

FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL ESTADO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.- BASE LEGAL

Mediante Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida un programa de formalización de la propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional, centralizando las competencias y toma de decisiones a este respecto. Dicha norma fue ampliada mediante Ley N° 27046, consolidándose así las reformas institucionales necesarias que permiten a COFOPRI diseñar un Procedimiento de Formalización de la Propiedad que garantice que "propiedades y propietarios informales", cumpliendo las disposiciones legales, puedan acceder fácilmente a la propiedad registrada de la unidad inmobiliaria que ocupan, así como a la información registral sobre la propiedad formalizada y sus transacciones.

En virtud a lo dispuesto por la Décimo Primera Disposición Complementaria de la Ley N° 27046, COFOPRI elaboró el Texto Unico Ordenado del Decreto Legislativo N° 803, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, en adelante Ley COFOPRI.

El Artículo 3° literal a) y el Artículo 13° del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 803, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, establecen que se aplicará el procedimiento de formalización de la propiedad a los Programas de Vivienda del Estado; asumiendo competencia progresivamente de acuerdo a los mecanismos establecidos en los Artículos 45°, 46° y 47° del Estatuto de COFOPRI, aprobado mediante Decreto Supremo N° 014-98-MTC.

2.- MARCO DE REFERENCIA

2.1.- Para los fines del presente reglamento se entiende como Programa de Vivienda del Estado a todo conjunto habitacional desarrollado por Organismos, Instituciones, Entidades del Estado o Fondos de Vivienda administrados por el Estado, así como aquellas lotizaciones desarrolladas por éstos sobre terrenos legalmente adquiridos, sobre la base de un Marco Legal previamente establecido y siempre que hayan iniciado el procedimiento de titulación.

2.2.- El Estado, en su función de apoyar el desarrollo social de la familia en cuanto a la problemática de la vivienda, ha efectuado desde el año de 1946, a nivel nacional, más de 340 Programas de Vivienda a través de los cuales se adjudicaron mas de 250,000 unidades inmobiliarias (lotes, núcleos básicos, viviendas o departamentos); las que albergan a una población estimada de 1'350,000 habitantes; se estima que un 60% de unidades inmobiliarias requieren culminar su saneamiento físico y legal.

2.3.- Para la implementación de sus Programas de Vivienda el Estado contó con diversas entidades, instituciones y fondos que le permitieron promover, ejecutar y financiar las adjudicaciones de las unidades inmobiliarias dentro de las cuales se encuentran la Corporación Nacional de Vivienda, el Instituto Nacional de la Vivienda, la Junta Nacional de Vivienda, el Ministerio de Vivienda y Construcción, las Municipalidades Provinciales, la Empresa Nacional de Administración de Inmuebles - EMADIPERÚ, la Empresa Nacional de Edificaciones - ENACE, Corporaciones Regionales de Desarrollo, Consejos Transitorios de Administración Regional, Comisiones de Reconstrucción y Rehabilitación, así como los Fondos de Vivienda y los Fondos de Seguridad Social, entre otras.

2.4.- Para la ejecución de los Programas de Vivienda se contó con reservas provenientes del Tesoro Público, con préstamos internacionales (BID, AID, etc.) y con fondos creados especialmente para este fin, todo dentro de un marco legal previamente establecido.

3.- PROBLEMÁTICA

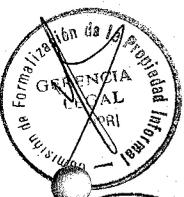
En la mayoría de los casos, sobre todo en los Programas de Vivienda ejecutados a partir del año 1984, por la magnitud de las acciones con que el Estado asumió la atención del problema de la vivienda, se obviaron los procedimientos legales necesarios para titular las unidades inmobiliarias, transgrediéndose tanto normas específicas como registrales, lo que trajo como consecuencia que las propiedades adjudicadas tengan un valor de uso pero no un valor de cambio que les permita participar activamente en la vida económica nacional y especialmente en el mercado inmobiliario.

Como resultado de esta situación, en algunos casos las transferencias de los terrenos, la inscripción, modificación y/o rectificación de planos perimétricos, de trazado y lotización, la formulación o elaboración de memorias descriptivas, declaratorias de fabrica, reglamentos de propiedad horizontal, se realizaron de manera parcial, o simplemente no se realizaron, impidiendo la independización de las unidades inmobiliarias y la inscripción de los títulos de propiedad.

