

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO**RECIBIDO****PROYECTO DE LEY N°
11977/2024-CR****24 JULIO 2025 08:18 p. m.**

FIRMADO DIGITALMENTE: FRIGAIL

**PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY 27867,
LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES,
ESTABLECIENDO FUNCIONES ESPECÍFICAS
PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD**

El Congresista de la República que suscribe, **WALDEMAR JOSÉ CERRÓN ROJAS**, integrante del **Grupo Parlamentario PERÚ LIBRE**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Estado y conforme lo establecen los artículos 22°, 75° Y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente **PROYECTO DE LEY**:

FÓRMULA LEGAL**LEY QUE MODIFICA LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE
GOBIERNOS REGIONALES, ESTABLECIENDO FUNCIONES
ESPECÍFICAS PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD****Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente iniciativa legislativa tiene por objeto modificar la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, estableciendo funciones específicas para la formalización de la propiedad, con la incorporación del artículo 69 - A.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

El presente proyecto de Ley tiene por finalidad de regular la formalización de la posesión informal, sin trastocar predios del estado o de las propiedades comunales.

Artículo 3. Modificación de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales

Se Incorpora el artículo 69-A de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, en los siguientes términos:

"Artículo 69 - A. Funciones en materia de vivienda

Formular, aprobar, suscribir contratos, convenios o acuerdos de cooperación interinstitucional con municipalidades provinciales, distritales y/o entidades públicas especializadas en formalización de la propiedad informal COFOPRI; en

*“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la recuperación y consolidación de la economía
peruana”*

la prestación de servicios de formalización y saneamiento físico legal de la propiedad informal en áreas urbanas y de expansión urbanas”.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Adecuación

Se dispone la modificación de las disposiciones legales vigentes para la aplicación de la presente Ley.

Lima, julio de 2025.



Firmado digitalmente por:
MONTALVO CUBAS Segundo
Toribio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/07/2025 16:48:13-0500



Firmado digitalmente por:
GONZA CASTILLO Américo
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/07/2025 17:48:36-0500



Firmado digitalmente por:
CERRÓN ROJAS Waldemar
Jose FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/07/2025 17:41:55-0500



Firmado digitalmente por:
GONZA CASTILLO Américo
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/07/2025 17:48:47-0500



Firmado digitalmente por:
MITA ALANOCA Isaac FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 15/07/2025 17:42:29-0500



Firmado digitalmente por:
TAPE CORONADO Maria
Elizabeth FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/07/2025 15:07:37-0500



Firmado digitalmente por:
AGÜERO GUTIERREZ Maria
Antonieta FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 24/07/2025 16:32:13-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES:

MARCO NORMATIVO VIGENTE

- a. Decreto Ley N° 25891 Transfiere funciones a Direcciones Regionales Departamentales Lima y Callao.
- b. Ley N° 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales
- c. Decreto Legislativo N° 1440 Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público.
- d. Para el Sector Vivienda y Urbanismo, nos encontramos en el marco de la Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, aprobada por el Congreso de la República con fecha 14 de julio de 2021. Bajo esta Ley, la rectoría y competencia en materia de urbanismo y desarrollo urbano la tiene el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Asimismo, en este documento se establecen las directrices que debe de seguir el sector en materia de desarrollo urbano¹.

Objetivo Prioritario es que la población de escasos recursos económicos acceda a mejorar sus condiciones vida, mediante la formalización de su predio y la habitabilidad de su vivienda en las ciudades, conos o anexos del territorio nacional, con ello buscando que la mayor parte de la población acceda a los servicios básicos y espacio público, equipados que garanticen niveles mínimos de calidad de vida.

Porcentaje de la población urbana sin acceso a los servicios de movilidad urbana a través de pistas y veredas. El avance del indicador de brecha, porcentaje de la población urbana sin acceso a los servicios de movilidad urbana a través de pistas y veredas, para el 2021 tenía programado reducirse en 1.14% con respecto al valor del año 2020 (que ascendió a 49.46%), sin embargo, la reducción fue de 1.14 puntos porcentuales, situando al indicador brecha en 48.70%²

¹ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2745469/Diagn%C3%B3stico%20de%20Brechas.pdf>

² <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2745469/Diagn%C3%B3stico%20de%20Brechas.pdf>

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
 “Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”

Indicador Brecha	Brecha al 2020	Situación	Brecha al 2021	
			Pendiente	Cierre
Porcentaje de la población urbana sin acceso a los servicios de movilidad urbana a través de pistas y veredas	49.46%	Programado	48.32% 	1.14%
		Ejecutado	48.70% 	0.76%

Fuente: Módulo PMI - Banco de Inversiones

OE del Sector Vivienda Construcción y Saneamiento y su vinculación con los Indicadores Brecha

Objetivo Estratégico	Acciones Estratégicas	Indicador Brecha Vinculado
OE 1. Mejorar el ordenamiento de los centros poblados urbanos y rurales	1.3 Desarrollo e implementación de proyectos de infraestructura y equipamiento estratégicos para el desarrollo urbano. 1.4 Dotación de Infraestructura para ámbitos urbanos en situación de pobreza.	i) Porcentaje de la población urbana sin acceso a los servicios de movilidad urbana a través de pistas y veredas. ii) Porcentaje de m2 de espacios públicos para el esparcimiento y recreación en zonas urbanas por implementar. iii) Porcentaje de m2 de espacios públicos verdes en zonas urbanas por implementar.
OE 3. Disminuir la informalidad de la propiedad predial urbana.	3.1 Desarrollo de capacidades técnicas y administrativas a las municipalidades provinciales para la formalización de la propiedad. 3.2 Continuar con el proceso de formalización de los predios urbanos informales	iv) Porcentaje de predios urbanos sin catastro.
OE 4. Incrementar la oferta del sector inmobiliario y la industria de la construcción.	4.2 Formación de recursos humanos para la industria de la construcción. 4.3 Desarrollar investigación y la certificación de nuevos sistemas constructivos.	v) Porcentaje de centros de formación con el servicio de capacitación en construcción y saneamiento por implementar. vi) Porcentaje de centros de formación con el servicio de capacitación en construcción y saneamiento que operan en condiciones inadecuadas. vii) Porcentaje de centros de investigación y desarrollo (i+d) con el servicio de investigación en construcción y saneamiento por implementar.
OE 5. Incrementar el	5.2 Dotar de sistemas de	viii) Porcentaje de la población rural sin

ANDRÉS CERRÓN
 0504743307
 R.

MVC
 Por: VILLOZOLA FLORES Hugo Manfred FAU 20504743307 hard
 Motivo: Dey V. B.
 Fecha: 2022/01/17 18:01:27-0500

Fuente: PESEM del Sector Vivienda Construcción y Saneamiento. RM N° 396-2021-VIVIENDA; y en el siguiente Link:
<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2745469/Diagn%C3%B3stico%20de%20Brechas.pdf>

II. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

La presente iniciativa se fundamenta en la necesidad de que el Gobierno Regional de Lima provincias y la Municipalidad Metropolitana de Lima, se encuentren

facultadas de formular, aprobar, suscribir contratos, convenios o acuerdos de cooperación interinstitucional con municipalidades provinciales, distritales y/o entidades públicas especializadas en formalidad de la propiedad COFOPRI, a fin de dotar de título de propiedad, a la población que acredite la posesión con cinco años de antigüedad, contados a partir de la publicación de la presente ley, ello mediante la formalización que se realizara por el COFOPRI, en aplicación de las leyes vigentes para tal fin, conforme a los límites establecidos por las normas vigentes.

Persiste en cerrar el problema de brechas en la titulación urbana a nivel nacional, ello generado por la falta de una norma clara para que los gobiernos regionales puedan realizar convenios con entes especializados como COFOPRI a quienes no les permite avanzar de forma eficiente dado que la ley 27867³, limita a realizar convenios con entidades especializadas en el levantamiento catastral y de regular la formalización de sus predios con la carga que los gobiernos regionales, transfieran por especialidad a COFOPRI.

La mencionada Política Nacional de Vivienda y Urbanismo realiza un diagnóstico del sector, estableciendo el problema público como: “inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población”. El concepto de habitabilidad se refiere aquí tanto a las características individuales de las viviendas (“habitabilidad interna”) como a las características del barrio o el entorno donde estas se sitúan (“habitabilidad externa”).⁴

IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

En la actualidad, existen un aproximado del **1.6 millones de viviendas**

³ <https://www.gob.pe/institucion/regionamazonas-gsru/informes-publicaciones/2075969-ley-n-27867-ley-organica-de-gobiernos-regionales>

⁴ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2745469/Diagn%C3%B3stico%20de%20Brechas.pdf>

informales, en todo el Perú, haciendo un aproximado del 63 % de las construidas entre 2007 y 2024⁵, de predios en condición de informales, posesionarios ubicados en los distintos conos y anexos de la capital y Lima provincias, ante tanta informalidad es importante que por intermedio de las facultades de los Gobiernos Regionales en coordinación con los gobiernos locales y el COFOPRI, mediante convenio se pueda priorizar la correspondiente formalización de los predios informales, que se encuentren en posesión de forma pacífica, publica y continua, por más de cinco (05) años.

