejorar progresivamente la calidad de vida de los ciudadanos, lo cual deviene en brindar un mayor bienestar a la sociedad.

Este proyecto de ley expresa la voluntad del legislador de llevar adelante y priorizar la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima".

Debe tenerse en cuenta lo que opina el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el sentido que el predio matriz consta de trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca y se encuentran saneadas en cuanto a su titularidad, así como existe un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro de la Universidad Nacional de Barranca, por lo que no resulta necesaria la emisión de una Ley para el saneamiento de la titularidad legal.

Cabe señalar que es competencia municipal priorizar su atención, tal como lo establece la Ley N° 279725, Ley Orgánica de Municipalidades, que prescribe lo siguiente *"Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia"*. En materia de vivienda, el artículo 79° de la citada ley otorga funciones exclusivas a las municipalidades distritales en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, dentro de las cuales se encuentran el normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de habilitaciones urbanas, construcción, remodelación, o demolición de

[1] Informe legal N°036-2013-JUS/DNAJ del 10.04.2013, Informe Legal sobre la naturaleza jurídica e implicancias de las normas consideradas "declaraciones de necesidad pública e interés nacional".

inmuebles y declaratorias de fábrica entre otros.

Utilidad pública

Según el Tribunal Constitucional de España: *"Esta declaración de utilidad pública es una consecuencia de la necesidad de subordinar los intereses privados al bien general cuando este se persigue mediante la técnica del planeamiento territorial o urbanístico. La medida es proporcionada a la consecución de los fines perseguidos lícitamente por el legislador, puesto que ofrece mayores beneficios para el interés público que perjuicios para los particulares afectados[2]".*

Este extracto de la STC español da un concepto aproximado de lo que significa la utilidad pública.

En el Artículo 125 de la Constitución Política del Perú de 1979 se estableció que *"La propiedad es inviolable. El Estado la garantiza. A nadie puede privarse de la suya sino por causa de necesidad y utilidad públicas o de interés social, declarada conforme a ley, y previo el pago en dinero de una indemnización que debe pagarse necesariamente en dinero y en forma previa".*

En la Constitución Política de 1993 respecto a la materia se prescribe en el:
"Artículo 70.- Inviolabilidad del derecho de propiedad
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. A nadie puede privarse de su propiedad sino, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley, y previo pago en efectivo de indemnización justipreciada que incluya compensación por el eventual perjuicio. Hay acción ante el Poder Judicial para contestar el valor de la propiedad que el Estado haya señalado en el procedimiento expropiatorio".

Se advierte que el concepto de utilidad pública no está contemplado en nuestra actual Constitución Política y que en la de 1979 se invocaba la fórmula de "necesidad y utilidad públicas" para fines de expropiación.

[2] Recuperado de:
https://www.tribunalconstitucional.es/NotasDePrensaDocumentos/NP_2019_119/2019-2056STC.pdf

La declaración de utilidad y necesidad pública en la exposición de motivos del proyecto de ley

Los dispositivos normativos que se señalan en la exposición de motivos de la presente iniciativa legislativa dan un sustento del porqué de la necesidad de declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas de extensión denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la provincia de Barranca, Región Lima, a fin de promover su habilitación urbana y garantizar la calidad de vida de los pobladores de la provincia de Barranca, por ser el justo derecho y así alcanzar un desarrollo sostenible adecuado.

La propuesta legislativa señala que dada la problemática actual que se afronta en el marco de la emergencia sanitaria COVID-19 hemos sido testigos de la carencia en nuestro país de infraestructura en cuanto se refiere a hospitales, colegios, universidades y demás servicios básicos que sirva para conservar la salud y la vida de nuestros ciudadanos.

Dentro de la provincia de Barranca se cuenta con un hospital de más de 80 años de existencia, lo cual resulta por demás insuficiente para atender a una población creciente debido a su estratégica posición en el norte chico de la Región Lima y por tanto destinar parte de ese terreno para la construcción de un hospital de mayor capacidad debidamente equipado y moderno para la atención de primer nivel de la población.

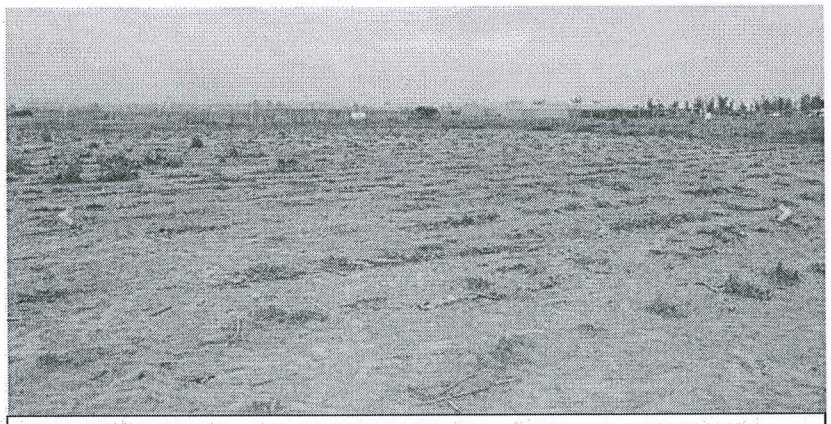
Con la Ley N° 29631, del 15.12.2010, se expidió la Ley de transferencia a título gratuito del predio rural terreno rustico, denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" con 93.3111 hectáreas de extensión y de propiedad de la Beneficencia Pública de Lima, a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca.

Mediante la Ley N° 30170, publicada el 10.03.2014, se modifica el artículo 1 de la Ley N° 29631, autorizándose la transferencia de propiedad predial interestatal a título oneroso y a un valor comercial de S/. 8,695,500,00 del predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos", de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana, a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca en el departamento de Lima.

