

# **NORMAS LEGALES**

**ACTUALIZADAS**

 **Editora Perú**

DIARIO OFICIAL DEL BICENTENARIO

  
**El Peruano**

## **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL**

**Decreto Supremo  
N° 009-99-MTC**

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA  
LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO  
A LA PROPIEDAD FORMAL**

**DECRETO SUPREMO  
N° 009-99-MTC**

*(Publicado en el Diario Oficial El Peruano  
el 11 de abril de 1999)*

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, por Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se crea 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;

Que, por Ley N° 27046, Ley Complementaria de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, se modifica el Decreto Legislativo N° 803;

Que, la Décimo Primera de las Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales de la Ley N° 27046, establece que la COFOPRI elaborará el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 803;

De conformidad con el inciso 8) del Artículo 118 de la Constitución Política del Perú;

SE DECRETA:

**Artículo 1.-** Apruébese el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal que consta de cincuenta (50) artículos.

**Artículo 2.-** El presente Decreto Supremo será refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción y entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

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

ALBERTO FUJIMORI FUJIMORI  
Presidente Constitucional de la República

ALBERTO PANDOLFI ARBULÚ  
Ministro de Transportes, Comunicaciones,  
Vivienda y Construcción

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA  
LEY DE PROMOCIÓN DEL ACCESO  
A LA PROPIEDAD FORMAL**

**TÍTULO PRIMERO**

**DE LA ENTIDAD PROMOTORA DEL  
ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL**

**Artículo 1.-** Declárase de interés nacional la promoción del acceso a la propiedad formal y su

inscripción registral con el fin de garantizar los derechos de todos los ciudadanos a la propiedad y al ejercicio de la iniciativa privada en una economía social de mercado, establecidos por el inciso 16) del Artículo 2° y los Artículos 58° y 70° de la Constitución Política.

(Art. 1° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 2.-** Créase 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.

La inscripción de los títulos de propiedad formalizados por COFOPRI se realizará en el Registro Predial Urbano a que se refiere el Artículo 9°.

*(\*) Tercer párrafo derogado por la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 28923, publicada el 8 de diciembre de 2006.*

La presente ley crea un nuevo mecanismo institucional que permitirá que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos se pueda convertir en activos líquidos que puedan integrarse al mercado y ser objeto de transacciones; incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica.

(Art. 2° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 3.-** Para cumplir el objetivo del Artículo 2, son funciones de COFOPRI:

a) Formular, aprobar y ejecutar de manera progresiva un Programa de Formalización de la Propiedad Urbana de ámbito nacional, que comprenda los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales, centros urbanos informales, habilitaciones urbanas a las que se refieren los Artículos 7° y 8° de la Ley N° 26878 y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI.

Para formalizar la propiedad, COFOPRI podrá ejercer las siguientes competencias dependiendo de la modalidad de posesión, ocupación o titularidad que corresponda:

a.1) Identificará y reconocerá las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes;

a.2) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Integral, que comprende todas las acciones de saneamiento físico y legal de los terrenos, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.2.1) Identificar si los terrenos son de propiedad privada o estatal, y en este último caso formalizar los derechos de propiedad del Estado.

a.2.2) Elaborar o rectificar los planos aprobados u otorgados por entidades estatales.

a.2.3) Determinar o rectificar áreas, medidas perimétricas y linderos de los terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad, respetando el derecho de propiedad privada. Los propietarios privados involucrados intervendrán en los procedimientos respectivos.

a.2.4) Determinar los terrenos que no pueden ser empleados para fines de vivienda por encontrarse dentro de los supuestos previstos en el Artículo 22°.

a.2.5) Declarar la prescripción adquisitiva y regularizar el tracto sucesivo, mediante procedimientos y declaraciones masivos.

a.3) Ejecutará el Procedimiento de Formalización Individual, que comprende todos los actos necesarios para la titulación individual de los lotes, para lo cual ejecutará las siguientes funciones:

a.3.1) Adjudicará a título gratuito el derecho de propiedad de lotes ubicados en terrenos del Estado, a favor de sus poseedores o de los solicitantes de lotes en los casos de los programas de adjudicación de lotes de vivienda que desarrolle COFOPRI, conforme a los requisitos establecidos en la Directiva respectiva. Excepcionalmente, la adjudicación será a título oneroso en los casos que señale la Directiva indicada.

a.3.2) Otorgará Afectaciones en Uso de lotes ubicados en terrenos del Estado, conforme a lo establecido en la Directiva respectiva.

a.3.3) Rectificará los títulos de propiedad individual otorgados por entidades estatales, que presenten errores de cualquier naturaleza.

a.3.4) Promoverá la inscripción de los títulos, contratos y otros documentos de propiedad en el Registro Predial Urbano, ejecutando los traslados de los títulos que se encuentren inscritos en otros registros.

a.3.5) Promoverá la conciliación entre propietarios y poseedores, en especial cuando se trate de terrenos de propiedad privada. El acta con acuerdo conciliatorio constituye título de ejecución. Los derechos, deberes u obligaciones ciertas, expresas y exigibles que consten en dicha acta se sustancian a través del proceso de ejecución de resoluciones judiciales.

a.3.6) Declarará la resolución, caducidad, reversión o la sanción legal prevista en los instrumentos respectivos, correspondientes a las adjudicaciones de terrenos, otorgados con cualquier fin a título oneroso o gratuito, por cualquier entidad estatal, siempre que el adjudicatario hubiera incumplido las obligaciones establecidas en dichos instrumentos contractuales y legales y siempre que los terrenos sean objeto de acciones de formalización de la propiedad o sean incluidos en los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda. No procederá la declaración cuando los terrenos hubieran sido ocupados por terceros y los adjudicatarios hubieran iniciado,

a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, procedimientos judiciales para recuperar la posesión del terreno. La rescisión, resolución, caducidad, reversión o sanción legal declarada por COFOPRI, se inscribirá por su sólo mérito en un nuevo asiento registral. La declaración de la causal no implicará la devolución de la contraprestación pagada por el adjudicatario, que se entenderá imputada al uso dado al terreno.

a.3.7) Cuando COFOPRI defina la necesidad de la reubicación, la coordinará con las entidades respectivas, cuando se trate de pobladores que ocupen terrenos que constituyen parte de la proyección de esquemas viales primarios y secundarios, no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas, carentes de las condiciones de higiene y salubridad así como de equipamiento urbano, con valor histórico, reservadas para la defensa nacional y cuando se trate de personas excedentes de asentamientos humanos.

