



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LOS ARTÍCULO 58 DE LA LEY 27867 LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES, RESPECTO A FUNCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SANEAMIENTO Y EL ARTÍCULO 79, INCISO 2.2 DE LA LEY N° 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES.

El señor congresista de la República que suscribe, **VICTOR RAUL CUTIPA CCAMA**, a través de **Juntos por el Perú – Voces del Pueblo – Bloque Magisterial**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107, de la constitución Política del Estado y conforme a lo establecido en el artículo 22 inciso c) y artículo 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, fórmula la siguiente propuesta legislativa:

I.- FÓRMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 58, FUNCIONES EN MATERIA DE VIVIENDA Y SANEAMIENTO DE LA LEY 27867, LEY ORGÁNICA DE GOBIERNOS REGIONALES Y EL ARTÍCULO 79, INCISO 2.2 DE LA LEY N° 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES.

ARTÍCULO 1. OBJETO

La presente ley tiene por objeto modificar el artículo 58 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, y el artículo 79, inciso 2.2 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, a fin de precisar las funciones en materia de vivienda y saneamiento, beneficiando a las personas más pobres, para que puedan construir en forma progresiva de acuerdo con sus posibilidades económicas, y autorizar el diseño y ejecución de programas municipales de vivienda con entrega de lotes vacíos a familias de bajos recursos económicos.

ARTÍCULO 2. MODIFICAR EL ARTICULO 58 DE LA LEY 27867 LEY ORGANICA DE GOBIERNOS REGIONALES

Modifíquese el artículo 58 de la Ley 27867 Ley Orgánica de Gobiernos Regionales el mismo que quedara redactado de la siguiente manera:

Artículo 58.- Funciones en materia de vivienda y saneamiento

- a) Formular, aprobar y **ejecutar** los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales.
- b) Promover **y** ejecutar programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos, y la utilización de los terrenos del gobierno del gobierno regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda.
(...)
- h) Asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento en **coordinación** con los gobiernos locales **respetando el plan director de los gobiernos locales**.

Artículo 3. - Modificación del artículo 79, inciso 2.2 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades

Modifícase el inciso 2.2 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, conforme al siguiente texto:

Artículo 79.- Funciones específicas en materia de promoción del desarrollo urbano, urbano-rural y de vivienda

(...)

2.2. Diseñar, promover y ejecutar programas municipales de vivienda, que comprendan la planificación, habilitación urbana y la entrega de lotes vacíos a familias de bajos recursos económicos, en el marco de la normatividad vigente y en coordinación con los planes de desarrollo urbano y las políticas nacionales de vivienda.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única. Deróguese o déjense sin efecto las disposiciones legales o reglamentaria que se opongan a la presente ley.

Lima, setiembre del 2025



Firmado digitalmente por:
SANCHEZ PALOMINO Roberto
Helbert FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/10/2025 15:22:35-0500



Firmado digitalmente por:
CUTIPA CCAMA Victor Raul
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/10/2025 14:49:58-0500



Firmado digitalmente por:
SANCHEZ PALOMINO Roberto
Helbert FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/10/2025 15:22:45-0500



Firmado digitalmente por:
VARAS MELENDEZ Blas
Marcial FAU 20161740126 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/10/2025 16:05:16-0500



Firmado digitalmente por:
QUISPE MAMANI Wilson
Rusbel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/10/2025 16:11:14-0500



Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/10/2025 16:33:46-0500



Firmado digitalmente por:
PALACIOS HUAMAN Margot
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/10/2025 12:07:43-0500

II.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

2.1.- FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA DE LA NORMA MODIFICATORIA.

La Constitución Política del Perú reconoce en su artículo 2, inciso 1, el derecho de toda persona a una vida digna, así como en su artículo 9 el deber del Estado de garantizar políticas que aseguren el bienestar general. En esa línea, el artículo 195 de la Carta Magna faculta a los gobiernos locales a promover el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

La problemática habitacional en el país evidencia que miles de familias de bajos recursos carecen de acceso a una vivienda adecuada. Esta situación impulsa la ocupación informal de predios, generando inseguridad jurídica, ausencia de servicios básicos y limitaciones en el desarrollo urbano.

El proyecto de ley tiene por objeto modificar el artículo 23 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, a fin de ampliar las competencias de los gobiernos regionales en materia de vivienda y saneamiento, otorgándoles la facultad de formular, aprobar y ejecutar de manera directa programas de vivienda social urbano y rural, en coordinación con los gobiernos locales respetando los planes nacionales y sectoriales. De esta manera beneficiar a las personas más pobres y puedan construir en forma progresiva sus viviendas sociales de acuerdo con sus posibilidades económicas.

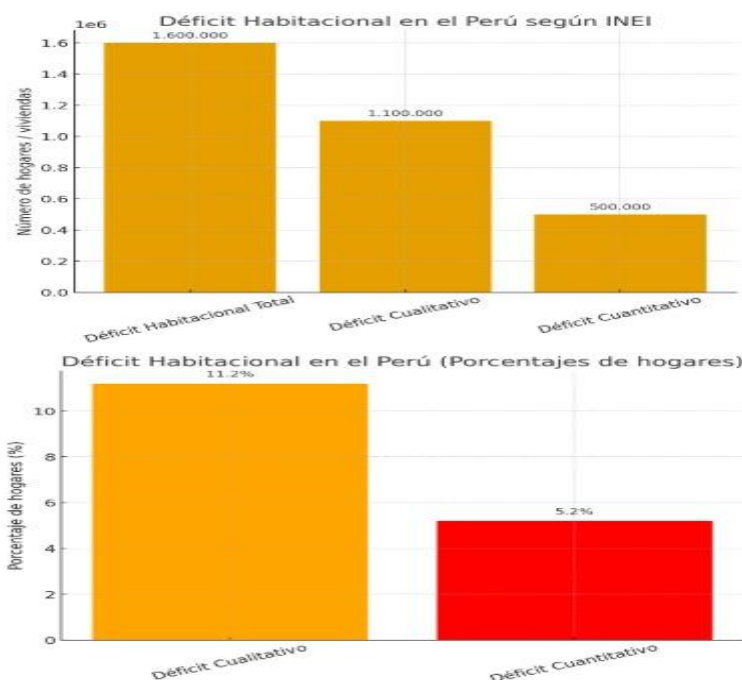
La Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en su artículo 79 regula las funciones específicas en materia de promoción del desarrollo urbano, urbano-rural y de vivienda. Sin embargo, no contempla expresamente la atribución de los gobiernos locales para diseñar y promover programas de vivienda municipal que comprendan la entrega de lotes vacíos destinados a familias de bajos recursos.

En ese sentido, se propone modificar el inciso 2.2 del artículo 79 de la citada ley, a fin de dotar de competencias explícitas a las municipalidades para implementar políticas habitacionales inclusivas que contribuyan a cerrar la brecha de déficit habitacional y garantizar el derecho a una vivienda digna, en coordinación con los planes de desarrollo urbano y las políticas nacionales de vivienda

La encuesta nacional de hogares, elaborado por el instituto nacional de estadística e informática (INEI), estima que el déficit habitacional asciende aproximadamente a 1.6 millones de viviendas, del cual aproximadamente el 75% corresponde al ámbito urbano y el 30 % al ámbito rural.

Asimismo; la encuesta Nacional de Programas Presupuestales revela que el 11.2% de hogares (1.1 millones) vive en una vivienda de material irrecuperable, hacinadas o con servicios básicos deficitarios, conociéndose esto como déficit habitacional cualitativo.

El déficit cuantitativo de unidades de vivienda disponibles para la población. Esto incluye a las familias que no tienen acceso a una vivienda propia, ya sea porque viven de forma precaria o porque comparten vivienda con otras familias debido a la falta de espacio.



1

13.1.3 Hogares que tienen déficit habitacional

Se considera que los hogares tienen déficit habitacional si tienen déficit cuantitativo y/o déficit cualitativo de vivienda.

Según resultados del año 2021, el 11,2% de los hogares a nivel nacional tienen déficit habitacional, siendo el área rural el de mayor porcentaje de hogares con 15,6%, mientras que el área urbana presenta 10,0%.