Dicho predio se encuentra ubicado en el distrito y provincia de Barranca,

sector EPS Nueva Esperanza, valle Pativilca, con 93,3111 hectáreas, con un perímetro de 4542,75 metros lineales, con Código Catastral: 82008805 100011 y la Unidad Catastral 100011, debidamente inscrito en el registro de la propiedad inmueble, con la Partida N° P18014352 de la Zona Registral N° IX-Sede Lima".

Una vez trasferida la propiedad predial, la Municipalidad Provincial de Barranca debe transferir o destinar exclusivamente para la infraestructura de los siguientes servicios públicos: a) Universidad Nacional de Barranca, b) Instituto Superior Tecnológico Público Víctor Raúl Haya de la Torre, c) Hospital Regional, d) Parque Zonal, e) Estadio Municipal, f) Terminal terrestre, g) Centro de acopio, h) Otros servicios básicos.



VISTA PANORÁMICA DEL TERRENO "LOS ANITOS" - BARRANCA

La habilitación urbana

Conforme a la definición contenida en el artículo único de definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones y el artículo 3 de la nueva Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Ley 29090, la habilitación urbana constituye el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.

El proceso de habilitación urbana implica, por regla general, la lotización o subdivisión de un predio rústico de mayor extensión en porciones menores de lotes urbanos destinados a vivienda, comercio o industria, áreas

destinadas para recreación pública como parques y plazas, áreas destinadas como aportes reglamentarios para servicios públicos complementarios y otros fines y, finalmente, porciones destinadas para circulación constituidas por las vías públicas.

Entonces, se tiene que el diseño de la urbanización o lotización deberá encajar dentro de los límites del predio matriz de naturaleza rústica que será objeto de habilitación urbana, diseño que además deberá adecuarse a las habilitaciones urbanas colindantes a fin de que haya continuidad en la trama o diseño urbano máxime, cuando ya están independizados un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro en favor de la Universidad Nacional de Barranca.

Es preciso indicar que la utilidad de culminar con todo el procedimiento administrativo de habilitación urbana consiste en que *"Gracias a la habilitación urbana, un terreno adquiere la aptitud física y legal para recibir edificaciones. Mientras no exista habilitación urbana (en obras y como declaración legal de la autoridad), no se puede tramitar licencias de edificación y, por lo tanto, no se podrá construir"*.

Tal como indica CASTILLO CAJAS[3] , cuando hablamos de saneamiento, nos referimos a todo trámite que tenga por objeto buscar la coincidencia entre la realidad física y la registral. Se debe tomar en cuenta que los bienes adquieren un mayor valor en el mercado cuando se encuentran saneados, en tanto permitirán a su titular tener una mayor seguridad jurídica sobre este; objetivo principal de todo sistema registral. Así, el saneamiento de un inmueble incluye, desde su inscripción en los Registros Públicos, su adecuación del área y linderos registrados con los reales, dar publicidad a todas las cargas o gravámenes que le pueda corresponder, la independización o acumulación de predios, en caso corresponda, regularizar su condición jurídica, la eliminación de toda superposición o duplicidad de derechos, entre otros trámites similares que busquen su regularización. (...)

Para los bienes inmuebles privados, existe toda una normatividad que busca simplificar el saneamiento físico-legal de los bienes inmuebles,

[3] CASTILLO CAJAS, Julio Benjamín. Derechos de Propiedad en Carreteras Públicas, un Saneamiento Pendiente. En: Derecho Administrativo y Propiedad – Revista de Derecho Administrativo N° 14. CDA, 2014, pp. 183 y 184.

correspondiendo a cada propietario dicho trámite. Como se ha señalado, cada propietario tendrá incentivos para lograr el saneamiento del bien, en tanto facilitará su transferencia, pues el adquirente tendrá la seguridad jurídica que garantizará su derecho. Si bien los bienes de dominio público no son objeto de transferencia, corresponde su saneamiento, en tanto se tendrá un mayor grado de seguridad jurídica de ellos y porque repercutirá en el derecho de algún privado.

Área superficial del predio

De acuerdo a la opinión de la SUNARP, de la revisión de la partida registral N° P18014352, correspondiente a la Oficina Registral de Barranca, se advierte que el predio contaba en el asiento 00001 con un área superficial de 93 hectáreas 320.00 m2, cuya titularidad correspondía a la Beneficencia Pública de Lima; sin embargo, luego de haberse extendido asientos modificatorios e independizaciones, dicho predio ostenta actualmente un área de 160,069 m2, lo cual evidencia que en el proceso de elaboración del proyecto de Ley, no se ha tomado en cuenta la información actualizada de la partida registral.

Tomando en cuenta esa opinión y que existen independizaciones realizadas a favor del Gobierno Regional de Lima y de la Universidad de Barranca y que el área mencionada en el proyecto de ley es mayor a la registrada, en el texto de la fórmula legal se omite el área del predio.

B. Análisis de las opiniones recibidas

La Comisión de Vivienda y Construcción toma en cuenta las opiniones y observaciones proporcionadas por la Municipalidad Provincial de Barranca, la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que incluye la opinión de la Superintendencia de Bienes de Nacionales. (SBN) quienes opinan en los siguientes términos:

Municipalidad Provincial de Barranca

La Municipalidad Provincial de Barranca señala textualmente en el Oficio N°0494-2020-MPB/GAJ lo siguiente:

*"**ANÁLISIS***

Del análisis realizado a los antecedentes adjuntos al documento de la referencia se desprende lo siguiente:

Que, mediante Informe N° 0494-2020-MPB/GAJ e Informe N° 189-2020-GDUT-MPB, la Municipalidad Provincial a través de las áreas de Gerencia de Asesoría Jurídica y Gerencia de Desarrollo Urbano y Territorial, considera que resulta conveniente precisar que de conformidad al marco legal establecido en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en su Artículo 3° numeral 1 (modificado por el Artículo Único de la Ley N° 29898, publicada el 11 de julio 2012 define la HABILITACIÓN URBANA como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, señala que, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Precisando finalmente que, este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

En ese sentido, resulta pertinente acotar que, mediante Ley N° 29631 y su modificatoria Ley N° 30170 se aprobó la Transferencia de Propiedad Interestatal a Título Oneroso a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca el predio rústico denominado "Zona de Terreno Rústico Los Anitos o Bueno Vista", inscrito en la Partida N° P18014352 con un área de 93,3111 hectáreas con un perímetro de 4,542.75 metros lineales de propiedad de la Beneficencia de Lima Metropolitana.