a.4) Convocará a las asambleas para designación de representantes a que se refiere el último párrafo del Artículo 5° de la Ley N 26878.

a.5) Establecerá sus procedimientos, las características de los títulos y otros instrumentos que otorgue, y sus reglamentos mediante Decreto Supremo, Directivas o Resoluciones de Gerencia General. Sus procedimientos se ejecutarán gratuitamente, con las excepciones que establezca la Gerencia General.

b) Crear y poner en funcionamiento los mecanismos para promover que las transacciones sobre las propiedades formalizadas se mantengan dentro de la formalidad, cuidando que los costos de ésta sean inferiores a los de la informalidad.

c) Proponer al Presidente de la República los dispositivos legales complementarios, su reglamentación y las demás disposiciones que fueran necesarias para el cumplimiento del objetivo principal del Programa de Formalización de la Propiedad a que se refiere el Artículo 2.

d) Asumir, de manera exclusiva y excluyente, las competencias correspondientes a la formalización hasta el otorgamiento de los títulos de propiedad. No está incluida en esta función el registro de los títulos emitidos por COFOPRI, que estará a cargo del Registro Predial Urbano. Para ejercer sus competencias, COFOPRI dictará mediante acuerdo de sus miembros, directivas que serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades del Estado vinculadas al proceso de formalización de la propiedad, desde que sean notificadas. Las directivas podrán ser publicadas si así lo determina dicha entidad;

e) Proponer la creación de las condiciones institucionales necesarias para el desarrollo de la inversión privada y pública en la prestación de servicios complementarios relacionados con la propiedad, que incluyan la infraestructura de servicios públicos, el crédito y otros;

f) Aprobar su presupuesto y administrar los recursos financieros provenientes del Tesoro

Público a que se refiere el Artículo 6°, que se requieran para la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad. COFOPRI podrá encargar la administración, fiscalización y auditoría de dichos recursos a organismos multilaterales o instituciones privadas especializadas, mediante Resolución Suprema;

g) Celebrar todo tipo de convenios, contratos y acuerdos con instituciones nacionales, extranjeras e internacionales;

h) Delegar sus funciones, mediante la celebración de convenios con entidades públicas y privadas, conforme a las características que se definan mediante Decreto Supremo; y,

i) Las demás que le asigne la presente ley, otras normas de menor jerarquía y las disposiciones reglamentarias.

(Art. 3° Dec. Leg. N° 803 y Art. 1° Ley N° 27046).

**Artículo 4.-** Para la ejecución de las actividades que integren el Programa de Formalización de la Propiedad y la elaboración de propuestas y estudios relacionados con sus competencias COFOPRI podrá contratar a instituciones privadas.

(Art. 4° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 5.- (Art. 5° Dec. Leg. N° 803 y Art. 2° Ley N° 27046) (\*) Artículo derogado por la Segunda Disposición Transitoria de la Ley N° 28923, publicada el 8 de diciembre de 2006, la derogación entró en vigencia una vez concluidas las acciones de reorganización de COFOPRI.**

**Artículo 6.-** Son recursos de COFOPRI los siguientes:

a) Los que le otorgue la Ley Anual de Presupuesto y las normas que la modifiquen o complementen;

b) Los recursos propios que obtenga por la prestación de sus servicios a título oneroso; los intereses que obtenga por la administración de sus recursos propios; y, los recursos que obtenga por la adjudicación de lotes a título oneroso; **(\*) De conformidad con el artículo 1 de la Ley N° 27320, publicada el 22 de julio de 2000, se amplía los alcances del presente literal, con el texto siguiente:**

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

*Ampliase los alcances del literal b) del Artículo 6° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC, en el sentido de que los recursos que se obtengan por la adjudicación de lotes comerciales a título oneroso constituirán ingresos propios de la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y de la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se encuentren ubicados, en la proporción de sesenta y cuarenta por ciento, respectivamente.*

**Artículo 2°. - De la excepción**

*Los recursos que obtengan la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal*

*(COFOPRI) y el Registro Predial Urbano (RPU) por el costo de formalización y los aranceles registrales, respectivamente, necesarios para la adjudicación de lotes comerciales a título oneroso, quedan exceptuados de los alcances del artículo anterior.*

**Artículo 3°. - De la recaudación e inafectación**

*Encárgase a la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) la recaudación integral de dichos recursos, siendo de aplicación también, para efectos de la presente Ley, respecto de las Municipalidades Provinciales correspondientes, lo dispuesto por los Artículos 40° y 42° del Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, aprobado mediante Decreto Supremo N° 009-99-MTC.*

**Artículo 4°. - Del depósito**

*La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), previa verificación de lo recaudado, depositará mensualmente y sin deducción alguna en la Cuenta de Ingresos Propios del Banco de la Nación, a nombre de la Municipalidad Provincial que corresponda, los ingresos a que asciende el desagregado porcentual que fija la presente Ley.*

**Artículo 5°. - De la reglamentación**

*La presente Ley será reglamentada mediante decreto supremo refrendado por el Ministro de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción.”*

c) Las donaciones y legados que reciba, los créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales y los recursos provenientes de la cooperación técnica internacional; y,

d) Otros recursos que se le asignen.

(Art. 3° Ley N° 27046).

**Artículo 7.-** El personal de COFOPRI está comprendido en el régimen laboral de la actividad privada.

(Art. 8° Dec. Leg. N° 803).

## TÍTULO SEGUNDO

### DE LA REORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y LOS PROCESOS PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Artículo 8.-** Las dependencias e instancias de las municipalidades provinciales, las entidades del Ministerio de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, la Superintendencia de Bienes Nacionales, la Empresa Nacional de Edificaciones (ENACE) y las demás entidades públicas que hubiesen estado dotadas de competencias vinculadas con el proceso de formalización y/o cuenten con información o documentación relacionada con dicho proceso, ajustarán sus actividades a esta ley y a las directivas que dicte COFOPRI, transfiriéndole a su requerimiento todo el acervo documentario del

que dispongan y colaborando con las acciones que ella ejecute, bajo responsabilidad del titular del pliego.

