

Modifican el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios, aprobado mediante D.S. N° 006-2006-VIVIENDA

DECRETO SUPREMO N° 007-2007-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, por Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, se regula el proceso de formalización de la propiedad informal, el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos;

Que, el artículo 15° de la precitada Ley faculta la permuta de terrenos del dominio privado del Estado con terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales con por lo menos 10 años de antigüedad, a fin de llevar a cabo el proceso de formalización de la propiedad informal;

Que, existen asentamientos humanos que ocupan terrenos de propiedad del Estado y de dominio privado, ubicados dentro de la zona urbana o de expansión urbana, cuyas familias procedieron a ejecutar sus edificaciones, vías y obras complementarias y el Estado concurrió a dicho proceso con las obras de agua potable y alcantarillado a fin de garantizar su salubridad; así como, con la ejecución de obras de equipamiento;

Que, en algunos casos, la situación generada por las posesiones informales y el nivel de consolidación que han alcanzado, dificulta la restitución del bien a su propietario en las condiciones previas a su ocupación, por lo que la ley ha previsto la permuta de terrenos de propiedad del Estado, por terrenos de propiedad privada ocupados por posesiones informales;

Que, la permuta se efectuará bajo el principio de equidad para la compensación de terrenos de propiedad del Estado de igual valor al de los terrenos ocupados;

Que, la valorización de la propiedad privada no debe incorporar el valor de la plusvalía generada por las edificaciones y mejoras efectuadas por los ocupantes y por las inversiones del Estado, por lo que cualquier método o fórmula de determinación del valor comercial debe conllevar necesariamente la deducción de dicha plusvalía;

Que, adicionalmente al criterio antes señalado, en los casos de reversión de los terrenos por caducidad de la norma autoritativa de la expropiación para fines de saneamiento físico legal de asentamientos humanos se debe deducir el valor del pago a cuenta, aceptado y cobrado, actualizado hasta la fecha en que se consignó ante el juzgado en el incidente de caducidad y reversión de expropiación, con la misma metodología, la cual además debe ser de aplicación para los procesos de expropiación en trámite;

Que, en aplicación de la Ley N° 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales, a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687; sin embargo, tal competencia no conlleva la representación procesal en los procesos de expropiación judiciales en trámite o culminados, para fines de saneamiento físico legal, por lo que resulta necesario establecer un procedimiento mediante el cual, las Municipalidades como sujetos activos de tales procesos puedan delegar su representación procesal a dicha entidad, con la facultades previstas en el artículo 75° del Código Procesal Civil, de modo que se pueda aplicar la permuta como un medio de transigir;

Que por lo expuesto es necesario sustituir el texto del artículo 97° y modificar el texto del artículo 98 del Título I del Reglamento de la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA, precisando las entidades y facultades con las que intervendrán y el procedimiento de permuta para facilitar el saneamiento físico legal de los asentamientos humanos ubicados en terrenos de propiedad privada, con respecto a los cuales se haya pronunciado el Poder Judicial sea en procesos reivindicación, resolución y caducidad de expropiaciones o se encuentren en trámite, a fin que el Estado, conciliando su compromiso con las familias y con la protección constitucional al derecho de propiedad, ejerza las facultades previstas en los artículos 335° y siguientes del Código Procesal Civil;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8) del artículo 118° de la Constitución Política del Perú, Decreto Legislativo N° 560 y la Ley N° 28687;

DECRETA:

Artículo 1°.- Bienes a Permutar

Modificar el artículo 97° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA con el texto siguiente:

“Artículo 97°.- Las Municipalidades Provinciales o el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI cuando actúe por delegación podrán solicitar de manera extraordinaria, a la Superintendencia de Bienes Nacionales, la permuta de terrenos del dominio privado del Estado con terrenos de propiedad de particulares ocupados por posesiones informales ocupados hasta el 31 de diciembre de 2004 y con una antigüedad no menor de 10 años de ocupación.

