

**LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO  
LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES  
EDUCATIVAS PÚBLICAS**



PROYECTO DE LEY N° ..... 4122/2018-CR

La Congresista de la República, **MARIA CRISTINA MELGAREJO PAUCAR**, integrante del Grupo Parlamentario "Fuerza Popular", en el ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el Artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de los artículos 22, inciso c), 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, propone al Congreso el siguiente Proyecto de Ley:

**FÓRMULA LEGAL**

**LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE  
LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS**

**ARTÍCULO 1. - OBJETO**

La presente Ley tiene por objeto la priorización y celeridad de los procedimientos que regularizan los aportes del Estado, a través del Ministerio de Educación originados por habilitaciones urbanas, inscripción bajo permuta, bienes inmuebles tugurizados, procesos de zonificación y modificación de uso, según competencia municipal, y otros a favor del Ministerio de Educación.

**ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN**

La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de bienes inmuebles que tengan origen por habilitaciones urbanas, inscripción bajo permuta, bienes inmuebles tugurizados, procesos de zonificación y modificación de uso, con fines de renovación urbana en las áreas de tratamiento, sean de propiedad privada o estatal, comprendiendo tanto a personas naturales como jurídicas, y que hayan sido designadas como tales por el Gobierno Central, Gobiernos Regionales y Municipalidades Provinciales, conforme al artículo 79, numeral 4.2, de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

**ARTÍCULO 3.- FINES**

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. El progreso de la calidad de educación de los estudiantes de todo el territorio nacional.
2. La ejecución del proceso de saneamiento físico legal de bienes inmuebles de las instituciones educativas públicas.
3. La celeridad y la interoperabilidad del proceso en mención.

## **LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS**

### **ARTÍCULO 4.- ENTIDADES INTERVINIENTES EN EL PROCESO DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**

Este proceso se caracteriza por ser multisectorial, siendo competentes y responsables las siguientes entidades:

- Ministerio de Educación.
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN).
- Gobiernos Regionales.
- Municipalidades provinciales.
- Municipalidades distritales.
- Ministerio de Cultura.
- Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI).
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP).
- Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI).

### **ARTÍCULO 5.- SANEAMIENTO LEGAL**

Es la etapa inicial que estará a cargo del Ministerio de Educación, a través de los Gobiernos Regionales y Municipalidades Provinciales, en su condición de poseedor de los predios que tendrá como finalidad su regularización legal de los bienes inmuebles.

### **ARTÍCULO 6.- DEL REGISTRO Y EMPADRONAMIENTO**

Los Gobiernos Regionales y Locales, realizarán el registro y empadronamiento de los predios de su jurisdicción susceptibles del proceso de saneamiento legal, previa verificación y calificación de la situación jurídica de los inmuebles.

### **ARTÍCULO 7.- DE LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

Se procederá a la inscripción del dominio del predio, que no cuente con título comprobatorio, en el caso que se encuentre en actos de propiedad estatal. Estos se inscribirán en las Oficinas Descentralizadas de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP), la inscripción tendrá un plazo máximo de diez (10) días hábiles desde que se presenta la solicitud de trámite.

**LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO  
LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES  
EDUCATIVAS PÚBLICAS**

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**

**PRIMERA.** - El Ministerio de Educación y las instituciones mencionadas en el Artículo 4, de la presente tienen la facultad de establecer las medidas complementarias para el cumplimiento de la presente ley.



Lima, 18 de marzo de 2019

.....  
**MARÍA CRISTINA MELGAREJO PAUCAR**  
Congresista de la República

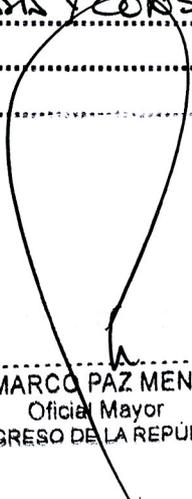
.....  
**Carlos Tubino Arias Schreiber**  
Portavoz (T)  
Grupo Parlamentario Fuerza Popular

**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 03 de ABRIL del 2019.

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 4122 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de

EDUCACIÓN, JUVENTUD Y DEPORTE;  
VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.

  
-----  
GIANMARCO PAZ MENDOZA  
Oficial Mayor  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

## LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS

### CAPÍTULO I EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

#### I. FUNDAMENTOS

Actualmente el sector educación presenta bastantes problemas, uno de ellos es el saneamiento físico legal de los bienes inmuebles de las instituciones públicas, La informalidad en la propiedad de los terrenos ocurre en todos los niveles, desde aquellos que pertenecen al Estado hasta incluso algunos colegios del sector privado. Alrededor del 75% de los colegios a nivel nacional se encuentra ubicado en locales que no cuentan con saneamiento físico legal, es decir, no poseen títulos de propiedad. No existen en la base de los registros públicos.

La problemática en el Perú es muy fuerte, ... "Se necesita partida especial para regularizar colegios del Estado. Directora del Mariano Melgar dice que si se formalizan predios sería más fácil administración educativa<sup>1</sup>".

*El saneamiento de bienes inmuebles es un procedimiento por el cual se regulariza o se formaliza la propiedad u otros derechos de las entidades titulares respecto de los bienes muebles e inmuebles, hasta lograr su inscripción registral.*

*En lo que respecta al saneamiento de bienes del Estado, existen en nuestro marco jurídico leyes especiales que reglamentan dicho procedimiento, tales como Ley N° 26512, Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, y el Decreto Supremo N° 130-2001-EF, Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal. No existen en la base de los registros públicos.<sup>2</sup>*

Actualmente en el Perú existen varios tipos de predios, es muy importante resaltar que en el presente proyecto se consideran los siguientes ya que son los que podrían ser utilizados para el sector educación, siendo estos:

**Habilitación Urbana** ... *"Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, pistas y veredas. Adicionalmente, el terreno podrá contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones.*

*El proceso de habilitación urbana requiere efectuar aportes gratuitos para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos*

<sup>1</sup> En línea: Diario La República, publicación realizada el 11 de diciembre del 2004.

<sup>2</sup> En línea: [https://www.sbn.gob.pe/normas\\_especiales.php](https://www.sbn.gob.pe/normas_especiales.php)

## LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS

*complementarios, que son áreas edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado*<sup>3</sup> ...[SIC]

**Inscripción bajo permuta**, es el procedimiento para la aprobación predial cuando uno de los permutantes es una entidad pública y el otro permutante es una persona natural o jurídica de derecho privado.

En nuestro Código Civil Peruano, se encuentra en:

### **...TÍTULO II - Permuta**

#### **Artículo 1602.- Definición**

*Por la permuta los permutantes se obligan a transferirse recíprocamente la propiedad de bienes.*

#### **Artículo 1603.- Reglas aplicables a la permuta**

*La permuta se rige por las disposiciones sobre compraventa, en lo que le sean aplicables...[sic]*

**Los bienes tugurizados**, "son una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas y no contar con posibilidades de ampliación o de remodelación y carecer de certificado de habitabilidad<sup>4</sup>".

**Saneamiento físico legal**, de los predios en Perú, es el conjunto de pasos orientados a la regularización y formalización del derecho de propiedad u otros derechos reales. Es decir, con el saneamiento se busca "perfeccionar" el derecho que se tiene sobre un bien con la finalidad de que este quede "apto" para su inscripción en el registro.

**El Registro de Predios**, es el registro jurídico integrante del Registro de Propiedad Inmueble en el que se inscriben los actos o derechos que recaen sobre predios a los que se refiere el artículo 2019° del Código Civil, normas administrativas y demás normas especiales.

### **... "Artículo 2019.- Actos y derechos inscribibles**

*Son inscribibles en el Registro:*

- 1. Los actos y contratos que constituyen, declaren, transmitan, extingan, modifiquen, restrinjan o limiten los derechos reales.*
- 2. Los contratos de opción.*
- 3. Los pactos de reserva de propiedad, de retroventa y de preferencia, así como la cláusula resolutoria expresa.*
- 4. Las condiciones de las cuales dependen los efectos de los actos*

<sup>3</sup> LEY N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, Artículo 3

<sup>4</sup> Glosario de la Ley N° 29415, "LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA".

## LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS

registrados, así como su cumplimiento total o parcial.