(Art. 9° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 9.-** (Art. 10° Dec. Leg. N° 803)

*(\*) Artículo derogado por el artículo 10 de la Ley N° 27755, publicada el 15 de junio de 2002.*

**Artículo 10.-** (Art. 11° Dec. Leg. N° 803)

*(\*) Artículo derogado por el artículo 10 de la Ley N° 27755, publicada el 15 de junio de 2002.*

**Artículo 11.-** Los titulares de predios ubicados en urbanizaciones populares y centros poblados incorporados al Programa de Formalización que se encuentren poseyéndolos y cuenten con títulos de propiedad que no puedan ser inscritos por presentar deficiencias en la continuidad de las transmisiones de dominio que preceden a su derecho, podrán solicitar a COFOPRI, directamente o a través de los representantes de las organizaciones que integran, la regularización de la inscripción de su derecho de propiedad.

De ser resuelta favorablemente la solicitud, COFOPRI expedirá la resolución que los declare propietarios y comunicará al Registro Predial Urbano para que proceda a cancelar las inscripciones existentes respecto del predio y a inscribir su derecho de propiedad en la forma, plazos y mediante los medios de publicidad que tutelen los derechos de terceros, que se establezcan en el reglamento.

El mismo derecho corresponde a quienes, al amparo de lo establecido por el Artículo 950 del Código Civil, hayan adquirido predios en urbanizaciones populares y centros poblados incorporados al Programa de Formalización.

(Art. 12° Dec. Leg. N° 803).

**“Artículo 12.-** Con el fin de dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley y por razones operativas, COFOPRI asume la titularidad de los terrenos estatales, fiscales y municipales ocupados por pobladores de cualquiera de las modalidades de posesión, ocupación o titularidad descritas en el inciso a) del Artículo 3. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos estatales en el Registro de Predios.

Entiéndase por terrenos estatales, fiscales o municipales a aquellos cuya titularidad o derecho de propiedad corresponda a cualquier entidad del Estado, incluyendo sus órganos, organismos y dependencias; a las empresas estatales, fiscales y municipales, inclusive las de Derecho Privado en la que la entidad estatal es la única propietaria; a las universidades nacionales y beneficencias públicas. En los casos que corresponda, los órganos decisorios adoptarán los acuerdos que sean necesarios para regularizar la titularidad asumida por COFOPRI.

Las entidades estatales comprendidas en este artículo, a solicitud de COFOPRI, suspenderán los procedimientos judiciales destinados a obtener la desocupación de terrenos, cuya titularidad sea asumida por COFOPRI como consecuencia de sus acciones de formalización. Será nulo todo acto que contravenga lo dispuesto en esta norma.

Quedan comprendidos en la asunción de titularidad dispuesta en el presente artículo, los terrenos estatales que COFOPRI identifique y requiera para destinarlos exclusivamente a la adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda destinados a los Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, con excepción de los terrenos cuyo saneamiento físico legal, titulación, administración o adjudicación sea de competencia de los gobiernos regionales o de los gobiernos locales, de acuerdo a lo previsto en las leyes orgánicas de la materia.” *(\*) Artículo modificado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1202, publicado el 23 de setiembre de 2015.*

(Art. 4° Ley N° 27046).

**Artículo 13.-** COFOPRI formalizará la propiedad de los terrenos, las construcciones, los lotes y las viviendas de los adjudicatarios, correspondientes a programas de vivienda del Estado. ENACE, el Viceministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios, las entidades estatales constructoras, bancarias, financieras, crediticias y toda otra entidad que hubiera ejecutado tales programas o que tuviera información sobre ellos, entregarán a COFOPRI los planos, memorias descriptivas, reglamentos de propiedad horizontal, declaratorias de fábrica, títulos de propiedad de los adjudicatarios y toda otra documentación relacionada, conforme a los requerimientos que haga COFOPRI, con el fin de formalizarlos y presentarlos a los registros públicos para su inscripción.

De no haberse otorgado dichos documentos, COFOPRI los otorgará, directamente, mediante servicios de terceros, o encargándoselo a las entidades mencionadas. De haberse otorgado dichos documentos, será de aplicación lo dispuesto en la Ley N° 26785. La Gerencia General de COFOPRI definirá en qué casos se realizará el traslado de las partidas matrices al Registro Predial Urbano.

El pago del precio de los inmuebles adjudicados se realizará ante las entidades competentes o ante las que hayan asumido sus funciones, que otorgarán los documentos de cancelación gratuitamente, a pedido de parte o de COFOPRI. En caso de entidades en proceso de liquidación, la Gerencia General aprobará los mecanismos para que los adjudicatarios puedan realizar el pago del saldo del precio y obtener gratuitamente los documentos de cancelación. Si los adjudicatarios contarán con recibos de cancelación, éstos, conjuntamente con la declaración jurada de haber cancelado el precio serán presentados a COFOPRI, para su presentación a los registros públicos.



En todos los casos en que se hubiera otorgado declaraciones juradas, COFOPRI realizará verificaciones posteriores y selectivas de la información, en los registros de las entidades pertinentes, conforme a lo dispuesto en la Ley N° 25035, Ley de Simplificación Administrativa. Serán de aplicación las disposiciones de esta norma para la verificación y en caso de comprobarse la falsedad de las declaraciones. La Gerencia General establecerá los procedimientos aplicables.

(Art. 5° Ley N° 27046)

**Artículo 14.-** Las acciones de formalización de la propiedad que ejecute COFOPRI se iniciarán de oficio y progresivamente, sobre las áreas que COFOPRI determine. Los reglamentos de COFOPRI precisarán las acciones que, excepcionalmente, se iniciarán a petición de parte.

Los interesados podrán impugnar los siguientes actos administrativos que COFOPRI dicte durante la ejecución de las acciones de formalización:

a) Las resoluciones inscritas en el Registro Predial Urbano de aprobación y/o rectificación de Planos Perimétricos, en las cuales COFOPRI determine que los terrenos matrices son de propiedad estatal.

b) Las resoluciones de Declaración de Propiedad, mediante la Regularización del Tracto Sucesivo y la Prescripción Adquisitiva de Dominio masivas o individuales, a que se refieren los Artículos 11° de la presente ley y 7° de la Ley N° 26878.

c) Las resoluciones de Delimitación o Rectificación de Áreas, Medidas Perimétricas y Linderos sobre terrenos de propiedad privada que presenten supuestas superposiciones con terrenos que son objeto de las acciones de formalización de la propiedad.

d) Los actos administrativos que determinen los titulares a los que COFOPRI adjudique, declare o regularice un derecho de propiedad.

e) Las resoluciones de declaración de resolución, caducidad o reversión de terrenos a que se refiere el inciso a.3.6) del Artículo 3°.

f) Otras resoluciones y actos que se establezcan en el reglamento respectivo.

