Comisión de Vivienda
Proyecto 9511

CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
**RECIBIDO**
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00387-2026-2031-CD
RU 23248-CD ACTUALIZADA
**18 SEPTIEMBRE 2026 03:33 p. m.**
FIRMADO DIGITALMENTE: ASABARIAN

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
**RECIBIDO**
PRESENTADO EL 14/07/2026 A
LAS 8:11 PM CON RU 2374660
**16 JULIO 2026 10:17 a. m.**
FIRMADO DIGITALMENTE: ELOPEZ

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

Lima, 14 de julio de 2026

**OFICIO Nº204-2026 –PR**

Señor
**FERNANDO MIGUEL ROSPIGLIOSI CAPURRO**
Primer Vicepresidente
Encargado de la Presidencia del Congreso de la República
Presente.-

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, con relación a la Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes la facultad de transferir excepcionalmente de forma directa, a valor arancelario, los predios de dominio privado con fines de formalización de la posesión. Al respecto, consideramos conveniente observarla por lo siguiente[1]:

**De la Autógrafa de Ley**

1. La Autógrafa de Ley contiene 7 artículos, una Disposición Complementaria Transitoria y una Disposición Complementaria Derogatoria, en los cuales se propone lo siguiente:

   - **Artículo 1:** Objetivo de la Ley
   - **Artículo 2:** Definiciones
   - **Artículo 3:** Principios rectores
   - **Artículo 4:** Autorización y condiciones para la transferencia directa
   - **Artículo 5:** Destino de los recursos
   - **Artículo 6:** Plazo excepcional y reversión de predios
   - **Artículo 7:** Limitaciones

   **Disposición Complementaria Transitoria**
   **Disposición Complementaria Derogatoria**

   La referida Autógrafa recaída en el Proyecto de Ley N.º 9511 establece un régimen especial y excepcional que faculta a la Municipalidad Distrital de Majes a transferir directamente, a valor arancelario, los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley N.º 28099 a favor de sus posesionarios, con fines de formalización de la posesión, vivienda y desarrollo urbano. Asimismo, regula los requisitos para acceder a la transferencia, los criterios para la determinación del valor del predio, el destino de los recursos obtenidos, las limitaciones para la disposición de los bienes, el plazo de vigencia del régimen excepcional y el tratamiento de los procesos judiciales o administrativos que pudieran afectar los predios.

1 Sobre la base del Informe N° 588-2026-VIVIENDA/SG-OGAJ e Informe N° 0443-2026-EF/60.05.

**Observaciones a la Autógrafa de Ley**

2. Al respecto debemos señalar lo siguiente:

**Respecto al artículo 1 de la Autógrafa de Ley**

El artículo 1 de la Autógrafa de Ley, indica: *"La presente ley tiene por objeto establecer un régimen especial y excepcional de formalización de la posesión, **facultando a la Municipalidad Distrital de Majes a efectuar la transferencia directa, a valor arancelario, de los predios de dominio privado de su propiedad transferidos mediante la Ley N.° 28099**, con fines de vivienda y desarrollo urbano, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades N.° 27972".* (El resaltado y subrayado es nuestro).

Al respecto, a través de la Ley N° 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, Departamento de Arequipa, modificado por la Ley N° 28630, se revierte al dominio del Estado los terrenos urbanos que se adjudicaron a favor de la Autoridad Autónomas de Majes – AUTODEMA conforme al artículo 174 de la Ley N° 23740, Ley Anual del Presupuesto del Sector Público para el Año 1984, modificada por la Ley N° 24515, ubicados en el distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, que a la fecha de promulgación de la citada Ley N° 28099, no se hubieran afectado en uso conforme al mencionado artículo, **los cuales se transfieren en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes**, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, a fin de destinarlo únicamente para fines de desarrollo urbano.

Teniendo en cuenta que los terrenos urbanos transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes, son a título de propiedad, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que establece que los bienes municipales pueden ser transferidos, concesionados en uso o explotación, arrendados o modificado su estado de posesión o propiedad mediante cualquier otra modalidad, por acuerdo del concejo municipal; **cualquier transferencia de propiedad o concesión sobre bienes municipales se hace a través de subasta pública, conforme a ley**.