Asimismo, es sabido que, mediante Ordenanza Municipal N° 032-2012-AL/CPB, se aprobó el Planeamiento Especifico y Sectorización Urbana al citado terreno, en los Sectores I, II. III y IV acorde con el artículo 2 de la Ley N° 29631, siendo así:

SALUD y EDUCACION (I)	*1. Hospital Regional* *2. Universidad Nacional de Barranca* *3. Instituto Superior Tecnológico Público Víctor Raúl Haya de la Torre* *4. Servicios Básicos*	62,540.00 200,000.00 36,000.00 7,150.00
PRODUCCION (II)	*1. Terminal Terrestre.* *2. Centro de Acopio* *3. Servicios Básicos*	35,000.00 38,000.00 13,000.00
ECOLOGICO RECREATIVO (III)	*1. Estadio Municipal* *2. Parque Zonal* *3. Cementerio los Anitos*	53,000.00 189,500.00 46,800.00
CENTRO A DMINISTRACION (IV)	*1. Estadio Municipal*	43,375.00

	2. *Parque Zonal* 3. *Cementerio los Anitos*	35,900.00 9,950.00

Cabe agregar que. la Municipalidad Provincial de Barranca adquirió la propiedad del predio rústico denominado *"Zona de Terreno Rustico Los Anitos o Buena Vista" inscrito en la partida* en la Partida N° P18014352 con un área de 93 311 hectáreas, en mérito al acto jurídico de Transferencia de Propiedad Predial Interestatal de fecha *08 de abril de 2014* celebrada con su anterior propietaria la Sociedad de Beneficencia de Lima Metropolitana y contó con la intervención del Gobierno Regional de Lima, elevado a Escritura Pública el día 09/05/2014, en virtud de lo establecido en la Ley N° 29631 y su modificatoria Ley N° 30170.

Que, por Resolución Sub Gerencial N° 0334-2014-SGOP-GDUT-MPB, la Municipalidad Provincial de Barranca aprobó la independización de Tierras de Oficio del predio matriz inscrito en citada partida registral, según se muestra en el siguiente cuadro:

N°	Ubicación	Destino	Área m2	Perímetro	Partida electrónica
01	Mz. "A" Lt. 01	OTROS SERVICIOS BÁSICOS	1569.36	202.87	P51001040
02	Mz. "B" Lt. 01	TERMINAL TERRESTRE	35,002.45	747.34	P51001041
03	Mz. "B" Lt. 02	OTROS SERVICIOS BÁSICOS	12,991.50	483.76	P51001042
04	Mz. "C" Lt. 01	AREA DE RECREACION	252.72	78.83	P51001043
05	Mz. "D" Lt. 01	CENTRO DE ACOPIO	38.234.84	865.03	P5100I044
06	Mz. "E" Lt. 01	HOSPITAL REGIONAL BARRANCA	62.641.34	1046.07	P51001045
07	Mz. "F" Lt. 01	OTROS SERVICIOS BÁSICOS	7,494.43	413.95	P51001046
08	Mz. "G" Lt. 01	ESTADIO MUNIC. VILLA DEPORTIVA	53,561.51	976.37	P51001047
09	Mz. "H" Lt. 01	UNIVERSIDAD NAC. BARRANCA	200,040.01	1912.87	P51000048
10	Mz. "I" Lt. 01	PARQUE ZONAL	189,427.87	2,343.84	P51001049
11	Mz. "J" Lt. 01	PLAZA CÍVICA DE BARRANCA	9,947.38	50.85	P51001050
12	Mz. "K" Lt. 01	OTROS SERVICIOS BÁSICOS	43,370.50	*869.75*	P51001051
13	Mz. "L" Lt. 01	INSTIT. SUP. TEC. "V.R.H.T."	35.944.87	1,014.50	P51001052
14	Mz. "LL" Lt.01	OTROS SERVICIOS BÁSICOS II	35.750,28	788.50	P51000053
15	Mz. "M" Lt. 01	CEMENTERIO MUNICIPAL	40,800.44	863.37	P51000054

Posteriormente con la Resolución Sub Gerencial N°055-2015-SGOP-GDUT-MPB y su modificatoria, la Resolución Sub Gerencial N° 0624-2017-JCFC-SGCPT-MPB se subdividió el predio inscrito en la partida electrónica P51001053 en dos sub lotes: N° 01 y N° 02, conforme al siguiente detalle.

N°	Ubicación	Destino	Área m2	Perímetro	Partida electrónica
01	SUBLOTE N° 1 MZ.LL,LOTE N° 01	OTROS SERVICIOS BÁSICOS - INDECI	28,577.37	711.74 m.l.	P51001053
02	SUBLOT E N° 2 MZ. LL LOTE N°01	OTROS SERVICIOS BÁSICOS - DIV.POLICIAL	7,178.89	430.82 m.l.	P51001060

OPINIÓN:

Por los fundamentos esgrimidos en la parte analítica del presente informe, a juicio de la Gerencia de Asesoría Jurídica da por válido y pertinente emitir opinión favorable al contenido del Proyecto de Ley 6443/2020-CR PROYECTO DE LEY QUE PROPONE DECLARAR DE UTILIDAD Y NECESIDAD PÚBLICA LA HABILITACIÓN URBANA Y EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DEL PREDIO "BUENA VISTA" O "LOS ANITOS" EN LA PROVINCIA DE BARRANCA, REGIÓN LIMA; correspondiendo en su calidad de Titular del Pliego y máximo autoridad de la Municipalidad Provincial de Barranca, requerir la prosecución del trámite de aprobación de dicho proyecto de Ley, ya que ello acarrearía magnos beneficios a los pobladores de la provincia de Barranca y a su desarrollo económico, social y político. SUGIRIÉNDOLE QUE, para el debido y oportuno cumplimiento de lo establecido en su Artículo 4" del PROYECTO DE LEY 6443/2020-CR, se prevea las facultades necesarias a favor del organismo del sector público respectivo y competente, para concretizar en su oportunidad, las asignaciones o transferencias presupuestarias y financieras, en o los respectivos pliegos presupuestarios; a fin de que esta Municipalidad Provincial cuente con los suficientes recursos presupuestarios para cubrir a través de sus cargos, los gastos que irrogue el cumplimiento y/o aplicación de lo dispuesto en el Artículo 1° de dicho proyecto de ley: debiéndose establecerse en dicho marco legal, la posibilidad de disponerse su reglamentación, a fin de diseñarse las demás disposiciones normativos que regulen todas los actividades para el debido cumplimiento del objeto y finalidad del Proyecto de Ley.

Por lo que soy DE OPINIÓN que, dicha propuesta se debería adicionar un texto sustitutorio a raíz que la totalidad del área mencionada en el proyecto esta ha sido desmembrada o independizada en partes para instituciones como el Gobierno Regional de Lima, así como la Universidad de Barranca remanente en la Partida matriz N° P18014352, un área de 160 069.09 m², por lo demás resulta viable la aprobación en el Pleno del Congreso de la República del Proyecto de Ley número 6443/2020-CR, mediante la fórmula legal "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o

"Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima", salvo mejor parecer".

COMENTARIO

En resumen, la Municipalidad Provincial de Barranca está de acuerdo con el proyecto de ley, tomando en cuenta las independizaciones realizadas a favor del Gobierno Regional de Lima y de la Universidad de Barranca y que el área mencionada en el proyecto de ley es mayor a la registrada por SUNARP, justamente por esas dos independizaciones.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

La Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el Informe N°610-2020-VIVIENDA/OGAJ da su OPINIÓN LEGAL, así mismo adjunta copias de las opiniones técnicas emitidas por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), por la Dirección Ejecutiva del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU), en los siguientes términos:

*"**OPINION DE LA SBN***

COMENTARIO

4. El PL plantea 2 componentes específicos a) la habilitación urbana de un predio de propiedad municipal y b) el saneamiento físico legal del citado predio. (…)

6. En cuanto al segundo componente del saneamiento físico legal, corresponde a la SBN, emitir opinión, en su condición de ente rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, creado por Ley N° 29151.

7. Cabe referir que el saneamiento físico legal de un predio comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscriba en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejerce el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectúa a través de mecanismos ordinarios o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal.

8. Conforme se advierte de la Exposición de Motivos el predio se encuentra inscrito en la partida N° P18014352 del Registro de Predios de Lima.

9. Asimismo, el predio se encuentra registrado en el SINABIP administrado por la SBN como predio de propiedad municipal con CUS 57021, a mérito de la escritura pública de compra venta de 09.05.2014, otorgada por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de

Barranca.

10. Según se aprecia en la partida registral, del citado predio rustico se han independizado por gestión de la propia comuna, 15 parcelas para el servicio básico, educación y recreación quedando como remanente en la Partida matriz N° P18014352, un área de 160 069.09 m²..

Cabe precisar que de las quince (15) parcelas independizadas, trece (13) siguen a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, situación que en caso de proseguir con el PL debe corroborarse y especificarse en la exposición de motivos (CUS N° 93803, 93804. 93805,93806, 93807,93808, 93810, 93811, 93832, 93833, 93834, 93835 y 93836).

Asimismo, una parcela ya está inscrita a favor del Gobierno Regional de Lima (CUS 93809) y otra parcela a favor de la Universidad Nacional da Barranca (CUS 93815), debido a las transferencias efectuadas por dicha Comuna.

11. Según la misma partida registral, se observa que las independizaciones registrales de las áreas supuestamente para servicios básicos, se han efectuado sin haberse realizado un proceso de habilitación urbana, pero dichas deficiencias no podrán ser solucionadas con una Ley especifica como la que se propone, sino efectuando un saneamiento de obras conforme a la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

12. Es importante señalar que, entre las finalidades del SNBE está al contribuir al desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado de acuerdo al marco de su competencia, conforme lo dispone el literal a) del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N°29151, aprobado con Decreto Supremo N°019-2019-VIVIENDA.

13. Para tal efecto, las entidades deben "efectuar el diagnóstico de la situación técnica y legal de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, ejecutando cuando corresponda, las acciones de saneamiento técnico y legal de los mismos, de acuerdo a la normatividad vigente", conforme lo prevé el literal d) del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151.

14. A la fecha, los artículos 18 y 21 del TUO de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019- VIVIENDA, regulan la obligación de las entidades públicas de efectuar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales que están en posesión; al artículo 22 regula los diversos tipos de actos de saneamiento. En cuanto al procedimiento a seguir, rige el Decreto

Supremo N°130-2001-EF, en tanto se adecúe el reglamento de la Ley N°29151. Sin embargo, la normatividad existente no ha permitido que las entidades cumplan con el saneamiento físico legal de sus bienes o de los que se encuentran bajo su administración por la dificultad que afrontan las entidades a nivel de recursos logísticos y humanos para desarrollar el proceso técnico de saneamiento. En ese sentido, declarar de utilidad y necesidad pública el saneamiento de un determinado predio no contribuye a resolver la realidad que enfrentan las entidades respecto del tema de fondo que afrontan para cumplir con ese objetivo.