Los procedimientos de impugnación y las reclamaciones que los interesados pretendan interponer contra los actos registrales a que se refiere el inciso a) se sujetarán al Reglamento que apruebe el Jefe del Registro Predial Urbano.

(Art. 6° Ley N° 27046).

**Artículo 15.-** Las resoluciones que emitan los órganos de COFOPRI son impugnables ante el Tribunal Administrativo de la Propiedad, que constituye la segunda y última instancia administrativa de COFOPRI. El Estatuto de COFOPRI establece la conformación y demás características de dicho órgano.

Las resoluciones que emita el Tribunal Administrativo de la Propiedad agotan la vía

administrativa y causan estado. Los interesados podrán impugnarlas ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, a que se refiere el Artículo 16°.

Se exceptúan de recurrir ante el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, las reclamaciones o impugnaciones que tengan por objeto cuestionar el derecho de propiedad del Estado sobre el terreno matriz formalizado, las resoluciones que dicte COFOPRI sobre Declaración de Propiedad mediante la Regularización del Tracto Sucesivo o la Prescripción Adquisitiva de Dominio del terreno matriz, y, las que dicte sobre Determinación o Rectificación de Áreas, Medidas Perimétricas y Linderos sólo cuando afecten derechos privados referidos al terreno matriz. En estos casos, contra la resolución que agote la vía administrativa y dentro de los 15 (quince) días útiles contados desde su notificación, podrá interponerse acción contencioso-administrativa conforme al Código Procesal Civil. No obstante lo dispuesto precedentemente, el interesado podrá optar por acogerse al Sistema Arbitral Especial de la Propiedad.

Las resoluciones o actos administrativos emitidos por COFOPRI podrán ejecutarse inmediatamente, sin perjuicio de que el interesado interponga los recursos impugnativos que la ley le otorga. Se suspenderá la ejecución de un acto administrativo de la COFOPRI, cuando se disponga mediante resolución administrativa o judicial la suspensión de los efectos del acto impugnado.

La Gerencia General de COFOPRI aprobará el reglamento que establezca las características particulares de los procedimientos administrativos de petición e impugnación previstos en los Artículos 14° y 15°, precisando sus requisitos, plazos y otras características. Dichos reglamentos contemplarán que la notificación de los actos administrativos se realice de manera colectiva, mediante publicaciones colocadas en lugares públicos de los terrenos objeto de las acciones de formalización u otros mecanismos de notificación. Supletoriamente, se aplicará lo dispuesto en el TUO de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos.

(Art. 7° Ley N° 27046).

**Artículo 16.-** Establézcase un Sistema Arbitral Especial de la Propiedad para la solución de los conflictos, las controversias, declaraciones, determinación de mejor derecho, incertidumbres jurídicas o de hecho, jurídica o factualmente trascendentes, que se produzcan en los asentamientos humanos, urbanizaciones populares y centros poblados, que sean incorporados al Programa de Formalización de la Propiedad, para lo cual el Sistema tendrá competencia territorial sobre dichas áreas. Esta incorporación genera, de pleno derecho, la aceptación previa, automática y expresa de un convenio arbitral por parte de los integrantes de dichas poblaciones, así como su sometimiento a

la jurisdicción arbitral creada por esta ley. No se admitirá renuncia, reserva o pacto en contrario, entendiéndose que para ello dicho acto se haya dentro del supuesto normativo de la Primera Disposición Complementaria y Transitoria de la Ley General de Arbitraje N° 26572.

El Sistema Arbitral también tendrá competencia territorial en las áreas rurales del departamento de Lima, que sean incorporadas al Programa de Formalización de la Propiedad.

El Sistema Arbitral Especial de la Propiedad tendrá facultad exclusiva y excluyente de toda otra jurisdicción para resolver, de oficio o a petición de parte, las siguientes materias:

- a) La definición de su propia competencia;
- b) Las impugnaciones que presenten los interesados contra las resoluciones de carácter particular que emita COFOPRI de manera directa o delegada y causen estado; y,
- c) Las demás que se establezcan en el Reglamento.

Los jueces se abstendrán de oficio o a petición de parte, de conocer las materias que se sometan a su conocimiento cuando correspondan al Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, debiendo declarar la nulidad de todo lo actuado y el archivamiento definitivo del proceso en el estado en que se encuentre, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal.

Los laudos expedidos por el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad son definitivos, tienen la calidad de cosa juzgada material y contra ellos no procede acción, pretensión, recurso o impugnación ordinaria o extraordinaria alguna ante el Poder Judicial, que deberá declarar inadmisibles, bajo responsabilidad civil, administrativa y penal, cualquier petición que pretenda contravenir esta disposición.

El Órgano de Gobierno del Poder Judicial designará en cada Distrito Judicial, Juzgados Civiles de Primera Instancia para el conocimiento del trámite de ejecución de los laudos expedidos por el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad. Estos Juzgados Civiles ejecutarán los laudos dentro del tercer día de remitidos por el Sistema Arbitral Especial de la Propiedad, con citación de los interesados y de los terceros legitimados apersonados al procedimiento arbitral. COFOPRI, el Registro Predial Urbano, cualquier otra dependencia estatal, así como las personas naturales y jurídicas cumplirán lo dispuesto en el laudo. Contra la orden de ejecución del laudo no procede recurso o articulación alguna que impida o pretenda retrasar dicha ejecución, bajo responsabilidad civil, administrativa, funcional y penal del juez respectivo. Cualquier apelación que fuese concedida se entenderá otorgada sin efecto suspensivo, siendo nula de pleno derecho cualquier disposición o estipulación en contrario, bajo responsabilidad.

Un reglamento especial establecerá la dirección y administración del sistema, el número y las condiciones de los árbitros, el procedimiento, los

plazos y las demás características del Sistema Arbitral Especial de la Propiedad.

En todo lo no previsto en la presente ley y su reglamento, rige supletoriamente lo establecido en la Ley General de Arbitraje y el TUO del Código Procesal Civil para el proceso de ejecución, con excepción de lo dispuesto en sus Artículos 700° y 701°.