**Por lo tanto, la transferencia de los bienes municipales de acuerdo a la Ley Orgánica de Municipales se efectúa mediante subasta pública, no así por venta directa o transferencia directa, como lo indica la Autógrafa de Ley, en su título, en los artículos 1, 4 y 7**.

**Respecto al artículo 6 de la Autógrafa de Ley**

El artículo 6 de la Autógrafa de Ley indica: *"Se establece un plazo de tres (3) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la ejecución del proceso de formalización. Vencido dicho plazo sin haberse concretado la transferencia, los predios revierten al dominio del Estado, conforme a las competencias de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales".*

Al respecto, debemos señalar que el artículo 62 de la Ley Nº 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales establece las funciones en materia de administración y

adjudicación de terrenos de propiedad del Estado, entre las que se encuentra el realizar los actos de inmatriculación, saneamiento, adquisición, enajenación, **administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal (literal b).

Mediante la Resolución Ministerial Nº 656-2006-EF-10, se comunica que mediante Acta de Entrega y Recepción del 26.05.2006, suscrita por el Ministerio de Economía y Finanzas y el Presidente del Gobierno Regional de Arequipa, entre otros, **se transfirió la competencia para administrar y adjudicar los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado** en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal.

Teniendo en cuenta lo antes indicado, así como que los predios estatales constituyen patrimonio de la Nación, **consideramos que en el supuesto que no se haya concretado la formalización en el plazo que establece el artículo 6 de la Autógrafa, corresponde *precisar que los predios estatales deben retornar al Estado, representado por el Gobierno Regional de Arequipa***, toda vez que fue el Estado, en su oportunidad a través de la SBN, el que le trasfirió a la Municipalidad Distrital de Majes los predios que se pretenden formalizar, además, porque no se debe perder de vista que lo que se ha transferido al Gobierno Regional de Arequipa, no tiene la titularidad de los predios del Estado sino las competencias para la administración y adjudicación de éstos.

En consecuencia, el Gobierno Regional de Arequipa cuenta con funciones transferidas para la administración y adjudicación de los terrenos urbanos y eriazos de propiedad del Estado en su jurisdicción, con excepción de los terrenos de propiedad municipal, así, en caso de no concretarse la formalización de los predios que fueron transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes mediante la Ley Nº 28099, **la reversión debe efectuarse a favor del Estado, representado por el Gobierno Regional de Arequipa, por lo que el artículo 6 de la Autógrafa de Ley presenta observaciones, en el extremo que señala la reversión al dominio del Estado, es conforme a las competencias de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**

**Respecto al artículo 7 de la Autógrafa de Ley**

El artículo 7 de la Autógrafa de Ley indica *"La existencia de cargas, gravámenes o **procesos judiciales** o administrativos **que afecten a los predios no impide la transferencia directa**, siempre que no exista sentencia firme que afecte derechos de terceros. Dichas circunstancias deben ser expresamente puestas en conocimiento del beneficiario, bajo responsabilidad, y constar en el Acuerdo de Concejo Municipal y en el respectivo contrato."*

De acuerdo a lo señalado, el artículo 7 propuesto indica, entre otros, que la existencia de cargas o procesos judiciales que afecten a los predios no impide la transferencia directa; **sin embargo, no se tiene en cuenta que los predios podrían estar**

**afectados por una "medida de no innovar[2]", regulada en el artículo 687 del Código Procesal Civil, por el cual se conservaría la situación de hecho o de derecho del predio; por lo que, conforme a ello, no podría ser transferido.**

**Respecto a la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Autógrafa de Ley**

La Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Autógrafa señala: "Deróguense o modifíquese, según corresponda, las disposiciones de la Ley 32024 que se opongan a la presente ley."

Al respecto, podemos manifestar que lo señalado en la Única Disposición Complementaria Derogatoria de la Autógrafa de Ley, **no cumple con el Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, aprobado por Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR**, toda vez que, cuando se refiere a las "Disposiciones Complementarias Derogatorias[3]", señala que **la derogación es expresa y se consigna con el término se deroga seguido de la norma o normas que deben ser derogadas, evitándose la derogación tácita, imprecisa o la genérica indeterminada, que suele expresarse con fórmulas como "se deroga todo lo que se oponga"**.

