

# LEY N° 27313

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

El Congreso de la República ha dado la Ley siguiente:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

## LEY COMPLEMENTARIA DE LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD EN PROGRAMAS DE VIVIENDA DEL ESTADO

### **Artículo 1°.- Del objeto de la Ley**

Autorízase a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) a llevar a cabo, progresivamente, procedimientos de adjudicación y readjudicación de la propiedad, en representación de sus titulares, respecto de las unidades inmobiliarias que formen parte de Programas de Vivienda ejecutados sobre predios de propiedad de las entidades y/o empresas del Estado sujetas al proceso de promoción de la inversión privada bajo la modalidad de liquidación, comprendiéndose dentro de éstas las ejecutadas sobre predios de propiedad del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) en liquidación, en adelante las entidades, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 13° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, en adelante Marco Legal.

### **Artículo 2°.- De la adjudicación**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo precedente, para acceder al procedimiento de adjudicación respecto de unidades inmobiliarias no adjudicadas, el solicitante deberá acreditar al momento del empadronamiento una posesión de manera continua, pacífica y pública por un período mayor a 1 (un) año.

### **Artículo 3°.- De la readjudicación**

3.1 De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1° precedente, para acceder al procedimiento de readjudicación respecto de unidades inmobiliarias que fueran adjudicadas, el solicitante deberá acreditar una posesión de la unidad inmobiliaria de manera continua, pacífica y pública por no menos de 5 (cinco) años a la fecha de presentación de la solicitud, que la unidad inmobiliaria no sea materia de proceso judicial o arbitral alguno, que los adjudicatarios originales no la ocupen y que se presente el incumplimiento de alguna de las obligaciones de hacer o no hacer establecidas en el contrato individual o dispositivo legal que dio mérito a la adjudicación de la unidad inmobiliaria y que este incumplimiento permita la reversión de las unidades inmobiliarias como consecuencia de su resolución, rescisión, caducidad o sanción legal.

3.2 De presentarse las condiciones que permitan a COFOPRI revertir a favor de la entidad la propiedad de la unidad inmobiliaria, COFOPRI la declarará mediante Resolución, la cual tendrá mérito suficiente para su inscripción en nuevo asiento registral. La reversión no implicará la devolución de la contraprestación abonada por el adjudicatario original.

3.3 Una vez revertida la propiedad y cumplidas las condiciones establecidas en el presente artículo, COFOPRI, en representación de la entidad, seguirá con el procedimiento de readjudicación a favor del solicitante.

### **Artículo 4°.- De las condiciones y procedimiento de venta**

4.1 La Comisión de Promoción de la Inversión Privada (COPRI) y el Banco de Materiales en los casos de Programas de Vivienda ejecutados sobre predios de propiedad del FONAVI dispondrán las condiciones preferenciales de venta bajo las cuales COFOPRI adjudicará o readjudicará las unidades inmobiliarias de las entidades y establecerán los criterios a utilizar

frente a posibles refinanciamientos de saldos de precio por las adjudicaciones efectuadas.

4.2 Dispuestas las condiciones de venta, COFOPRI presentará a los solicitantes una oferta de venta irrevocable a plazo determinado, indicando el precio y las condiciones de pago respectivas. Aceptada la oferta y suscritos los títulos de propiedad, COFOPRI procederá a su presentación al registro correspondiente, en aquellos lugares en los que asuma o haya asumido competencia.

4.3 COFOPRI entregará al Banco de Materiales copia de los títulos suscritos, la relación de adjudicatarios y readjudicatarios, así como las condiciones de venta para que éste proceda con las acciones de cobranza a nombre de la entidad, entregando periódicamente a COFOPRI la relación de cancelaciones de precio para proceder con los respectivos levantamientos de hipoteca.

4.4 En caso de que existan unidades inmobiliarias no adjudicadas que se encuentren desocupadas, COFOPRI podrá proceder a su venta mediante subasta pública, en las condiciones que establezca la COPRI o el Banco de Materiales, según corresponda.

### **Artículo 5°.- De la contraprestación de COFOPRI**

La COPRI y, en su caso, el Banco de Materiales acordarán con COFOPRI el porcentaje del valor de las adjudicaciones y readjudicaciones de las unidades inmobiliarias de propiedad de las entidades que le será abonado a éste, como contraprestación por el servicio de formalización de la propiedad en Programas de Vivienda. Dicha contraprestación constituye recursos propios de COFOPRI. El porcentaje que establezca la COPRI provendrá del fondo de propiedad de las empresas, obtenido por la venta de sus unidades inmobiliarias.