(Art. 17° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 17.-** Las reclamaciones o impugnaciones dirigidas a cuestionar el título de propiedad individual otorgado por COFOPRI e inscrito en el Registro Predial Urbano podrán ser interpuestas ante el Sistema Arbitral de la Propiedad, siempre que la pretensión no consista en el cuestionamiento del derecho de propiedad del Estado sobre el lote, en cuyo caso podrá recurrirse al Poder Judicial mediante la acción contencioso-administrativa a que se refiere el Artículo 15°.

El derecho de recurrir al Sistema Arbitral de la Propiedad y su correspondiente acción caducan a los tres meses de producida la inscripción del título individual. Las reclamaciones o impugnaciones correspondientes se dirigirán contra el titular con derecho inscrito y, si fueran declaradas fundadas darán únicamente derecho a que se ordene el pago de una indemnización de carácter pecuniario por daños y perjuicios en favor del demandante. En tales casos el titular con derecho inscrito mantendrá la validez legal de su título e inscripción y, por lo tanto de su derecho de propiedad, que será incontestable mediante acción, pretensión o procedimiento alguno, y quedará obligado a pagar la indemnización.

(Art. 8° Ley N° 27046).

## TÍTULO TERCERO

### DE LA ADJUDICACIÓN DE TIERRAS DEL ESTADO CON FINES DE VIVIENDA

**Artículo 18.-** Declárase de interés nacional el establecimiento de un proceso único y simplificado para el acceso a la propiedad predial de terrenos del Estado para los sectores de menores recursos, que garantice que:

a) La población de menores recursos pueda acceder a la propiedad de terrenos con fines de vivienda, sin necesidad de recurrir a invasiones de tierras estatales o privadas;

b) El Estado cuente con la información sobre las tierras de su propiedad que puedan ser adjudicadas a la población para satisfacer sus necesidades de vivienda; y,

c) El Estado pueda responder a la demanda de terrenos para fines de vivienda de manera ordenada, sobre la base de una administración de las tierras estatales disponibles para dicho fin, que permita la ejecución de programas de adjudicación.

(Art. 19° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 19.-** Los poseedores de terrenos de propiedad estatal, fiscal o municipal ocupados o invadidos con posterioridad al 22 de marzo de 1996, fecha de entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 803, podrán regularizar su posesión y adquirir la adjudicación de los terrenos ocupados mediante los procedimientos, requisitos y condiciones que COFOPRI establezca para los programas de adjudicación de lotes con fines de vivienda a que se refieren los Artículos 25° y 26°. En caso que dicha regularización no sea procedente o cuando se trate de terrenos ocupados de propiedad privada, las autoridades respectivas ejecutarán las acciones que prevén las normas para obtener la desocupación de los terrenos.

COFOPRI podrá formalizar la propiedad ocupada por asentamientos humanos u otras formas de posesión de terrenos, siempre que se trate de terrenos estatales, fiscales o municipales y hubieran entrado en posesión para destinarlos a vivienda antes del 22 de marzo de 1996. La formalización culminará con la adjudicación a título gratuito de la propiedad de los lotes de vivienda a favor de los poseedores que acrediten una posesión pública y pacífica por el plazo de un año, con las excepciones que se establezcan mediante Directiva. La adjudicación se realizará mediante el otorgamiento de un título de propiedad inscrito en el Registro Predial Urbano. Sólo podrán recibir la adjudicación mencionada a título gratuito los poseedores que no sean propietarios de otro inmueble destinado a vivienda dentro de la misma provincia y que cumplan los requisitos de posesión que COFOPRI establezca mediante Directiva. Para verificar si los poseedores no son propietarios de otro inmueble, COFOPRI investigará dicha situación en los registros públicos de la provincia respectiva.

En el caso que el poseedor sea propietario de otro inmueble, la adjudicación de la propiedad del lote que se encuentre poseyendo se realizará a título oneroso. Mediante Directiva COFOPRI regulará la presente disposición y establecerá el tratamiento de los casos especiales que se presenten, en los cuales el poseedor acredite el cumplimiento de los requisitos de posesión, pero participe en la propiedad, copropiedad o en el patrimonio familiar de otro lote, respecto del cual no ejerce posesión mediata o inmediata.

Cuando los terrenos ocupados sean de propiedad privada, COFOPRI se limitará a propiciar la realización de procesos de negociación o conciliación entre propietarios y ocupantes.

(Art. 9° Ley N° 27046).

**Artículo 20.-** La formalización y adjudicación de la propiedad en terrenos del Estado para fines urbanos se ceñirá a lo dispuesto en la presente ley y sus reglamentos, los que se ajustarán a los principios de la Ley N° 25035, de Simplificación Administrativa.

(Art. 21° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 21.-** Las municipalidades provinciales definirán las áreas de expansión urbana dentro de su jurisdicción, precisando e informando a COFOPRI lo siguiente:

a) Los límites y las áreas correspondientes a la expansión urbana;

b) Las áreas reservadas de equipamiento social (para educación, salud y recreación);

c) La proyección de los esquemas viales primarios y secundarios con el fin de realizar las reservas de áreas respectivas; y,

d) Los terrenos no aptos para fines de vivienda por constituir zonas riesgosas; carentes de las condiciones de higiene y salubridad; zonas con valor histórico; zonas de explotación minera; y, zonas reservadas para la defensa nacional, determinados en coordinación con las entidades públicas encargadas.

El reglamento establecerá la forma, los plazos, el mecanismo y las condiciones mediante los cuales COFOPRI asegurará la ejecución de lo dispuesto en el presente artículo.

(Art. 22° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 22.-** No podrán ser objeto de adjudicación para fines de vivienda, las áreas a que se refieren los incisos b), c) y d) del Artículo 21°, ni los de propiedad privada.

(Art. 23° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 23.-** El Registro Predial Urbano inscribirá automáticamente a nombre del Estado las áreas reservadas a que se refieren los incisos b) y c) del Artículo 21°, a fin de proteger el crecimiento ordenado de la ciudad.

(Art. 24° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 24.-** COFOPRI elaborará el "Inventario de Terrenos Estatales para fines de Vivienda", identificando los terrenos estatales que tengan vocación urbana, se encuentren o no dentro de las áreas declaradas de expansión urbana. Mediante Decreto Supremo se establecerá la proporción de dichos terrenos que se empleará para los programas de adjudicación que desarrolle COFOPRI y para los programas que desarrolle MIVIVIENDA.