Los bienes materia de permuta serán identificados y determinados por la Superintendencia de Bienes Nacionales, los cuales deberán ser necesariamente de dominio privado del Estado, de libre disponibilidad y bajo su administración. Asimismo, podrá ser materia de permuta los terrenos que se encuentren bajo la administración de otras entidades públicas, sean urbanos o rurales, previa desafectación y/o transferencia a dicha Superintendencia”.

Artículo 2°.- Establece procedimiento para permutas

Sustitúyase el artículo 98° del Reglamento del Título I de la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, aprobada por Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA con el texto siguiente:

98.1 Procedimiento

El propietario de un bien inmueble, que se encuentre en proceso judicial de expropiación en trámite, que haya revertido a su dominio privado por reivindicación o por caducidad de la expropiación, podrá solicitar a la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble, iniciar un procedimiento de transacción a partir de una permuta de terrenos de dominio privado del Estado.

98.2 Procesos judiciales en trámite

El procedimiento tiene por finalidad concluir el proceso judicial de expropiación en cuanto a la determinación del justiprecio, mediante transacción sobre la base de la permuta de terrenos del dominio privado del Estado por los terrenos de propiedad privada, ocupados por posesiones informales.

98.2.1. El Propietario en su condición de sujeto pasivo de la expropiación, podrá solicitar a la Municipalidad iniciar un procedimiento de transacción a partir de una permuta de terreno con la Superintendencia de Bienes Nacionales.

98.2.2. La Municipalidad, como sujeto activo de la expropiación, de autorizar el procedimiento solicitado, podrá suscribir un Convenio con COFOPRI, mediante el cual le delega su representación procesal en el procedimiento

judicial a fin de transigir y, de ser el caso, iniciar, proseguir o culminar el procedimiento de saneamiento físico legal de la respectiva posesión informal. La Municipalidad o COFOPRI solicitará a la Superintendencia de Bienes Nacionales que ejecute el procedimiento administrativo de permuta predial.

98.2.3. La Superintendencia de Bienes Nacionales, en representación del Estado llevará a cabo las negociaciones con el sujeto pasivo de la expropiación, para fines de determinar los bienes a permutar. De haber acuerdo, la Superintendencia de Bienes Nacionales mediante Resolución, con eficacia diferida a la conclusión del proceso judicial, autorizará la permuta.

98.2.4. A efectos de concluir el proceso judicial, las partes procesales suscribirán el escrito a que se refiere el artículo 335 del Código Procesal Civil, acompañando copia certificada de la Resolución que aprueba la Permuta. Aprobada la transacción por el Juez y concluido el proceso, la permuta se formalizará mediante la correspondiente escritura pública.

98.3 Procesos judiciales culminados

El procedimiento a seguirse tiene por finalidad celebrar un acto jurídico destinado a regular el cumplimiento de la sentencia, a partir de una permuta de terrenos del dominio privado del Estado por los terrenos de propiedad privada ocupados por uno o más asentamientos humanos.

98.3.1. Se encuentran comprendidos en este procedimiento los casos de Reversión al dominio privado por caducidad de la norma autoritativa de expropiación o por expropiación ordenados por mandato del órgano jurisdiccional, los cuales se regulan por el procedimiento establecido en el numeral 98.2, con excepción de lo establecido en el numeral 98.2.3 y 98.2.4.

98.3.2. La Superintendencia de Bienes Nacionales en representación del Estado llevará a cabo las negociaciones con el propietario del terreno ocupado por posesiones informales para fines de determinar los bienes a permutar. De haber acuerdo, la Superintendencia de Bienes Nacionales emitirá Resolución aprobando la permuta la cual tendrá eficacia diferida, a la aprobación por el juez de la causa; la misma que se formalizará mediante la correspondiente escritura pública.

98.4 CRITERIOS PARA VALORIZACIÓN DE LOS TERRENOS OCUPADOS

98.4.1 La valorización de los bienes a permutarse será efectuada según tasación comercial realizada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través de su órgano competente.