15. Sin perjuicio de lo antes indicado, corresponde señalar que conforme a la Octava Disposición Complementaria de le Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, "los predios que correspondan a las municipalidades en aplicación de la presente ley se inscriben en el Registro de Predios por el solo mérito del acuerdo de concejo que lo disponga, siempre que no se encuentren inscritos a favor de terceros". No obstante, dichas normas municipales específicas, consideramos que no existiría impedimento para que las Municipalidades, en su condición de entidades que forman parte del SNBE, en caso lo requieren puedan aplicar de manera supletoria las disposiciones glosadas en el ítem 14 del presente documento.

16. Es decir, al existir mecanismos legales que regulan el tema del saneamiento físico legal de los predios estatales en general; y, teniendo en cuenta que el predio matriz y trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentra saneadas en cuanto a su titularidad, así como un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro para la Universidad Nacional de Barranca, no resulta necesario el PL para el saneamiento de la titularidad legal.

COMENTARIO

Esta opinión concluye por la no viabilidad sobre el proyecto normativo por el sustento mencionado líneas arriba.

Sin embargo, reconocen que la normatividad existente no ha permitido que las entidades cumplan con el saneamiento físico legal de sus bienes o de los que se encuentran bajo su administración por la dificultad que afrontan las entidades a nivel de recursos logísticos y humanos para desarrollar el proceso técnico de saneamiento. Se evidencia entonces que hay limitaciones en recursos logísticos y humanos, lo que significa que las entidades tienen que hacer un esfuerzo específico para superar esas

limitaciones.

También mencionan que las independizaciones registrales de las áreas supuestamente para servicios básicos, se han efectuado sin haberse realizado un proceso de habilitación urbana, pero dichas deficiencias no podrán ser solucionadas con una Ley específica como la que se propone, sino efectuando un saneamiento de obras conforme a la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. El hecho de declarar de utilidad y necesidad públicas la habilitación urbana contribuirá a priorizar el saneamiento de obras y en consecuencia permitirá que se ejecuten los procesos de habilitación urbana.

Consideran que declarar de utilidad y necesidad pública el saneamiento de un determinado predio no contribuye a resolver la realidad que enfrentan las entidades respecto del tema de fondo que afrontan, sin embargo una declaración como la propuesta permitirá poner en agenda el tema, priorizarlo, resolver los impases y finalmente destinar recursos para su ejecución.

ORGANISMO DE FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD INFORMAL *(COFOPRI)*

Llegó a la siguiente conclusión:

4.1 El Proyecto de Ley Proyecto de Ley N° 6443/2020-CR, "Proyecto de Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio Buena Vista o Los Anitos en la provincia de Barranca, Región Lima" no configura un proceso de formalización con el que se pretenda regularizar la tenencia permanente de los lotes de terreno ocupados por posesiones informales, que estén constituidos sobre inmuebles de propiedad estatal, ya que de los documentos recabados se observa que dentro de su perímetro no existe vivienda, construcción. ni se da al predio uso alguno, sino que busca la Habilitación Urbana y el saneamiento del bien inmueble cuya titularidad pertenece a la Municipalidad Provincial Barranca, con el propósito de ser destinado exclusivamente para la infraestructura de los servicios públicos que se desarrollan en las Leyes N° 29631 y 30170

4.2 En tal sentido, la propuesta contenida en el Proyecto de Ley N° 6443/2020-CR no guarda relación con las competencias de COFOPRI,

motivo por el cual no corresponde que nuestra institución emita opinión técnica legal respecto del citado proyecto.

COMENTARIO

COFOPRI no tiene competencia en dar alguna opinión técnica respecto al Proyecto de Ley 6443-2020-CR, por no guardar relación con sus funciones.

DIRECCION GENERAL DE POLITICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO (DGPRVU)

ANÁLISIS

Al respecto es necesario considerar que el saneamiento físico legal de un predio comprende todas las acciones destinadas a lograr que se inscribe en el Registro de Predios la situación real y los derechos reales que ejerce el Estado y las entidades sobre los predios e inmuebles estatales, el cual se efectiviza a través de mecanismos ordinarios o mediante el procedimiento especial de saneamiento físico legal establecidos en Ley N" 29090; Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Siendo esta ultima la norma expresa para que las entidades competentes puedan impulsar e implementar en el predio de 93,311 hectáreas denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en le Provincia de Barranca, Región Lima

A través del artículo 2, se establece las facultades de les entidades de la Administración Pública, Gobierno Nacional, Regional y Local, sobre las cueles dispondrán las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio de 93 311 hectáreas denominada "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región Lima. Asimismo, en el artículo 3, se prioriza los proyectos de inversión pública, el articulo 4 se establece que los gastos que irrogue la aplicación de los dispuesto en al artículo primero será financiado con cargo a sus respectivos presupuestos institucionales, lo cual genera mandato al presupuesto institucional de las entidades públicas competentes en los que vaya a recaer la ejecución de las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal de los predios.

Por otro lado, se tiene que el Congreso de la República no tiene iniciativa de gasto, por tanto la propuesta normativa no podría disponer de acciones presupuestales para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas denominada "Buena

Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región Lima, aunado a ello la norma propuesta rio es imperativa por lo que no se justifica la existencia de un artículo que genere un impacto económico en el presupuesto de la entidad pública competente por lo que, los artículos 2, 3 y 4 del proyecto de Ley, no se encuentran acordes a lo antes señalado, toda vez que, insta a las entidades públicas a disponer las acciones administrativos y presupuestales para viabilizar y ejecutar acciones de habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal en el predio antes señalado.

En ese sentido, consideramos no viable (...) declarar de utilidad y necesidad publica la habilitación urbana y al saneamiento físico legal del predio de 93, 311 hectáreas denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región de Lima, toda vez que no se requiere una norma declarativa para la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de predios cuando dichas materias cuentan con regulación expresa que permiten a las entidades competentes impulsar las gestiones necesarias para tal fin.