### **Artículo 6°.- De la formalización de contratos**

COFOPRI, progresivamente, podrá formalizar los contratos de transferencia individuales otorgados por las entidades, identificando las deficiencias y omisiones, que podrán ser subsanadas a través de una Declaración Jurada que deberá presentar el adjudicatario, de conformidad con lo establecido por la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa, acompañando la documentación complementaria, de ser el caso, documentos a los cuales deberá adjuntársele el instrumento de inscripción o rectificación de títulos de propiedad emitido por COFOPRI, para su presentación al registro correspondiente. En aquellos lugares en los que COFOPRI no asuma competencia, el Banco de Materiales revisará y presentará los contratos al Registro respectivo.

### **Artículo 7°.- De la firma de contratos**

7.1 De existir contratos de transferencia de unidades inmobiliarias sin la firma de los representantes legales de la entidad o de alguno de los adjudicatarios, COFOPRI los subsanará de oficio, bastando para su presentación al registro correspondiente el instrumento de inscripción o rectificación de título de propiedad que emita COFOPRI, el cual, previamente, procederá a confrontar la información contenida en los contratos de transferencia con la documentación que obre en su poder o en la entidad. Esta norma se hace extensiva a todas las acciones de formalización que desarrolla COFOPRI.

7.2 En caso de que los adjudicatarios no puedan acreditar mediante documento público su estado civil, convivencia, concubinato o copropiedad, bastará la presentación de una Declaración Jurada, de conformidad con lo establecido en la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa.

### **Artículo 8°.- Del tracto sucesivo y la prescripción adquisitiva de dominio**

A efectos de culminar con la formalización de la propiedad en Programas de Vivienda del Estado, COFOPRI podrá ejecutar de manera progresiva los procedimientos de tracto sucesivo y prescripción adquisitiva de dominio, establecidos en su Marco Legal.

### **Artículo 9°.- De los aportes**

Será de aplicación lo dispuesto en el Artículo 39° del Marco Legal, respecto de las áreas correspondientes a aportes que formen parte de Programas de Vivienda formalizados por COFOPRI.

### **Artículo 10°.- De la transferencia de terrenos**

Mediante resolución ministerial refrendada por el Ministro de la Presidencia, previa opinión favorable de la Superintendencia de Bienes Nacionales, se podrá disponer la transferencia a favor de las entidades de predios ocupados por sus Programas de Vivienda de propiedad de otras entidades del Estado. Dicha Resolución establecerá las condiciones según las cuales se efectuará la transferencia y tendrá mérito suficiente para su inscripción en el registro respectivo.

### **Artículo 11°.- De la reglamentación**

Mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y por el Ministro de la Presidencia, se dictarán las disposiciones reglamentarias de la presente Ley.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y FINALES**

**Primera.-** La Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) en liquidación, en coordinación con la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN) y con la participación de COFOPRI, podrá permutar predios de su propiedad, con la finalidad de adquirir predios de propiedad privada ocupados por sus Programas de Vivienda. Esta permuta se encuentra exonerada de todo tributo que afecte las transferencias de propiedad.

**Segunda.-** COFOPRI aplicará lo dispuesto en el Artículo 12° de su Marco Legal sobre predios de propiedad de las entidades ocupados por cualquier clase de posesión informal, sobre los que no se hayan desarrollado programas habitacionales y cuyos miembros no cuenten con título de propiedad otorgado por las entidades.

**Tercera.-** COFOPRI, de conformidad con su Marco Legal, podrá inscribir a nombre del titular del Programa de Vivienda respectivo predios de propiedad estatal o parte de éstos que no se encuentren debidamente registrados a su nombre. A solicitud de COFOPRI, el beneficiario procederá, en vía de regularización, a realizar los trámites de aporte, afectación o similares.

**Cuarta.-** Derógase la Ley N° 26436, el Artículo 13° de la Ley N° 27044, la quinta disposición complementaria y final del Decreto Supremo N° 010-2000-MTC y toda otra norma que se oponga a la presente Ley.

**Quinta.-** Ratifícase lo dispuesto en el Decreto de Urgencia N° 014-2000 en lo que no contradiga a la presente Ley.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

En Lima, a los siete días del mes de julio del dos mil.

MARTHA HILDEBRANDT PÉREZ TREVIÑO  
Presidenta del Congreso de la República

LUIS DELGADO APARICIO  
Segundo Vicepresidente del Congreso  
de la República

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL  
DE LA REPÚBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diecinueve días del mes de julio del año dos mil.

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