Además, la disposición de "modifíquese, según corresponda, las disposiciones de la Ley 32024 que se oponga a la presente Ley" contenido en la Disposición Complementaria Derogatoria de la Autógrafa de Ley, **debe corresponder a una Disposición Complementaria Modificatoria y no a una Disposición Complementaria Derogatoria**, además debe tenerse en cuenta que cuando el Manual de Técnica Legislativa se refiere a las "Disposiciones Complementarias Modificatorias[4]", señala, que **la modificación es precisa y expresa, indica la disposición, o parte de ella, que se modifica, lo cual no se cumple en el presente caso**.

3. De otro lado, la Autógrafa de Ley, establece un marco normativo paralelo y exclusivo que impediría la aplicación del procedimiento de formalización predial regulado en la Ley N° 28687 y otros, cuyas características son más favorables por ser gratuito y con exigencias de estudios técnicos sobre la viabilidad de la formalización, en salvaguarda de los beneficiarios, terceros y responsabilidad de la entidad formalizadora, considerando que dicho proyecto normativo es para predios destinados a vivienda.

---

2 **Subcapítulo 4: Medida de no innovar**
**Artículo 687.- Prohibición de Innovar**
Ante la inminencia de un perjuicio irreparable, puede el Juez dictar medidas destinadas a conservar la situación de hecho o de derecho cuya situación vaya a ser o sea invocada en la demanda y, se encuentra en relación a las personas y bienes comprendidos en el proceso. Esta medida es excepcional por lo que se concederá sólo cuando no resulte de aplicación otra prevista en la ley.

3 Página 53 del Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, aprobado por Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR.

4 Páginas 51-52 del Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, aprobado por Acuerdo de Mesa Directiva 106-2020-2021/MESA-CR.

4. En adición a lo expuesto, resulta necesario observar la autógrafa de Ley en el extremo referido a la utilización del valor arancelario aprobado por el Ministerio de Economía y Finanzas – MEF para determinar el valor de transferencia de predios de dominio privado de la Municipalidad Distrital de Majes con fines de formalización de la posesión.

Ahora bien, el artículo 1 de la Autógrafa de Ley, precisa que:

"La presente ley tiene por objeto establecer un régimen especial y excepcional de formalización de la posesión, **facultando a la Municipalidad Distrital de Majes a efectuar la transferencia directa, a valor arancelario**, de los predios de dominio privado de su propiedad transferidos mediante la ley N.° 28099, con fines de vivienda y desarrollo urbano, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades N.° 27972. (...)5". (Énfasis agregado)

Asimismo, el artículo 2 incorpora, entre sus definiciones la siguiente:

"Para efectos de la presente ley, se entiende por:

- **Valor arancelario**: Valor oficial aprobado mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas."

Sobre el particular, la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo 1557, señala:

"*En el marco de lo establecido en el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 156-2004-EF,* ***el Ministerio de Economía y Finanzas formula y aprueba anualmente*** *mediante Resolución Ministerial* ***los valores arancelarios de terrenos vigentes al 31 de octubre del año anterior para fines tributarios.*** (...) ". (Énfasis agregado)

De lo expuesto, se advierte que el uso del valor arancelario aprobado por el Ministerio de Economía y Finanzas está **delimitada y restringida de forma exclusiva para fines tributarios**. Por tanto, dichos valores no pueden ser extendidos ni asimilados para los actos de disposición, transferencia o formalización de la propiedad del inmueble.

Por el contrario, el ordenamiento jurídico ha asignado dicha atribución a otro sector, al respecto, cabe advertir que el numeral 9 del artículo 10 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), tiene como competencia compartida:

"9. Normar el proceso de determinación de aranceles, asistir y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y terrenos rústicos de todo el país."

En estricto desarrollo de dicha competencia, mediante la Resolución Directoral N° 00008-2024-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, se aprobó la Norma para la determinación de valores arancelarios y otras intervenciones arancelarias a nivel nacional, cuyo artículo 1 dispone:

---

5 Última modificación realizada a través de la Novena Disposición Complementaria Modificatoria de la Ley Nº 32515, Ley de Endeudamiento del Sector Público para el Año Fiscal 2026. publicada en el Diario Oficial El Peruano el 04 diciembre 2025.