98.4.2 El valor del predio de propiedad privada ocupado por la posesión informal será determinado tomando como base la naturaleza del terreno excluyendo del mismo la plusvalía generada por las edificaciones y mejoras ejecutadas por sus ocupantes, así como por las inversiones realizadas por el Estado.

98.4.3 El Estado no podrá permutar un(os) predio(s) cuyo valor de tasación sea superior en un 20% al valor del bien que recibe como contraprestación.

98.4.4 Cuando el valor de tasación del predio que entrega el Estado sea superior al que reciba, pero inferior al porcentaje que se indica en el artículo precedente, el otro permutante deberá pagar en dinero la diferencia de valor que exista a su favor. Dicho pago deberá efectuarse a favor del Estado dentro de 10 días contados a partir de la comunicación que para dicho fin le curse la Superintendencia de Bienes Nacionales.

98.4.5 En caso de ser mayor el valor de tasación del bien que reciba el Estado, éste compensará en dinero la diferencia. Para ello, antes de la aprobación de la permuta deberá haberse obtenido la respectiva habilitación presupuestal que irrogue el pago, salvo que el otro permutante en declaración escrita con firma legalizada renuncie a dicho pago.

98.4.6 Una vez definidos los predios materia de permuta y sus valorizaciones, la Superintendencia de Bienes Nacionales emitirá resolución aprobando el trámite de permuta. Una vez consentida dicha resolución se procederá a suscribir la respectiva escritura pública

de permuta la cual debe ser debidamente inscrita en Registros Públicos. Una vez inscrito a nombre del Estado el predio ocupado por la posesión informal, COFOPRI podrá ejecutar el procedimiento de formalización.

Artículo 3º.- Normas complementarias

El procedimiento de permuta establecido en el presente Decreto Supremo podrá ser de aplicación progresiva a otras posesiones informales ubicadas en terrenos de propiedad privada, previo estudio de factibilidad y de acuerdo con las normas complementarias que expida el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 4º.- Refrendo

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

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidós días del mes de febrero del año dos mil siete.

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

JORGE DEL CASTILLO GÁLVEZ

Presidente del Consejo de Ministros
Encargado del despacho del Ministerio
de Economía y Finanzas

HERNÁN GARRIDO-LECCA MONTAÑEZ

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

30027-6

Delegan facultades al BANMAT para evaluación y ejecución de Proyectos MiBarrio en Barrios Urbano Marginales ubicados en la ciudad de Tumbes y los que se ejecuten con recursos del FONAS

RESOLUCIÓN MINISTERIAL Nº 040-2007-VIVIENDA

Lima, 21 de febrero de 2007

VISTO:

El Memorando Nº 129-2007-VIVENDA/VMVU-DNU de la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo; y,

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 11.1 del artículo 11º de la Ley Nº 27293, Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública, incorporado por la Ley Nº 28802, dispone que la Oficina de Programación e Inversiones, o la que haga sus veces, de cada Sector, es la instancia facultada para evaluar y declarar la viabilidad de los Proyectos de Inversión Pública, pudiendo el Órgano Resolutivo del Sector delegar esta función a las Entidades y Empresas adscritas a su sector;

Que, el literal d), numeral 6.1 del artículo 6º del Decreto Supremo Nº 221-2006-EF, por el que se aprueba el Reglamento del Sistema Nacional de Inversión Pública, dispone que el Órgano Resolutivo del Sector autoriza la elaboración de expedientes técnicos o estudios definitivos y la ejecución de los Proyectos de Inversión Pública declarados viables, pudiendo esta competencia ser objeto de delegación a favor de la máxima autoridad administrativa de las entidades clasificadas en su Sector;

Que, el numeral 10.1 del artículo 10º de la Ley Nº 27293, Ley del Sistema Nacional de Inversión Pública, modificado por la Ley Nº 28802, dispone que el Ministro constituye el Órgano Resolutivo y que le corresponde autorizar la Fase de Inversión y es el principal responsable por el cumplimiento de la presente Ley, su reglamento y las normas que a su amparo se expidan;