4.- FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

En atención a esta problemática, COFOPRI, en aplicación de su marco legal, realiza de oficio y progresivamente, un conjunto de acciones, de carácter físico y legal, que tienen por objeto la formalización integral e individual de la propiedad en Programas de Vivienda del Estado. Para ello, el procedimiento ha sido diseñado con claridad y simplicidad obviando exigencias innecesarias, sujeto a normas de simplificación administrativa, disponiendo las acciones de COFOPRI a título gratuito.

Es importante recalcar que la gratuidad del procedimiento corresponde únicamente a las acciones de formalización de COFOPRI, debiendo los adjudicatarios cancelar, según corresponda, el precio de su respectiva unidad inmobiliaria.



El proceso de formalización comprende dos etapas: una de formalización integral y otra individual:

4.1.- PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INTEGRAL

Para ejecutar las acciones de saneamiento físico - legal COFOPRI accede a la documentación e información que se encuentre en las Oficinas Registrales de la SUNARP, del Registro Predial Urbano, Consejos Transitorios de Administración Regional-CTAR, Empresas y Entidades responsables de los Programas de Vivienda y a cualquier otra institución del Estado.

Con la información y documentación recabada se elabora el Informe Físico - Legal en el que se determina la titularidad de los predios matrices sobre los que se desarrollaron los Programas de Vivienda del Estado y, de estar pendiente, se inscribe la titularidad de éstos a favor de las respectivas entidades responsables, hipotecas u otra clase de gravámenes y cargas, se evalúa y descarta la existencia de conflictos o litigios relevantes como expropiaciones en trámite y se determina si la entidad responsable cumplió con el marco legal respectivo.

Se identifican los vértices en coordenadas UTM, el área y los linderos de los predios, la existencia de superposiciones que originen duplicidad de partidas, zonas riesgosas, arqueológicas o de propiedad privada, para llevar a cabo las acciones de saneamiento físico y legal pertinentes.

Culminadas las acciones de saneamiento integral se procede con las acciones de saneamiento individual.

4.2.- PROCEDIMIENTO DE FORMALIZACIÓN INDIVIDUAL

Consiste en identificar a todos los poseedores, adjudicatarios o no, de las unidades inmobiliarias que formen parte de los Programas de Vivienda, unidades desocupadas, adjudicadas o no, saldos de precio, adjudicatarios sin deuda pendiente que no cuentan con el respectivo título de propiedad; ello, mediante la verificación de la información y documentación proporcionada o recabada de las entidades responsables, así como de aquella proporcionada por los poseedores durante las campañas de verificación que efectúe COFOPRI.

Una vez levantada toda la información, COFOPRI la calificará, determinando lo siguiente:

- Unidades Inmobiliarias ocupadas;
- Unidades Inmobiliarias desocupadas;
- Identificación de los poseedores, adjudicatarios o no;
- Títulos de propiedad entregados;
- Saldos de precio por cancelar;
- Unidades Inmobiliarias canceladas.
- Deficiencias subsanables en los títulos de propiedad, entre otras.

Con relación a los títulos de propiedad entregados durante las campañas de verificación, COFOPRI evaluará la situación de cada uno, procediendo, de ser necesario, a su rectificación, para su posterior presentación a los Registros Públicos correspondientes.

COFOPRI informará a las entidades responsables respecto de los saldos de precio y cancelaciones, adjuntándoles la documentación correspondiente, a efectos de que éstas otorguen las cláusulas de cancelación para el levantamiento de las hipotecas respectivas o, de no haberse cancelado el precio, para que confirmen sus saldos.

En aquellos casos en que las entidades responsables debieron haber otorgado los contratos de compraventa o adjudicación, sin haberlo hecho aún, el Reglamento propone otorgarles un plazo definitivo para que cumplan con sus obligaciones.

Finalmente, COFOPRI utilizará la información y documentación que recabe de las campañas de verificación para colaborar con las entidades responsables en los procedimientos de regularización, adjudicación y readjudicación, según corresponda.

Es importante resaltar la importancia de los procedimientos establecidos en el presente proyecto, los que de una manera simplificada, lograrán culminar con los fines por los que se ejecutaron los programas de vivienda, vale decir, permitir la adquisición legal de unidades inmobiliarias, debidamente saneadas, a precios que se encuentren al alcance de las mayorías.