"La presente Norma para la Determinación de Valores Arancelarios y Otras Intervenciones Arancelarias a Nivel Nacional, tiene por objeto establecer la metodología, procedimientos y otras intervenciones para la **determinación de los valores arancelarios de terrenos urbanos a nivel nacional, con fines distintos** a lo regulado por el Decreto Legislativo Nº 1557 – Catastro Fiscal, a cargo del Ministerio de Economía y Finanzas – MEF."

En ese sentido, el MVCS conserva la competencia para establecer los valores arancelarios destinados a fines **distintos de los tributarios,** entre ellos, los aplicables a los procedimientos de formalización de la propiedad.

En consecuencia, la Autógrafa de Ley generaría una desnaturalización legal al pretender la aplicación de los valores arancelarios aprobados por el MEF para una finalidad distinta de aquella prevista en el marco normativo vigente, esto es, para fines no tributarios. Ello desnaturalizaría el alcance de dichos valores y podría generar una superposición de competencias con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, entidad a la que el ordenamiento jurídico ha atribuido la determinación de los valores arancelarios aplicables a fines distintos de los tributarios.

En esa línea, el Decreto Legislativo N° 1557 estableció una distribución expresa de competencias entre el Ministerio de Economía y Finanzas y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en materia de determinación de valores arancelarios. En ese sentido, mientras que el Ministerio de Economía y Finanzas tiene a su cargo la formulación y aprobación de los valores arancelarios con fines tributarios, el Ministerio de Vivienda , Construcción y Saneamiento mantiene las competencias para normar y supervisar la determinación de los valores arancelarios destinados a fines no tributarios, entre ellos los procedimientos de formalización de la propiedad.

Bajo dicho esquema, la aprobación de la Autógrafa de Ley generaría un riesgo normativo a permitir la utilización de los valores arancelarios aprobados por el Ministerio de Economía y Finanzas para determinar el valor de transferencia de predios en procesos de formalización podría generar interpretaciones que excedan el ámbito excepcional previsto en la Autógrafa, dando lugar a que otras entidades públicas invoquen dicho precedente para emplear los valores arancelarios tributarios en procedimientos de disposición de bienes inmuebles, saneamiento físico-legal u otros actos patrimoniales que no se encuentran comprendidos dentro del ámbito de aplicación del Decreto Legislativo N° 1557.

Asimismo, ello podría afectar la uniformidad del régimen de valoración oficial de terrenos implementado a partir del Decreto Legislativo N° 1557, generando incertidumbre respecto de las competencias de cada sector y de la normativa aplicable en materia de valorización de predios. Esta situación podría traducirse en criterios diferenciados entre entidades públicas para la utilización de valores arancelarios, debilitando la seguridad jurídica y la predictibilidad que deben caracterizar la actuación de la Administración Pública.

De igual manera, debe tenerse presente que los valores arancelarios aprobados por el Ministerio de Economía y Finanzas responden a metodologías diseñadas para la determinación de obligaciones tributarias y **no necesariamente reflejan el valor**

**comercial** requerido para operaciones de transferencia patrimonial. En consecuencia, extender su utilización a finalidades distintas podría desnaturalizar el propósito para el cual fueron elaborados.

En ese sentido, resulta conveniente preservar la distribución de competencias establecida por el Decreto Legislativo N° 1557 y mantener la diferenciación entre los valores arancelarios aprobados por el Ministerio de Economía y Finanzas para fines tributarios y aquellos determinados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para fines no tributarios, evitando la generación de excepciones que afecten la coherencia y seguridad jurídica del régimen vigente.

Por las razones expuestas, se observa la Autógrafa de Ley, en aplicación del artículo 108 de la Constitución Política del Perú.

Atentamente,

JOSÉ MARÍA BALCAZAR ZELADA
Presidente de la República

LUIS ENRIQUE ARROYO SÁNCHEZ
Presidente del Consejo de Ministros

***EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;***

***Ha dado la Ley siguiente:***

# *LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES LA FACULTAD DE TRANSFERIR EXCEPCIONALMENTE DE FORMA DIRECTA, A VALOR ARANCELARIO, LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO CON FINES DE FORMALIZACIÓN DE LA POSESIÓN*