Comentario

Por los antecedentes antes expuestos por el área correspondiente no resultaría viable dicho proyecto de ley.

COMENTARIO

A pesar que señalan que no se requiere una norma declarativa para la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de predios cuando dichas materias cuentan con regulación expresa que permiten a las entidades competentes impulsar las gestiones necesarias para tal fin, no se hace por falta de recursos, por falta de gestión o por falta de voluntad política.

Justamente una ley declarativa lo que busca es singularizar la acción del Estado, poner en agenda un tema, priorizarlo y posteriormente destinar recursos para su ejecución.

SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

OPINION

II.5.2.Respecto a lo dispuesto en el artículo 1° del Proyecto de Ley, la Dirección de Vivienda, a través de su Ficha de Opinión, considera no viable

declarar de utilidad y necesidad publica la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio de 93,311 hectáreas denominado "Buena Vista' o 'Los Anitos" ubicado en la Provincia de Barranca, Región de Lima, toda vez que no se requiere una norma declarativa para la habilitación urbana y el saneamiento físico legal de los predios cuando dichas materias cuentan con regulación expresa que permiten a las entidades competentes impulsar las gestiones necesarias para tal fin.

Sobre dicho extremo, es oportuno puntualizar que el artículo 24 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. modificado por la Ley 30494, establece el procedimiento de la habilitación urbana de oficio, precisando que: las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de predio rustico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana. (. ..)

II.5.3 Por otro lado, en cuanto al saneamiento físico legal, la SBN en su ficha técnica señala que se advierte que el predio se encuentra inscrito en la Partida N° P18014352 del Registro de Predios de Lima. Asimismo, señala que el predio se encuentra registrado en el SINABIP y es administrado por la SBN como predio de propiedad municipal con CUS 57021. a mérito de la escritura pública de compra venta del 09 de mayo de 2014, otorgada por la Sociedad de Beneficencia de Lima a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, siendo que, de acuerdo con la partida registral del citado predio rústico, se han independizado por gestión de la propia Comuna, 15 parcelas para servicios básicos, educación y recreación; y, de las quince (15) parcelas independizadas, trece (13) siguen a favor de la Municipalidad Provincial de Barranca, una (1) se encuentra inscrita a favor del Gobierno Regional de Lima y otra parcela a favor de la Universidad Nacional de Barranca, debido a las transferencias efectuadas por dicha Municipalidad.

Al respecto, el literal a) del artículo 6 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, establece como una de las finalidades del SNBE, el contribuir al

desarrollo del país promoviendo el saneamiento de la propiedad estatal para incentivar la inversión pública y privada, procurando una eficiente gestión del portafolio inmobiliario del Estado, de acuerdo al marco de su competencia. Para tal efecto, las entidades deben "efectuar el diagnóstico de la situación técnica y legal de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración, ejecutando cuando corresponda, las acciones de saneamiento técnico y legal de los mismos, de acuerdo a la normatividad vigente, conforme lo prevé el literal d) del artículo 10 del Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008- VIVIENDA
Asimismo, los artículos 18 y 21 del TUO de la Ley N° 29151, regulan la obligación de las entidades públicas de efectuar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales que están en su posesión; el artículo 22 regula los diversos tipos de actos de saneamiento; y, el procedimiento a seguir, se rige por el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, en tanto se adecúe el reglamento de la Ley N° 29151.

En ese sentido, al existir mecanismos legales que regulan el saneamiento físico legal de los predios estatales en general; y, teniendo en consideración que el predio matriz y trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas en cuanto a su titularidad, así como un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro de la Universidad Nacional de Barranca, no resulta necesaria la emisión de una Ley para el saneamiento de la titularidad legal.

Respecto a los artículos 2, 3 y 4 del Proyecto de Ley, es preciso señalar que el artículo 79 de la Constitución Política del Perú establece: "Artículo 79° Restricciones en el Gasto Público "Los representantes ante el Congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto"
En ese contexto, se advierte que el Proyecto de Ley no se encuentra enmarcado dentro de la mencionada restricción, toda vez que, en sus artículos 2, 3 y 4, respectivamente, dispone: i) que las entidades públicas efectúen las acciones administrativas y presupuestales convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o 'Los Anitos"; ii) que se prioricen los proyectos de inversión pública correspondientes; y, iii) que los gastos que irrogue la aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 sea financiado con cargo a los respectivos presupuestos institucionales.

En ese sentido, consideramos al igual que lo manifestado por la Dirección de Vivienda, que el Congreso de la República no tiene iniciativa de gasto; por lo tanto, la propuesta normativa no podría disponer de acciones presupuestales para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos", teniendo en cuenta además que la norma propuesta es declarativa, por lo que no justifica la existencia de articulado que genere impacto económico en el presupuesto de la entidad pública competente.

CONCLUSION:

Por lo anteriormente expuesto, desde el punto de vista legal, esta Oficina General considera que el Proyecto de Ley N° 6443/2020-CR, Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" ubicado en la provincia de Barranca, región Lima, no resulta viable, conforme al sustento desarrollado en el análisis del presente informe.

COMENTARIO

Existe un reconocimiento que la normatividad existente no ha permitido que las entidades cumplan con el saneamiento físico legal de sus bienes o de los que se encuentran bajo su administración por la dificultad que afrontan las entidades a nivel de recursos logísticos y humanos para desarrollar el proceso técnico de saneamiento. Por ello se requiere focalizar las acciones del Estado en materia de saneamiento físico legal, lo que se logra a través de una ley declarativa que expresa la voluntad política del legislador hacia un determinado y específico objetivo.

También hay evidencia que las independizaciones registrales de las áreas supuestamente para servicios básicos, se han efectuado sin haberse realizado un proceso de habilitación urbana, pero dichas deficiencias no podrán ser solucionadas con una Ley específica como la que se propone, sino efectuando un saneamiento de obras conforme a la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones. Por ello, se requiere individualizar un proceso de habilitación urbana para que indirectamente se realice el saneamiento de obras. En otras palabras, si no se inicia el proceso de habilitación urbana no habrá saneamiento de obras.

Al mencionar el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que al existir mecanismos legales que regulan el saneamiento físico legal de los

predios estatales en general; y, teniendo en consideración que el predio matriz y trece (13) parcelas independizadas de la Municipalidad Provincial de Barranca se encuentran saneadas en cuanto a su titularidad, así como un predio en favor del Gobierno Regional Lima y otro de la Universidad Nacional de Barranca, no resulta necesaria la emisión de una Ley para el saneamiento de la titularidad legal, se admite que las parcelas ya están independizadas por lo que cabría preguntarse si va a crear o incrementar el gasto público por aprobar esta ley declarativa. Hay problemas con los recursos logísticos y humanos para desarrollar el proceso técnico de saneamiento y eso es una obligación que debe cumplir el municipio, no es una nueva función que se le crea.

Con la finalidad de no dejar duda alguna que el Congreso de la República no tiene iniciativa de gasto se propone otra redacción al artículo 2, de tal manera que las entidades de la administración pública, el Gobierno Nacional, el Gobierno Regional de Lima y los gobiernos locales que correspondan, disponen **las acciones** que resulten convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal de los terrenos ubicados en el predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" en la provincia de Barranca, Región Lima, sin especificar que estas acciones son administrativas o presupuestales, pudiendo ser acciones administrativas, normativas, de personal o de otra naturaleza.

Igualmente, en el artículo 4 se especifica que los gastos que irrogue lo dispuesto por esta ley se financian con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de cada entidad pública, **sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público**; siendo una ley declarativa el tema que se legisla se pondrá en agenda pública, se priorizará y finalmente las entidades públicas concluirán el saneamiento físico legal que esté pendiente, se iniciará el proceso de habilitación urbana y se realizará el saneamiento de obras. Evidentemente es sobre algo ya existente e inscrito en los Registros Públicos por lo que tiene que ser provisionado por las entidades públicas que correspondan.

C. Análisis del marco normativo

Como se trata de una ley declarativa no contraviene ninguna disposición de orden constitucional.

La aprobación de esta ley declarativa identifica e individualiza la acción del Estado a un objetivo concreto, que si bien los artículos 18 y 21 del TUO de la Ley N° 29151, aprobado con Decreto Supremo N° 019-2019- VIVIENDA, regulan la obligación de las entidades públicas de efectuar el saneamiento físico legal de los inmuebles estatales que están en posesión, estos se refieren a la generalidad de los inmuebles, donde no se establece una prioridad.

Esta norma refuerza lo dispuesto en Ley N° 29090, es preciso señalar que la dicha Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, tiene por objeto regular los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de licencias de Habilitación Urbana, así como de fiscalizar en la ejecución de los respectivos proyectos y la recepción de obras de una Habilitación Urbana.

Esta iniciativa es concordante con la Política de Estado Nº 21 del Acuerdo Nacional: Desarrollo en infraestructura y vivienda que señala:
"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".

Además, la fórmula legal de este dictamen armoniza con la legislación vigente y con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional siguientes:
21. Desarrollo en Infraestructura y Vivienda. El Estado: b) otorgará un tratamiento especial a las obras de servicio social, con especial énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje.
24. Afirmación de un Estado Eficiente y Transparente. El Estado: a) incrementará la cobertura, calidad y celeridad de atención de trámites así como de provisión y prestación de servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantice a la población.

Por otro lado, debemos tener en cuenta que el procedimiento de habilitaciones urbanas es distinto a los predios sometidos a saneamiento y si bien cumplen con la misma finalidad, según el derecho urbanístico, resulta

que el trámite de habilitaciones urbanas recaen mayormente sobre el propietario del predio; sin embargo, los predios que ingresan al saneamiento físico-legal, solo pueden ser asumidos por el ente formalizador, es decir la Municipalidad Provincial o el Cofopri, en caso se haya suscrito convenio para tales fines.

Esta ley va en línea con lo dispuesto en el TUO de la Ley N°29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado con D.S. N°019-2019-VIVIENDA y la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

D. Análisis de costo- beneficio

1. Costos

La ley por sí misma no genera gasto al Estado por tratarse de una ley declarativa, lo que sí debería ocasionar es que se ponga en agenda pública la materia que se legisla y en consecuencia se priorice su ejecución. A partir de allí deben iniciarse gestiones administrativas y posteriormente asignaciones presupuestales, que no demanden recursos adicionales al Tesoro Público.

2. Beneficios

Con la aprobación de esta ley se espera finalizar con el saneamiento físico-legal que está pendiente, así como realizar la habilitación urbana del terreno.

La Municipalidad Provincial de Barranca a futuro podrá destinar el terreno exclusivamente para infraestructura de servicios públicos, que servirán para atender las necesidades de salud, educación, recreación y deporte, comercio y transporte de su población.

Todo ello contribuirá a mejorar las condiciones de vida de la población y a generar nuevas fuentes de empleo. Se crearán condiciones para que las nuevas generaciones puedan desarrollar un plan de vida local y se genere un círculo virtuoso para ellos.

V. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido por el literal b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, la Comisión de Vivienda y Construcción recomienda la **APROBACIÓN** del dictamen del Proyecto de Ley **6443/2020-CR**, con el siguiente texto sustitutorio:

LEY QUE DECLARA DE UTILIDAD Y NECESIDAD PÚBLICAS LA HABILITACIÓN URBANA Y EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DEL PREDIO "BUENA VISTA" O "LOS ANITOS" EN LA PROVINCIA DE BARRANCA, REGIÓN LIMA

Artículo 1. Declaración de utilidad y necesidad públicas

Declárase de utilidad y necesidad públicas la habilitación urbana y el saneamiento físico-legal de los terrenos ubicados en el predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" en la provincia de Barranca, Región Lima, inscrito en la partida registral N° P18014352, correspondiente a la Oficina Registral de Barranca.

Artículo 2. Acciones para ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal

Las entidades de la administración pública, el Gobierno Nacional, el Gobierno Regional de Lima y los gobiernos locales que correspondan, disponen las acciones que resulten convenientes para viabilizar y ejecutar las habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal de los terrenos ubicados en el predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" en la provincia de Barranca, Región Lima.

Artículo 3. Priorización de Proyectos de Inversión Pública

La Oficina de Programación Multianual de Inversiones (OPMI) de cada sector, el Gobierno Regional de Lima o los gobiernos locales, según corresponda dentro de la elaboración y actualización de la cartera de inversiones de su Programa Multianual de Inversiones (PMI) prioriza los proyectos de inversión pública a fin de consolidar, ejecutar y hacer efectiva los proyectos de habilitaciones urbanas y el saneamiento físico-legal de los terrenos ubicados en el predio denominado "Buena Vista" o "Los Anitos" en la provincia de Barranca, Región Lima.

Artículo 4. Financiamiento

Los gastos que irrogue lo dispuesto por esta ley se financian con cargo a los respectivos presupuestos institucionales de cada entidad pública, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

Salvo mejor parecer
Dase cuenta
Sala de la Comisión
Lima, 17 de febrero de 2021.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OYOLA RODRIGUEZ Juan Carlos FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2021 19:04:23-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: QUISPE SUAREZ Mario Javier FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 17/02/2021 20:57:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: GARCIA OVIEDO Paul Gabriel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/02/2021 15:27:20-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CAYGUARAY GAMBINI Luz Milagros FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/02/2021 14:42:53-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LIZANA SANTOS Martires FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/02/2021 16:51:20-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OSEDA YUCRA DANIEL FIR 43762724 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/02/2021 17:24:54-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RUIZ PINEDO Rolando Ruben FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/02/2021 17:45:59-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ACATE CORONEL EDUARDO GEOVANNI FIR 18151793 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/02/2021 10:06:30-0500

HOJA DE REPORTE

DEPARTAMENTO DE COMISIONES

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

COMISIÓN: VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Reporta: JUAN FRANCISCO LOAYZA LORA

FECHA: 17.02.2021 **HORA DE INICIO: 12:15** **HORA DE TÉRMINO: 13:05**
TIPO DE SESIÓN: ORDINARIA N° (25) EXTRAORDINARIA N° ( ) CONJUNTA ( )
QUÓRUM: 7
Asistencias: 10 titulares + 1 accesitarios = 14
LICENCIAS: (2) Congresistas Héctor Maquera Chávez y Mario Javier Quispe Suárez.
OTROS:

I.- ACTAS

Se aprobó por unanimidad con 09 votos de los congresistas presentes el Acta de la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria virtual, realizada el miércoles 10 de febrero de 2021.

II.- ORDEN DEL DIA

1.- PROYECTO **/ DICTAMEN /** DECRETO DE ARCHIVO/ DECRETO DE URGENCIA Nº

Debate del del predictamen por insistencia recaído en la autógrafa observada de los Proyectos de Ley 1266/2016-CR y 1290/2016-CR que proponen una Ley que modifica la Ley 30291, Ley que declara en emergencia y de necesidad pública la reubicación de la población de la zona baja del distrito de Belén, provincia de Maynas, departamento de Loreto.

Expositor: Secretario Técnico de la Comisión de Vivienda y Construcción.

Aprobado por: Mayoría (X) Con 10 votos de los congresistas presentes (09 titulares y 1 accesitario)
Abstenciones: (1)_____ / _____/
Contra: ( ) _____ / _____/
En Debate: ( ) Pendiente ( )
Desaprobado: Unanimidad ( ) Mayoría( ) Archivado ( )

2.- PROYECTO **/ DICTAMEN /** DECRETO DE ARCHIVO/ DECRETO DE URGENCIA Nº

Debate del predictamen recaído en el Proyecto de Ley 5225/2020-CR que propone una "Ley que crea la autoridad autónoma para la titulación de tierras", presentado por el Grupo Parlamentario Acción Popular, a iniciativa de la señora congresista Rosario Paredes Eyzaguirre.

Expositor: Secretario Técnico de la Comisión de Vivienda y Construcción.

Aprobado por: Mayoría (X) Con 09 votos de los congresistas titulares presentes
Abstenciones: (1)_____ / _____/
Contra: ( ) _____ / _____/
En Debate: ( ) Pendiente ( )
Desaprobado: Unanimidad ( ) Mayoría( ) Archivado ( )

3.- PROYECTO **/ DICTAMEN /** DECRETO DE ARCHIVO/ DECRETO DE URGENCIA Nº

Debate del predictamen recaído en el Proyecto de Ley 6443/2020-CR, "Ley que propone declarar de utilidad y necesidad pública la habilitación urbana y el saneamiento físico legal del predio "Buena Vista" o "Los Anitos" en la Provincia de Barranca, Región Lima", presentado por el Grupo Parlamentario Acción Popular, a iniciativa del congresista Carlos Andrés Pérez Ochoa.

Expositor: Secretario Técnico de la Comisión de Vivienda y Construcción.

Aprobado por: Mayoría (X) Con 07 votos de los congresistas titulares presentes
Abstenciones: (3)_____ / _____/
Contra: ( ) _____ / _____/
En Debate: ( ) Pendiente ( )
Desaprobado: Unanimidad ( ) Mayoría( ) Archivado ( )

3.- EXPOSICIONES / SUSTENTACIONES/ PRESENTACIONES **/ INFORMES/** INVITADOS

IV.- OTROS ACUERDOS O INFORMACIÓN RELEVANTE:

- Se aprobó por unanimidad la dispensa del trámite de aprobación del acta para ejecutar los acuerdos tomados, con 10 votos a favor.