La aplicación de la presente ley, busca resolver la problemática de reducir la alta cantidad de posesionarios sin la debida titulación de sus predios, que a la fecha se encuentran en condición de informal, al contar con constancias de posesión, y contribuyendo sus tributos y arbitrios (autoevaluó) por más de cinco años, debidamente acreditados, conforme a los lineamientos y directivas previamente señalados por la autoridad competente (COFOPRI).

En esa línea, se faculta al COFOPRI, de acuerdo a las normativas vigentes, a no proceder a la formalización de los predios, cuando no se encuentren debidamente delimitados o con conflicto de intereses entre terceros, en propiedad del estado, fajas marginales o sobre áreas que afecten a la propiedad comunal.

III. LA NECESIDAD Y LA JUSTIFICACIÓN DE LA INICIATIVA LEGISLATIVA.

Los posesionarios que a la fecha son informales, al no contar con un título de propiedad se encuentran limitado a acceder a cualquier beneficio del estado, como al programa techo propio o incluso a acceder a garantías prendarias ante las entidades financieras a fin de acceder a un crédito para un negocio o emprendimiento.

Esto confirma que la informalidad predial es un problema significativo, especialmente fuera de Lima Metropolitana, y que cada año sigue creciendo debido a nuevas construcciones informales, sin el debido alineamiento vial, sin una licencia de construcción; por lo que creemos que es indispensable, se cierre

⁵ https://elcomercio.pe/economia/peru/unas-16-millones-de-viviendas-construidas-son-informales-temblores-lima-noticia/?utm_source=chatgpt.com#google_vignette

las brechas de la informalidad de los predios que se encuentran en las áreas urbanas o de expansión urbana.

PROPUESTA MODIFICATORIA

Texto legal vigente de la ley 27867	Texto legal propuesto ley 27867
	“Artículo 69 -A. Funciones en materia de vivienda Formular, aprobar, suscribir contratos, convenios o acuerdos de cooperación interinstitucional con municipalidades provinciales, distritales y/o entidades públicas especializadas en formalidad de la propiedad COFOPRI; en la prestación de servicios de saneamiento de la propiedad informal en áreas urbanas y de expansión urbanas.

IV. EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta legislativa no infringe la Constitución ni el marco jurídico vigente; más por el contrario busca cerrar las brechas para la formalización de la propiedad informal de predios urbanos, de la misma forma, con lo cual se guarda una concordancia de tratamiento legislativo

V. ANALISIS COSTO – BENEFICIO

La presente propuesta legislativa logrará acelerar el cierre de brechas en la titulación urbana, que, pese al tiempo transcurrido, no ha logrado avanzar con la ansiada formalización de la posesión a través de un título de propiedad ello incentivará al tenedor del predio por más de cinco años a la fecha de publicación de la presente ley; además, de poder obtener respaldo financiero necesario para crecer en su actividad económica formal.

Con el establecimiento de un perfil específico del beneficiario del régimen de formalización, se logrará otorgar incentivos a personas que realmente necesitan del

apoyo del Estado para lograr una mejor calidad de vida, quienes quedan comprometidos a formalizarse, con las alineaciones viales, licencias de construcción y el pago del impuesto predial, con ello se evitará distorsiones de la finalidad de ley como las que se han venido presentando conflictos e incertidumbres sobre la propiedad, llegando a un trabajo armonizado en la formalización y evitando doble gastos en las formalizaciones de la posesión informal.

VI. VINCULACIÓN AL ACUERDO NACIONAL Y LA AGENDA LEGISLATIVA

La presente iniciativa se encuentra alineado al Acuerdo Nacional, y con la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2024-2025, aprobado mediante Resolución Legislativa del Congreso N° 006- 2024-2025-CR de fecha 29 de octubre de 2024⁶, respetando al Estado de derecho y la jerarquía de las leyes.

Además, esta propuesta guarda una estrecha relación con el Acuerdo Nacional, específicamente con los siguientes objetivos:

OBJETIVO I. DEMOCRACIA Y ESTDO DE DERECHO

OBJETIVO II.- EQUIDAD Y JUSTICIA SOCIAL

Políticas de Estado 10. Reducción de la Pobreza.

30.Lucha contra la pobreza

OBJETIVO III. COMPETITIVIDAD EN EL PAÍS

Políticas de Estado 18. Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica.

Políticas de Estado 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda.

84. Medidas para promover la titulación, formalización y promoción de la propiedad y la vivienda.

⁶ <https://www.congreso.gob.pe/Docs/DGP/DIDP/agenda2024/files/rlc-06-24-25.pdf>