***Artículo 1. Objeto de la Ley***

*La presente ley tiene por objeto establecer un régimen especial y excepcional de formalización de la posesión, facultando a la Municipalidad Distrital de Majes a efectuar la transferencia directa, a valor arancelario, de los predios de dominio privado de su propiedad transferidos mediante la Ley N.° 28099, con fines de vivienda y desarrollo urbano, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades N.° 27972.*

***Artículo 2. Definiciones***

*Para efectos de la presente ley, se entiende por:*

- *Valor arancelario: Valor oficial aprobado mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas.*
- *Formalización de la posesión: Proceso mediante el cual se reconoce y otorga el derecho de propiedad a favor del ocupante de un predio, conforme a ley.*
- *Posesionario: Persona natural que ocupa un predio de manera directa, pacífica, continua y pública.*
- *Vivienda tipo huerta: Unidad habitacional destinada a vivienda con uso complementario de producción familiar o de subsistencia.*

***Artículo 3. Principios rectores***

*La aplicación de la presente ley se rige por los siguientes principios:*

- *Especialidad normativa, en virtud de su aplicación exclusiva al distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.*

- *Transparencia y publicidad, garantizando el acceso a la información en todas las etapas del proceso.*
- *Sostenibilidad urbana, promoviendo un desarrollo ordenado y ambientalmente responsable.*
- *Seguridad jurídica, asegurando la validez y eficacia de los actos de formalización.*
- *Eficiencia en el uso de los recursos públicos.*

***<u>Artículo 4</u>. Autorización y condiciones para la transferencia directa***

*4.1 Autorícese, de manera excepcional, a la Municipalidad Distrital de Majes a realizar la transferencia directa, a valor arancelario, de los predios adjudicados mediante la Ley N.° 28099, con fines de formalización de la posesión.*

*4.2 La transferencia directa se realiza previo Acuerdo de Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones:*

- *Que el destino del predio sea exclusivamente para vivienda y desarrollo urbano.*
- *Que el uso del predio corresponda a vivienda tipo huerta.*
- *Que el beneficiario acredite posesión directa, pacífica, continua y pública con anterioridad al 31 de diciembre de 2021.*

*4.3 El valor de transferencia se determina conforme al valor arancelario vigente aprobado por Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas. En caso de inexistencia o desactualización de dicho valor, se aplica tasación realizada por el órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.*

*4.4 El predio adquirido no podrá ser transferido, cedido ni enajenado por el beneficiario durante un plazo mínimo de diez (10) años, bajo sanción de nulidad del acto jurídico correspondiente.*

4.5 *La Contraloría General de la República ejerce control concurrente durante todo el proceso regulado por la presente ley.*

***Artículo 5. Destino de los recursos***

*Los recursos obtenidos por la Municipalidad Distrital de Majes como consecuencia de la aplicación de la presente ley se destinan exclusivamente a financiar procesos de formalización de la posesión, saneamiento físico-legal, habilitación urbana y provisión de servicios básicos, priorizando las zonas beneficiadas.*

***Artículo 6. Plazo excepcional y reversión de predios***

*Se establece un plazo de tres (3) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la ejecución del proceso de formalización. Vencido dicho plazo sin haberse concretado la transferencia, los predios revierten al dominio del Estado, conforme a las competencias de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.*

***Artículo 7. Limitaciones***

*La existencia de cargas, gravámenes o procesos judiciales o administrativos que afecten a los predios no impide la transferencia directa, siempre que no exista sentencia firme que afecte derechos de terceros. Dichas circunstancias deben ser expresamente puestas en conocimiento del beneficiario, bajo responsabilidad, y constar en el Acuerdo de Concejo Municipal y en el respectivo contrato.*

## *DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA*

***ÚNICA.*** *Los procedimientos de formalización iniciados al amparo de la Ley 32024 se adecúan a lo dispuesto en la presente ley, garantizando la continuidad de los derechos de los poseedores.*

## *DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA*

***ÚNICA.*** *Deróguense o modifíquese, según corresponda, las disposiciones de la Ley 32024 que se opongan a la presente ley.*

*Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.*

En Lima, a los veinticuatro días del mes de junio de dos mil veintiséis.

*FERNANDO MIGUEL ROSPIGLIOSI CAPURRO*
*Presidente encargado del Congreso de la República*

*WALDEMAR JOSÉ CERRÓN ROJAS*
*Segundo Vicepresidente del Congreso de la República*

*AL SEÑOR PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA*