

LEY Nº 27136

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República
ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA;
Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE ACCESO AL CREDITO PARA LA FORMALIZACION DE LA PROPIEDAD

Artículo 1°.- Objeto de la Ley

Créase el "Programa de Apoyo Crediticio para la formalización de la Propiedad", en adelante el Programa, para la adquisición de predios de propiedad privada ocupados al 22 de marzo de 1996 por pobladores que formen parte de:

- a) Asentamientos humanos;
- b) Programas municipales de vivienda;
- c) Centros poblados;
- d) Pueblos tradicionales;
- e) Centros urbanos informales;
- f) Habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7° y 8° de la Ley Nº 26878; y,
- g) Toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos, definidos mediante Directiva de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3° inciso a) del Texto Unico Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado por Decreto Supremo Nº 009-99-MTC.

Artículo 2°.- Implementación y recursos

2.1. Facúltase al Banco de Materiales a implementar el Programa en coordinación con la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI.

2.2. Los Recursos para la implementación del Programa son asignados al Banco de Materiales por el Tesoro Público, según presupuesto autorizado, independientemente de otros recursos que se asignen a tales fines.

Artículo 3°.- Cobertura del Programa

Los créditos que forman parte del presente Programa podrán financiar hasta el 70% (setenta por ciento) del valor del terreno materia de transferencia.

Artículo 4°.- Beneficiarios del Programa

Son beneficiarios del Programa, los pobladores que formen parte de una organización que constituya alguna de las formas de posesión informal a las que se refiere el Artículo 1° de la presente Ley, que se encuentren incluidos dentro del Programa de Formalización de la Propiedad Informal desarrollado por la COFOPRI y que cumplan con los requisitos establecidos por la presente Ley y otros que se establezcan en normas reglamentarias.

Artículo 5°.- Requisitos

Para ser beneficiario del Programa se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Ser parte de alguna de las formas de posesión previstas en el Artículo 1° de la presente Ley, con excepción del inciso f).

b) Acuerdo Conciliatorio sobre la transferencia de la propiedad entre los pobladores y el propietario del terreno, con la mediación de la COFOPRI.

c) Autorización expresa del propietario del terreno, en el Acuerdo Conciliatorio, para que la COFOPRI tome las acciones necesarias para continuar con la formalización de los terrenos.

d) Suscripción de un formulario, por parte de cada poseedor durante las acciones de constatación de vivienda que lleve a cabo la COFOPRI, por el que se ratifica irrevocablemente en el contenido del acuerdo y solicita al Banco de Materiales ser beneficiario de un crédito hipotecario hasta por un monto del 70% (setenta por ciento) del valor del lote que ocupa.

e) Incorporación de las condiciones del préstamo otorgado por el Banco de Materiales en cada contrato de compraventa de los lotes materia de transferencia.

f) Constitución de una hipoteca a favor del Banco de Materiales en garantía del préstamo asignado a cada uno de los poseedores.

Artículo 6°.- Requisitos para las Organizaciones comprendidas en el inciso f) del Artículo 1° de la presente Ley

En los casos de Organizaciones con personería jurídica que cuenten con habilitación urbana culminada o estudios preliminares aprobados a que se refieren los Artículos 7° y 8° de la Ley Nº 26878, para ser beneficiarios del Programa se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Acuerdo Conciliatorio sobre la transferencia de la propiedad entre la Organización y el propietario del terreno, con la mediación de la COFOPRI.

b) Autorización expresa del propietario del terreno, en el Acuerdo Conciliatorio, para que la COFOPRI tome las acciones necesarias para continuar con la formalización de los terrenos.

c) Compromiso de la Organización, en el Acuerdo Conciliatorio, de suscribir contratos individuales de transferencia a favor de los poseedores que sean identificados por la COFOPRI en las acciones de constatación de vivienda.

d) Consentimiento irrevocable de la Organización, en el Acuerdo Conciliatorio, para solicitar un crédito hipotecario hasta por el 70% (setenta por ciento) del valor del predio.

e) Compromiso de la Organización de ceder el crédito a favor de los posesionarios identificados durante las acciones de constatación de vivienda de manera proporcional al área que éstos ocupen.

f) Suscripción de un formulario por cada poseedor identificado durante la constatación de vivienda que la COFOPRI lleve a cabo en el que expresarán su consentimiento irrevocable a que se les ceda la parte proporcional del crédito que el Banco de Materiales conceda a la Organización y a la constitución de una hipoteca sobre cada uno de los lotes que adquieran los poseedores en garantía del crédito cedido, aceptando además de manera irrevocable las demás condiciones del Acuerdo Conciliatorio.

g) Entrega por parte de la Organización a la COFOPRI de los contratos de compraventa de cada uno de los lotes de los poseedores, debidamente suscritos, los que precisarán las condiciones del préstamo otorgado por el Banco de Materiales, la cesión del monto proporcional del crédito a favor de cada uno de los poseedores en virtud del área que ocupan y la constitución de una hipoteca en garantía de dicho crédito.