Perú: Hogares que tienen déficit habitacional, 2018 - 2021 (Porcentaje)					
Área	Año				Variación porcentual (2021 - 2020)
	2018	2019	2020	2021	
Total	10,4	10,2	10,8	11,2	0,4
Urbana	8,3	8,2	9,3	10,0	0,7
Rural	17,6	17,5	16,4	15,6	-0,8

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID - 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática - Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2018 - 2021.

¹ https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib1855/cap13.pdf

Así, según el INEI, 500 mil hogares (5.2% de hogares) no cuentan con vivienda. "Cada año se forman alrededor de 142,000 nuevas familias en las zonas urbanas, las cuales deberían tener acceso a vivienda. Sin embargo, el sector formal solo produce aproximadamente 45,000 viviendas formales por año, lo que deja una brecha de 97,000 familias que no encuentran opciones formales para satisfacer su necesidad habitacional.²



Las viviendas que deberían ser sociales, a la fecha son onerosas estando lejos para cualquier ciudadano que gana sueldo promedio (El *Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI)* ha revelado un aumento del salario promedio mensual proveniente del trabajo en el Perú. Durante el periodo de abril de 2024 a marzo de 2025, los **ingresos laborales** a nivel nacional se ubicaron en 1.780,4 soles³).

Vivienda Social: vuelve el rango 5, el más caro de todos

Entre las principales disposiciones de la nueva ley, CODIP saluda la incorporación de la "vivienda única" dentro del subsidio habitacional indirecto. Esto se implementará a través de productos crediticios gestionados por entidades financieras y canalizados por el Fondo MiVivienda (FMV).

Esta medida permitirá reincorporar el rango 5 departamentos -cuyo precio iba desde los S/362.100 hasta los S/488.800- del Crédito MiVivienda en la categoría de VIS, ampliando así el acceso a este beneficio para más familias. Sin embargo, la CODIP señala que la falta de áreas mínimas establecidas para departamentos o lotes en la normativa podría requerir una revisión del recientemente renovado reglamento VIS, emitido en abril de 2025 por el Ministerio de Vivienda.

Como se recuerda, este reglamento había dispuesto un área mínima de 40 metros cuadrados para la VIS, pero los inmobiliarios demandaban, al igual que la Cámara Peruana de la Construcción (CAPECO), que estas dimensiones sean determinadas por el propio mercado, incluso si son inferiores.



² <https://www.infobae.com/peru/2025/06/14/vivienda-social-se-desarma-el-congreso-de-peru-desactiva-articulos-clave-que-garantizaban-una-vivienda-digna-para-los-peruanos/>

³ <https://www.infobae.com/peru/2025/05/15/mujeres-ganan-241-menos-que-los-hombres-pese-a-incremento-salarial-mensual-del-6-segun-informe-inei/>

2.3. ANÁLISIS DEL ESTADO ACTUAL.

La Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la Ley Orgánica de Municipalidades referente a las funciones en materia de vivienda y saneamiento, subsecuentemente la funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales, expresamente contempla que los gobiernos regionales no pueden ejecutar programas de vivienda sociales, en razón que a este apéndice normativo se le ha dado una interpretación abstracta, limitándose esta función a las municipalidades en forma restringida que es materia de modificatoria y ahora al Ministerio de Vivienda es quien solo pueden ser entregadas a la gente de escasos recursos una vivienda con costos que sobre pasan los treinta mil soles, cifra que resulta inalcanzable a gran parte de nuestra población que vive el día a día.

2.4.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La propuesta normativa busca modificar la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la Ley Orgánica de Municipalidades por las siguientes razones.

- Le da autonomía a los Gobiernos Regionales en materia de gestión de suelo urbano y planificación territorial, conforme al plan director de los gobiernos locales por ende las Municipalidades Provinciales podrán también entregar lotes urbanizados sin construcción.
- La eliminación de barreras para que los gobiernos regionales y puedan otorgar terrenos a personas vulnerables, en coordinación con programas de acceso a vivienda o con financiamiento posterior y a los gobiernos locales entregar lotes sin construcción.
- Respuesta inmediata al déficit habitacional, que requiere mecanismos flexibles y contextualizados para las personas de escasos recursos.

LEY ORGANICA DE LOS GOBIERNOS REGIONALES LEY 27867

Texto Original	Texto Modificado
Artículo 58.- Funciones en materia de vivienda y saneamiento a) Formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales. b) Promover la ejecución de programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos y privados, y la utilización de los terrenos del gobierno regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda.	a) Formular, aprobar y ejecutar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales, y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales. b) Promover y ejecutar programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos, y la utilización de los terrenos del gobierno del gobierno regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda. (...) h) Asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento en coordinación con

c) Incentivar la participación de promotores privados en los diferentes programas habitacionales, en coordinación con los gobiernos locales. d) Difundir el Plan Nacional de Vivienda y la normativa referida a la edificación de vivienda, así como evaluar su aplicación. e) Ejecutar acciones de promoción, asistencia técnica, capacitación, investigación científica y tecnológica en materia de construcción y saneamiento. f) Apoyar técnica y financieramente a los gobiernos locales en la prestación de servicios de saneamiento g) Aprobar los aranceles de los planos prediales con arreglo a las normas técnicas vigentes sobre la materia del Consejo Nacional de Tasaciones. h) Asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento a solicitud de los gobiernos locales.	los gobiernos locales respetando el plan director de los gobiernos locales.
---	---

LEY ORGANICA DE MUNICIPALIDADES LEY 27972

Texto Original	Texto Modificado
FUNCIONES ESPECÍFICAS COMPARTIDAS DE LAS MUNICIPALIDADES PROVINCIALES: 2.1. Ejecutar directamente o concesionar la ejecución de las obras de infraestructura urbana o rural de carácter multidistrital que sean indispensables para la producción, el comercio, el transporte y la comunicación de la provincia, tales como corredores viales, vías troncales, puentes, parques, parques industriales, embarcaderos, terminales terrestres, y otras similares, en coordinación con las municipalidades distritales o provinciales contiguas, según sea el caso; de conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Desarrollo Regional.	FUNCIONES ESPECÍFICAS COMPARTIDAS DE LAS MUNICIPALIDADES PROVINCIALES: 2.1. Ejecutar directamente o concesionar la ejecución de las obras de infraestructura urbana o rural de carácter multidistrital que sean indispensables para la producción, el comercio, el transporte y la comunicación de la provincia, tales como corredores viales, vías troncales, puentes, parques, parques industriales, embarcaderos, terminales terrestres, y otras similares, en coordinación con las municipalidades distritales o provinciales contiguas, según sea el caso; de conformidad con el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan de Desarrollo Regional.

2.2. Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos. 2.3. Promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales."	2.2. Diseñar, promover y ejecutar programas municipales de vivienda, que comprendan la planificación, habilitación urbana y la entrega de lotes vacíos a familias de bajos recursos económicos, en el marco de la normatividad vigente y en coordinación con los planes de desarrollo urbano y las políticas nacionales de vivienda. 2.3. Promover la ejecución del reconocimiento, verificación, titulación y saneamiento físico legal de posesiones informales a cargo de las municipalidades distritales y, en forma subsidiaria, de las municipalidades provinciales."
---	---

II. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL

La propuesta legislativa tiene los siguientes efectos:

- En cuanto la seguridad jurídica el efecto de la derogación contribuye con claridad en la normatividad vigente, evitando dudas sobre cuales disposiciones son aplicables en beneficio de los más necesitados.
- Por tanto, la modificatoria, podrán ejecutar programas sociales de entrega de lotes a familias que no tienen vivienda y la no capacidad de pago para acceder al mercado formal, siempre dentro de un marco justo, transparente y adecuada planificación urbana abriéndose la posibilidad de generar normativas locales mediante ordenanzas municipales acorde a la realidad social de su ciudad y por ende del país y no solo tratar de lucrar con los terrenos mediante concesión a terceros.

III. ANALISIS COSTO BENEFICIO.

La modificatoria no generara costo ni gasto alguno al erario nacional. La iniciativa legal pretende modificar el artículo 58 de la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y el artículo 79 de la Ley Orgánica de Municipalidades, reactivando la inversión de los gobiernos regionales y gobiernos locales en proyectos de saneamiento y construcción generando empleo, servicios, asimismo incrementando la recaudación vía tributos municipales entre otros ingresos aprovechando eficientemente los terrenos estatales.