5. Los contratos de arrendamiento, comodato y depósito.

6. Los demás que señale los reglamentos respectivos...(SIC)

### CAPITULO II MARCO NORMATIVO

- CONSTITUCION POLITICA DEL PERU, TITULO I DE LA PERSONA Y DE LA SOCIEDAD  
CAPITULO I, DERECHOS FUNDAMENTALES DE LA PERSONA

#### *Artículo 13.- Educación y libertad de enseñanza*

*La educación tiene como finalidad el desarrollo integral de la persona humana. El Estado reconoce y garantiza la libertad de enseñanza. Los padres de familia tienen el deber de educar a sus hijos y el derecho de escoger los centros de educación y de participar en el proceso educativo.*

- LEY N° 26512 "Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción"

*... "Artículo 2.- Autorízase a los Ministerios de Educación y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción para que procedan al saneamiento legal de los bienes inmuebles de propiedad del Estado asignados a dichos Ministerios y demás inmuebles de ambos sectores, adquiridos, donados, construidos, ampliados y/o rehabilitados por instituciones públicas y/o privadas, de acuerdo a lo dispuesto por la presente Ley.*

*Artículo 3.- Las Oficinas Registrales Desconcentradas de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos procederán a inscribir en los Registros de la Propiedad Inmueble, los terrenos, edificaciones, construcciones e inmuebles en general de propiedad del Estado asignados y/o donados a los Ministerios de Educación y de Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción, en el plazo máximo de diez días hábiles de presentada la solicitud, bajo responsabilidad.*

*Tal regularización podrá comprender, entre otras, la inscripción de dominio, declaratorias o constataciones de fábrica y demás actos inscribibles...*

- LEY N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO

## LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

*4.2. Identificar los inmuebles en estado ruinoso y calificar los tugurios en los cuales deban realizarse tareas de renovación urbana en coordinación con la municipalidad provincial y el gobierno regional.*

*En el saneamiento de la propiedad predial la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal actuará como órgano técnico de asesoramiento de los gobiernos locales, para cuyo efecto se suscribirán los convenios respectivos.*

- *DECRETO SUPREMO N° 130-2001-EF, Dictan medidas reglamentarias para que cualquier entidad pública pueda realizar acciones de saneamiento técnico, legal y contable de inmuebles de propiedad estatal.*

*Artículo 2.- Están obligadas a realizar el saneamiento descrito en el presente Decreto Supremo, las siguientes entidades de la Administración Pública:*

- a) El Poder Ejecutivo, incluyendo Ministerios y Organismos Públicos Descentralizados;*
- b) El Poder Legislativo;*
- c) El Poder Judicial;*
- d) Los Gobiernos Regionales;*
- e) Los organismos públicos a los que la Constitución Política del Perú y las leyes confieren autonomía;*
- f) Las demás entidades y organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas;*

### III.- EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA

Esta iniciativa legislativa no contraviene ninguna disposición normativa constitucional, debido a su naturaleza que busca la promoción para el saneamiento físico legal de bienes inmuebles de las instituciones educativas públicas, de conformidad con la Ley N° 26512 "Declaran de necesidad y utilidad pública el saneamiento legal de los inmuebles de propiedad de los Sectores Educación y Transportes, Comunicaciones, Vivienda y Construcción".

### IV.- ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Este proyecto de Ley no irroga gasto al erario nacional, el saneamiento se encuentra dentro de los objetivos de la política educativa nacional, los gastos que implicaría este proceso ya se encuentran previstos por el Ministerio de Educación. Porque la propuesta busca promover el saneamiento físico legal de bienes inmuebles de las instituciones educativas públicas. Para que se pueda alcanzar este objetivo se cuenta con la participación de diversas entidades públicas.

## LEY DE PROMOCIÓN PARA EL SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE BIENES INMUEBLES DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS

### V.- VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa se encuentra enmarcada dentro de los alcances del Acuerdo Nacional, en su Objetivo II Equidad y Justicia Social, Política de Estado N° 12, Acceso Universal a una Educación Pública Gratuita y de Calidad y Promoción y Defensa de la Cultura y del Deporte. La que señala:

*... " Nos comprometemos a garantizar el acceso universal e irrestricto a una educación integral, pública, gratuita y de calidad que promueva la equidad entre hombres y mujeres, afiance los valores democráticos y prepare ciudadanos y ciudadanas para su incorporación activa a la vida social. Reconoceremos la autonomía en la gestión de cada escuela, en el marco de un modelo educativo nacional y descentralizado, inclusivo y de salidas múltiples.*

*Con este objetivo el Estado: (b) eliminará las brechas de calidad entre la educación pública y la privada, así como entre la educación rural y la urbana, para fomentar la equidad en el acceso a oportunidades" ... [sic]*