Artículo 7°.- Procesos de expropiación en trámite o concluidos

El Programa incluirá a los pobladores a que se refiere el Artículo 1° de la presente Ley, cuyos terrenos se encuentren con proceso de expropiación en trámite o concluido, a efecto de cumplir con el pago de todo o parte del justiprecio establecido por el Poder Judicial, o para el pago del precio pactado en el Acuerdo Conciliatorio. En estos casos la COFOPRI informará al Juez competente a efectos de dar por concluido el proceso.

Artículo 8°.- Porcentaje de beneficiarios necesarios para acceder al Programa

A efectos de acceder al presente Programa, en todos los casos será necesario que por lo menos el 60% (sesenta por ciento) de los poseedores titulares de los lotes suscriban el formulario que les sea presentado por la COFOPRI durante las acciones de constatación de vivienda.

tación de vivencia, en el que se dejará constancia expresa de la aceptación irrevocable de las condiciones del acuerdo y el crédito hipotecario.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Exclusión de área de intangibilidad regulada por la Ley N° 25370

Exclúyase del área intangible del Parque de Las Leyendas, declarada mediante el Artículo 1° de la Ley N° 25370, el área correspondiente a los terrenos ubicados fuera de su muro perimétrico, entre las avenidas Venezuela y Riva Agüero, del distrito de San Miguel, provincia y departamento de Lima, ocupados por moradores de asentamientos humanos.

Transfírase dichos terrenos a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, para que, conforme a su normatividad legal, proceda a la formalización de los predios.

SEGUNDA.- Modificación de la Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046

Modifícase la Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final de la Ley N° 27046 contenida en el Artículo 43° del Decreto Supremo N° 009-99-MTC con el texto siguiente:

"CUARTA.- Las denuncias que se formulen contra los funcionarios y/o trabajadores de la COFOPRI por supuestos delitos cometidos en el ejercicio de sus funciones, relacionados sobre predios respecto de los cuales la COFOPRI ejerza funciones, deberán contar con una opinión técnico-jurídica de la COFOPRI sobre si se ha infringido la legislación de la materia, previa a su calificación e investigación preliminar por parte de los órganos competentes del Ministerio Público o de la Policía Nacional del Perú.

La COFOPRI encargará al Tribunal Administrativo de la Propiedad la evacuación del informe técnico-jurídico, adjuntando para tal efecto la denuncia formulada con los anexos y/o pruebas adjuntadas. Dicho informe deberá ser evacuado y remitido por la COFOPRI, dentro de un plazo de 30 (treinta) días hábiles a la autoridad competente, quien merituará el informe técnico-jurídico alcanzado para resolver sobre la procedencia o no de la denuncia formulada; en caso de incumplimiento del plazo de pronunciamiento podrá desestimarse tal opinión.

En los procesos penales en trámite derivados de denuncias a que se refiere esta disposición, el Juez o la Sala deberá contar con dicho informe a fin de tenerlo en cuenta al momento de resolver, sin perjuicio de poder declarar el sobreseimiento definitivo de la causa de estimarlo conveniente."

TERCERA.- Aprobación de normas reglamentarias y complementarias

Mediante Decreto Supremo, refrendado por los Ministros de la Presidencia y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, se aprobará el Reglamento de la presente Ley, en un plazo no mayor de 30 (treinta) días contados a partir de su vigencia.

Mediante Directivas de la COFOPRI, en coordinación con el Banco de Materiales, se expedirán las normas complementarias del Reglamento, regulando los procedimientos que permitan el acceso al crédito para la formalización de la propiedad informal, identificando aquellos otros procedimientos que cumplan con la misma finalidad de lo establecido por la presente Ley.

CUARTA.- Derogatorias

Derógase la Ley N° 25269 y toda norma legal que se oponga a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los veintiocho días del mes de mayo de mil novecientos noventa y nueve.

RICARDO MARCENARO FRERS

Presidente a.i. del Congreso de la República

CARLOS BLANCO OROPEZA

Segundo Vicepresidente del Congreso de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los doce días del mes de junio de mil novecientos noventa y nueve.

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI

Presidente Constitucional de la República

ALBERTO PANDOLFI ARBULU

Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción

EDGARDO MOSQUEIRA MEDINA

Ministro de la Presidencia