(Art. 10° Ley N° 27046).

**Artículo 25.-** COFOPRI desarrollará programas de adjudicación de lotes de vivienda, en terrenos que identifique para dicho fin, a favor de personas de menores recursos que no puedan acceder a un lote de vivienda por otro mecanismo. COFOPRI aprobará los planos de trazado y lotización, los usos asignados a los terrenos, los



esquemas viales y áreas de reserva para equipamiento urbano y adjudicará los lotes a los beneficiarios.

(Art. 11° Ley N° 27046).

**“Artículo 26.-** Para ser beneficiario de los programas de adjudicación de lotes de vivienda, los interesados deben ser inscritos por COFOPRI en el padrón correspondiente al programa por ejecutarse, y cumplir con los procedimientos, requisitos y condiciones que se establezcan mediante el reglamento.

La adjudicación de lotes con fines de vivienda, se realiza previa calificación individual de los beneficiarios, siempre y cuando no sean propietarios o copropietarios de otro inmueble destinado a vivienda, uso comercial o industrial, en el territorio nacional. La adjudicación será gratuita cuando se trate de reubicaciones para familias en extrema pobreza o afectadas por desastres sin otra propiedad.

La adjudicación se realiza de forma onerosa en aquellos supuestos que se establezcan en el reglamento. La valuación de los lotes en los programas de adjudicación de lotes de vivienda se efectúa por COFOPRI de conformidad a los valores arancelarios oficiales aprobados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Reglamento Nacional de Tasaciones.

La adjudicación de tierras del Estado con fines de vivienda a través de los programas de adjudicación de lotes de vivienda se ejecuta de oficio y de parte, de manera progresiva por COFOPRI sobre terrenos estatales desocupados. De manera excepcional, los programas de adjudicación de lotes se realizan a pedido de las municipalidades provinciales las cuales identifican terrenos de su propiedad y ejecutan el acondicionamiento físico de las áreas. La adjudicación se efectúa mediante título de propiedad otorgado por COFOPRI el cual tiene mérito suficiente para su inscripción en el registro de predios.

Los ingresos obtenidos por la ejecución de los programas de adjudicación de lotes de vivienda corresponden a COFOPRI.”

*(\*) Artículo modificado por el artículo 11 de la Ley N° 31056, publicada el 21 de octubre de 2020.*

(Art. 12° Ley N° 27046).

#### TÍTULO CUARTO

##### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

**Artículo 27.-** El Programa de Formalización de la Propiedad, que incluye el Sistema Arbitral Especial a que se refiere el Artículo 16°, se pondrá en funcionamiento progresivamente en todo el país, de acuerdo a un cronograma que establecerá COFOPRI mediante directiva.

Los procedimientos en trámite en las zonas en que COFOPRI asuma competencia, serán resueltos por dicha entidad de acuerdo a las disposiciones establecidas en sus reglamentos y directivas.

*(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 28° Dec. Leg. N° 803).*

**Artículo 28.-** En tanto no se emitan las directivas a que se refiere el artículo anterior, las entidades públicas que a la fecha de vigencia de la presente ley se encontraban dotadas de competencias relacionadas con la formalización de la propiedad, continuarán ejerciéndolas hasta que sean notificadas por COFOPRI. En tanto no se apruebe su Estatuto, el Registro Predial de Lima culminará su proceso de reorganización, cubriendo las plazas vacantes.

Todas las entidades mencionadas aplicarán a los procedimientos en trámite lo dispuesto en los Decretos Legislativos N°s. 495 y 496 y los Decretos Supremos N°s. 001-90-VC y 002-90-VC.

*(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 29° Dec. Leg. N° 803).*

**“Artículo 29.-** Los asentamientos humanos, programas municipales de vivienda, programas estatales de vivienda, centros poblados, centros urbanos informales, Programas de Adjudicación de Lotes de Vivienda, y toda otra forma de posesión, ocupación y titularidad informal de terrenos con fines urbanos que sean definidos mediante Directiva de COFOPRI, quedarán automáticamente incorporados al área de expansión urbana de la municipalidad provincial correspondiente y tendrán una zonificación residencial de densidad alta. Los terrenos que se destinen para el desarrollo de proyectos habitacionales tendrán una densidad media o alta, conforme lo defina el Gobierno Local.”

*(\*) Artículo modificado por el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1202, publicado el 23 de setiembre de 2015.*

(Art. 13° Ley N° 27046).

**Artículo 30.-** Modifícase el inciso d) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 495, el mismo que queda redactado de la siguiente manera: “Se entiende por Urbanizaciones Populares, aquellas de las que son titulares las Cooperativas de Vivienda, Asociaciones Pro Vivienda, Asociaciones de Vivienda, Juntas de Propietarios, Juntas de Compradores y cualquier otra forma asociativa con fines de vivienda”.

*(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 31° Dec. Leg. N° 803).*

**Artículo 31.-** Las prendas agrícolas que constituyan los propietarios o poseedores de predios rurales inscritos en el Registro Predial de Lima, se registrarán exclusivamente en las partidas registrales de dichos predios. El Reglamento establecerá los requisitos y procedimientos para

la inscripción y puesta en funcionamiento de lo dispuesto en este artículo.

(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 32° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 32.-** Modifícase el Artículo 17° de la Ley N° 26366 el mismo que quedará redactado de la siguiente manera: “El Directorio es el órgano de la Superintendencia encargado de aprobar las políticas de su administración. Está integrado por el Superintendente Nacional de los Registros Públicos, quien lo preside, por un representante de la Presidencia del Consejo de Ministros, un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y por un representante del Ministerio que preside COFOPRI.”

(Art. 14° Ley N° 27046).

**Artículo 33.-** A efectos de la implementación del Programa de Formalización de la Propiedad a que se refiere la presente ley, exonérase a COFOPRI y al Registro Predial Urbano de la aplicación de las normas sobre proceso presupuestario, austeridad, remuneraciones y mecanismos de contratación o contrata, establecidos en la Ley Marco del Presupuesto del Sector Público y en la Ley Anual de Presupuesto vigente y sus modificatorias.

Considérese a COFOPRI y al Registro Predial Urbano como entidades en proceso de implementación por un período de tres años, contados desde la vigencia de la presente Ley. Sus presupuestos y procesos presupuestarios, normas de austeridad y remuneraciones son determinados mediante directiva de cada una de estas entidades, tomando en cuenta criterios similares a los establecidos por la Oficina de Instituciones y Organismos del Estado del Ministerio de Economía y Finanzas.

La contratación de los bienes y servicios requeridos por COFOPRI y el Registro Predial Urbano para el desarrollo del Programa de Formalización de la Propiedad se realizará a través de concursos o adjudicación directa, mediante procedimientos, excepciones y montos cuyas características se establecerán en los reglamentos que aprueben dichas entidades mediante directivas. Los reglamentos deberán prever procedimientos que garanticen que la elección de los proveedores, contratistas y consultores sea el resultado de un proceso de selección entre varios candidatos o que las condiciones de calidad del servicio y de costo ofrecidas estén entre las más competitivas del mercado o que la experiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con el Programa de Formalización en el país ofrezca ventajas significativas para la realización de las actividades contratadas.

El Registro Predial Urbano administrará directamente sus recursos propios, los que le sean asignados y los provenientes de donaciones, legados, créditos internos y externos de fuentes bilaterales o multilaterales o de la cooperación

técnica internacional, que se obtengan para el cumplimiento de los fines de esta ley.

Asimismo, autorízase al Gerente General de COFOPRI y a la máxima autoridad del Registro Predial Urbano para que gestionen los recursos necesarios ante las autoridades pertinentes.

(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 34° Dec. Leg. N° 803, Décima Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 34.-** Exonérase del Impuesto de Alcabala a la primera transferencia de dominio realizada por el Estado en favor de urbanizaciones populares, en los procesos de regularización de su propiedad seguidos durante la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad.

(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 35° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 35.-** Las transferencias, información, documentación y cualquier otra acción dispuesta por COFOPRI o el Registro Predial Urbano para la ejecución del Programa de Formalización de la Propiedad estarán exoneradas del pago de cualquier tasa, arancel, derecho registral o municipal u otro cobro por los servicios requeridos.

(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 36° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 36.-** Autorízase a COFOPRI para que acepte la facultad de las personas legitimadas señaladas en los Artículos 5°, 16° y 38° de la Ley N° 26662, modificada por la Ley N° 26809, con el objeto de ejecutar ante los Notarios Públicos o Jueces de Paz, según corresponda, los procedimientos de rectificación de partidas y de sucesión intestada. Para tal efecto, autorícese a COFOPRI a presentar las solicitudes correspondientes en forma masiva, disponiéndose que las publicaciones a que se refieren los Artículos 13°, 18° y 41° de la Ley N° 26662, se efectúen en forma conjunta, asumiendo los costos respectivos. La facultad de representación que se confiere a COFOPRI se ajustará a las normas establecidas por la Ley N° 26662, modificada por la Ley N° 26809.

(Art. 15° Ley N° 27046).

**Artículo 37.-** COFOPRI podrá asumir la condición de sujeto activo en los procedimientos de expropiación de terrenos ocupados por asentamientos humanos que se hubieran iniciado al amparo de las Leyes respectivas bajo la causal de interés social al amparo de la Constitución Política de 1979, cuando se trate de áreas que han sido incorporadas a sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad.

El justiprecio fijado por las sentencias respectivas será pagado por los beneficiarios de la expropiación que se encuentren ocupando los

terrenos. En caso que se declare la caducidad de la expropiación, los propietarios podrán iniciar las acciones que le concede la Ley para recuperarlos. En cualquier caso, COFOPRI propiciará la realización de procesos de negociación o conciliación conducentes a la celebración de la compraventa respectiva entre los propietarios y ocupantes de los terrenos.

Una vez pagado el justiprecio, la titularidad del terreno será inscrita a nombre de COFOPRI para que ésta apruebe los planos perimétricos, los planos de trazado y lotización, asigne los usos respectivos, esquemas viales y áreas de equipamiento urbano y adjudique la propiedad de lotes de vivienda u otros usos de conformidad con lo dispuesto en el inciso a.3.1) del Artículo 3, formalizando la propiedad a favor de los beneficiarios de la expropiación. Para la inscripción del derecho de propiedad de los terrenos expropiados a favor de COFOPRI, bastará la resolución judicial que declara que se ha pagado el justiprecio.

(Art. 16° Ley N° 27046).

**Artículo 38.-** La competencia de adjudicar terrenos eriazos y ribereños del Estado y para el desarrollo de habilitaciones urbanas populares, con fines urbanos, en favor de entidades estatales y municipales o de particulares, corresponde a COFOPRI, sin desmedro de su función de desarrollar programas de adjudicación de lotes de vivienda a que se refiere el Artículo 25°. Las solicitudes de adjudicación de terrenos eriazos, ribereños y para el desarrollo de habilitaciones urbanas populares serán tramitadas conforme a lo dispuesto en el reglamento elaborado por COFOPRI y aprobado mediante Decreto Supremo. Los registradores no inscribirán adjudicaciones de terrenos estatales, fiscales o municipales que no cumplan lo dispuesto en esta norma e inscribirán o transferirán dichos terrenos a nombre de COFOPRI.

Precísase que conforme a lo dispuesto por el Artículo 1° de la Ley N° 26557, han quedado derogadas todas las competencias y funciones establecidas, otorgadas o delegadas en favor del Viceministerio de Vivienda, las Direcciones Regionales de Vivienda, los municipios provinciales y distritales y cualquier otra entidad del Estado, incluidas las que se amparen en los Decretos Leyes N°s. 10966, 18460 y 21808 y en la Ley N° 23853, que facultan a adjudicar terrenos a terceros para fines urbanos o delegan dicha función. La solicitud de COFOPRI constituye mérito suficiente para que los registradores inscriban su titularidad sobre dichos terrenos.

(Art. 17° Ley N° 27046).

**Artículo 39.-** La Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) en los procesos a su cargo, podrá rectificar de oficio el área, perímetro y linderos de los predios contenidos

en los planos aprobados por las entidades que hayan realizado saneamiento físico-legal o habilitaciones urbanas. La rectificación contendrá las medidas resultantes del saneamiento físico ejecutado por COFOPRI, respetando el derecho de posesión.

En los casos en que la rectificación ocasione modificaciones en los títulos individuales ya emitidos, la COFOPRI, de oficio, expedirá nuevos títulos.

Tratándose de títulos inscritos, la COFOPRI remitirá al Registro Predial Urbano el título rectificatorio con los nuevos planos donde se detallen las medidas rectificadas, para que el Registrador Público por su solo mérito y previa calificación proceda a realizar la inscripción correspondiente.

Las áreas destinadas a vías, parques, servicios públicos y equipamiento urbano que forman parte de terrenos estatales, terrenos expropiados, terrenos sobre los cuales COFOPRI ha declarado la prescripción adquisitiva o la regularización del tracto sucesivo y terrenos ocupados por Centros Urbanos Informales, que sean formalizados, serán de titularidad de COFOPRI con el fin que ésta las afecte en uso o las transfiera en propiedad en favor de las municipalidades, los ministerios y otras entidades que correspondan. Cuando sea necesario COFOPRI reasignará el uso que se hubiera establecido para dichas áreas, con excepción del caso de las habilitaciones urbanas que se regirán por lo dispuesto en la Ley N° 26878.

(Art. 1° Ley N° 26785 y Art. 18° Ley N° 27046).

**Artículo 40.-** Precísase que se encuentran inafectos al Impuesto General a las Ventas y al Impuesto de Alcabala, las transferencias de propiedad que realice la COFOPRI, a título gratuito u oneroso, en favor de terceros; y aquellas que se realicen a su favor y las que realicen los propietarios privados en favor de los ocupantes poseedores o tenedores en los procesos de formalización a cargo de COFOPRI. Asimismo, se encuentran inafectos al Impuesto Predial, a los Arbitrios Municipales, y en general, por cualquier Tributo Municipal que se cree, los bienes inscritos como propiedad de la COFOPRI, mientras no sean adjudicados a terceros. Asimismo, precísase que se encuentra inafecto al Impuesto General a las Ventas, los servicios de formalización de la propiedad que efectúe la COFOPRI.

(Primera Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 41.-** Agrégase el inciso t), al Artículo 37°, del Decreto Legislativo N° 774, que tendrá el texto siguiente:

“t) Constituye gasto deducible para determinar la base imponible del Impuesto, las transferencias de la titularidad de terrenos efectuadas por empresas del Estado, en favor de la Comisión

de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, por acuerdo o por mandato legal, para ser destinados a las labores de Formalización de la Propiedad.”

(Segunda Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046)

**Artículo 42.-** Considérase como Documento Autorizado que permite sustentar gastos o costos para efectos tributarios, siempre que identifique al adquirente o usuario, a los documentos que emita COFOPRI en calidad de oferta de venta de terrenos, los correspondientes a las subastas públicas y a la retribución de los servicios que presta.

El pago de la tasa correspondiente a los derechos de inscripción en el Registro Predial Urbano, de las transferencias que realice COFOPRI en favor de terceros, podrá ser incluido dentro de los documentos autorizados que emita COFOPRI y se considerará un servicio complementario al de la formalización de la propiedad prestado por COFOPRI.

(Tercera Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 43.-** Las denuncias que se formulen por delitos tipificados en el Título V del Código Penal, relacionados con derechos sobre predios respecto de los cuales COFOPRI ejerza funciones, especialmente los tipificados en los Artículos 196°, 203° a 206°, 361°, 377° y 410°, antes de su calificación e investigación preliminar por los órganos competentes del Ministerio Público o de la Policía Nacional del Perú, requerirán de la opinión fundamentada de COFOPRI sobre si se ha infringido la legislación de la materia. El informe será evacuado por el Tribunal Administrativo de la Propiedad dentro de un plazo de 15 (quince) días hábiles.

El Fiscal deberá merituar el informe técnico para decidir si estima o no procedente la denuncia, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2) del Artículo 94° del Decreto Legislativo N° 52, Ley Orgánica del Ministerio Público. De igual manera, el Juez o la Sala deberá tener en cuenta, dicho informe, al momento de expedir la resolución que corresponda.

En los procesos penales en trámite por los delitos señalados en este artículo, el Juez requerirá de inmediato, opinión fundamentada de COFOPRI. La Autoridad Judicial, una vez recibido el informe técnico, podrá sobreseer definitivamente el proceso.

(Cuarta Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 44.-** Precísase que el control contable de los terrenos que son asignados por el Estado, en favor de la COFOPRI, como titular de los mismos, corresponde a la Superintendencia

Nacional de Bienes Nacionales. En este sentido COFOPRI únicamente realizará el control administrativo interno de esos terrenos, el mismo que efectuará a través de su registro en el Registro Predial Urbano.

(Quinta Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 45.-** Prorrógase lo dispuesto por el Artículo 33° por 2 (dos) años, contados desde que culmine el plazo previsto en dicha norma.

(Sexta Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 46.-** Todas las resoluciones que emita COFOPRI en la ejecución de sus funciones, así como los títulos, contratos u otros documentos que formalice, tienen mérito suficiente para su inscripción en los registros públicos, previa calificación registral.

(Sétima Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 47.-** El plazo a que se refiere la Cuarta Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 26845 es el contemplado en el Artículo 19° y sus modificatorias. Extiéndase la aplicación de dicha disposición a los programas estatales y municipales de vivienda.

(Novena Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 48.-** Mientras no se aprueben las normas reglamentarias de esta Ley, COFOPRI seguirá aplicando las normas vigentes. Deróguese la cuarta disposición transitoria y complementaria de la Ley N° 26878.

(Décima Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).

**Artículo 49.-** Deróganse el penúltimo párrafo del Artículo 2°, el inciso b) del Artículo 14°, el segundo párrafo del Artículo 15°, el segundo párrafo del Artículo 19° y la primera, la séptima y la novena disposición complementaria de la Ley N° 26366. Asimismo, deróguese, modifíquese o déjese sin efecto las demás normas que se opongan a la presente ley.

(Disposiciones Complementarias, Transitorias y Finales - Art. 38° Dec. Leg. N° 803).

**Artículo 50.-** Derógase del Decreto Legislativo N° 495 los incisos a) y b), segundo y tercer párrafo del Artículo 8°, Artículos 9°, 10°, 13°, 17°, 18°, 19° y 20° referidos a la inscripción de derechos de posesión en el Registro Predial Urbano; así como los Artículos 26°, 27°, 28°, 29°, 30° y 31° referidos a la Hipoteca Popular o Posesoría y los Artículos 38°, 39°, 40°, 41°, 42° y 43° relativos a la Ejecución Judicial de la Hipoteca.

(Octava Disposición Complementaria, Transitoria y Final, Ley N° 27046).