En el aspecto social permite el beneficio de acceso a vivienda formal para familias de bajos ingresos, reduciendo el déficit habitacional, evitar la informalidad urbana con mejor acceso a servicios básicos de agua y luz, fortaleciendo los programas de inclusión social de los gobiernos regionales y la facilidad de entregar lotes vacíos a las personas más humildes que ganan apenas para sobrevivir que solo les alcanza para construir módulos de madera mas no de material noble porque son más costosos y son carísimos.

En cuanto a los costos son netamente sociales y superables ya que solo seria un riesgo de asignación inadecuada de lotes, sobrecarga administrativa y el fortalecimiento de la supervisión del Ministerio de Vivienda y Construcción, para evitar las duplicidades con programas nacionales como es techo propio y Mi vivienda entre otros beneficios.

Por tanto vistos los párrafos anteriores respecto a costo y beneficio la modificatoria de la ley Orgánica de Gobiernos Regionales y la Ley Orgánica de Municipalidades, es económicamente y socialmente un buen beneficio que restituye la capacidad de los municipios para implementar programas de vivienda de interés social reduciendo el déficit habitacional y dinamizar la económica, evitando también el tráfico de lotes como también la usura de intereses respecto a los créditos otorgados a los lotes que se dan ya construidos con cuotas hasta por 10 años para pagar, en cuanto a los costos administrativo con menores frente a los beneficios a la sociedad.

IV. RELACIÓN DE LA INICIATIVA CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL.

La presente iniciativa se vincula con el siguiente objetivo y política de Estado del Acuerdo Nacional:

1. **Política de Estado N.º 1: Fortalecimiento de la democracia y del Estado de derecho**
 - Reforzar la autonomía de los gobiernos regionales y gobiernos locales, es una expresión de descentralización democrática.
2. **Política de Estado N.º 3: Afirmación de un Estado eficiente, transparente y descentralizado**
 - La medida fortalece la capacidad de gestión de los gobiernos regionales y local fomenta un uso más eficiente de los bienes del Estado.
3. **Política de Estado N.º 10: Reducción de la pobreza**
 - El acceso a vivienda formal constituye un factor determinante en la reducción de pobreza multidimensional, al otorgar seguridad jurídica, acceso a servicios y mejores condiciones de vida.
4. **Política de Estado N.º 12: Acceso universal a una educación pública gratuita y de calidad y promoción y defensa de la salud**
 - Indirectamente, la formalización de vivienda facilita el acceso a servicios de agua, saneamiento y electricidad, lo que repercute en la salud y en el rendimiento escolar de los beneficiarios.
5. **Política de Estado N.º 19: Desarrollo sostenible y gestión ambiental**
 - La gestión formal de suelo urbano mediante programas regionales y municipales y vivienda evita la expansión desordenada y la ocupación de zonas de riesgo, contribuyendo a un desarrollo urbano sostenible.
6. **Política de Estado N.º 29: Acceso a la vivienda y a los servicios básicos**
 - Esta política reconoce la vivienda digna como derecho fundamental. La derogatoria se alinea directamente con esta política, permite que los gobiernos regionales y locales ejecuten programas habitacionales para sectores populares.

Asimismo, con la Agenda Legislativa se tiene:

1. **Fortalecimiento del Estado social y democrático de derecho**, La modificatoria contribuye a garantizar derechos sociales fundamentales, en este caso el **derecho a la vivienda adecuada** (art. 2 y 58 de la Constitución).
2. **Agenda en materia de descentralización y desarrollo regional**, La medida fortalece la capacidad de los gobiernos locales en la gestión del suelo urbano, alineándose con los objetivos de la descentralización administrativa y económica.
3. **Agenda de competitividad y reactivación económica**, Permitir que los gobiernos regionales desarrollen programas de vivienda dinamiza la industria de la construcción, genera empleo local y promueve inversión privada vinculada a servicios y materiales de construcción.