CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00073-2026-2031-CD
RU 7298-CD
20 AGOSTO 2026 05:39 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ELOPEZ

LEY QUE MODERNIZA LA FORMALIZACIÓN PREDIAL URBANA Y MEJORA EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS

El **Grupo Parlamentario Fuerza Popular**, por iniciativa del diputado Carlos Alberto Zegarra Sánchez y al amparo de la facultad reconocida en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y en el artículo 8 del Reglamento de la Cámara de Diputados del Congreso de la República, somete a consideración el siguiente proyecto de ley.

FÓRMULA LEGAL
LEY QUE MODERNIZA LA FORMALIZACIÓN PREDIAL URBANA Y MEJORA EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL DE ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. - Objeto de la Ley

La ley establece medidas destinadas a mejorar la formalización de predios urbanos y el saneamiento físico-legal de posesiones informales consolidadas. Para ese propósito, impulsa la actuación coordinada de las entidades responsables, simplifica las diligencias administrativas, promueve el intercambio de información territorial y dispone que las restricciones aplicables a cada predio sean examinadas de acuerdo con su naturaleza y alcance.

Toda actuación de formalización debe preservar los derechos de terceros y observar las reglas sobre patrimonio cultural, protección ambiental, gestión del riesgo de desastres, planificación territorial y tutela de los bienes de dominio público.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Firmado digitalmente por: ZEGARRA SANCHEZ Carlos Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 2026/08/20 17:18:20-0500

Artículo 2. - Finalidad de la Ley

Son finalidades de la presente ley:

a) Ampliar las posibilidades de acceso a la propiedad formal para las familias que acrediten las condiciones exigidas por el ordenamiento vigente.

b) Proporcionar estabilidad y certeza jurídica a quienes resulten beneficiarios de la formalización predial urbana.

c) Eliminar exigencias innecesarias y disminuir retrasos administrativos que carezcan de justificación objetiva.

d) Mejorar la actuación conjunta de las autoridades competentes en formalización, catastro, planeamiento urbano, bienes estatales, patrimonio cultural, ambiente y gestión del riesgo.

e) Desalentar la aparición de nuevas ocupaciones, la comercialización ilícita de terrenos y el crecimiento urbano sin planificación.

f) Asegurar que ningún procedimiento de formalización perjudique derechos ajenos ni bienes sometidos a protección constitucional.

Artículo 3. - Principios

La interpretación y ejecución de los procedimientos regulados por esta ley se orienta por los siguientes principios:

a) Legalidad.

b) Seguridad jurídica.

c) Respeto de la propiedad pública y privada.

d) Coordinación y colaboración interinstitucional.

e) Simplificación administrativa.

f) Interoperabilidad.

g) Transparencia y trazabilidad.

h) Prevención del riesgo de desastres.

i) Protección del patrimonio cultural y ambiental.

j) Desarrollo urbano sostenible.

k) Prevención del tráfico de terrenos.

l) Debido procedimiento y derecho de oposición.

CAPÍTULO II
COMPETENCIAS Y ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL

Artículo 4. Rectoría sectorial

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento dirige la política nacional relacionada con la formalización de la propiedad urbana, en su calidad de autoridad rectora en vivienda, urbanismo y desarrollo urbano y dentro de los límites previstos por la legislación sectorial.

Artículo 5. - Competencias de los gobiernos locales

Las municipalidades provinciales y distritales desarrollan las funciones de formalización que el ordenamiento les reconoce, dentro de su jurisdicción y conforme a la distribución legal de competencias.

Para cumplir esas funciones, los gobiernos locales mantienen actualizados sus datos catastrales, urbanos, tributarios y territoriales; articulan las acciones de saneamiento físico-legal; y ejecutan las demás responsabilidades previstas en la Ley N.º 27972, la Ley N.º 28687 y sus disposiciones complementarias o modificatorias.

La presente regulación no altera la autonomía municipal reconocida por la Constitución ni introduce cambios en las atribuciones asignadas a los gobiernos locales.

Artículo 6. - Intervención de COFOPRI

COFOPRI presta apoyo técnico y jurídico a los gobiernos locales. Asimismo, puede conducir procesos de formalización en ámbitos donde las municipalidades no hayan iniciado intervención, de acuerdo con las Leyes N.os 27972, 28687, 31056 y 32267 y con sus reglamentos vigentes.

La participación de COFOPRI no desplaza a las autoridades municipales, excepto cuando una ley lo autorice de modo expreso o cuando corresponda en virtud de un mecanismo formal de coordinación interinstitucional.

Artículo 7. - Coordinación con otras entidades

Las entidades que se indican a continuación participan exclusivamente dentro de sus atribuciones:

a) La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos facilita la publicidad registral, la interoperabilidad y la inscripción de los actos derivados de los procedimientos de formalización.

b) La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y las entidades administradoras de predios estatales determinan la disponibilidad y condición jurídica de los terrenos del Estado.

c) El Ministerio de Cultura determina la existencia, delimitación y nivel de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

d) Las autoridades ambientales competentes determinan la existencia de restricciones ambientales.

e) Las entidades competentes en gestión del riesgo de desastres evalúan las condiciones de riesgo mitigable o no mitigable.

f) Las municipalidades proporcionan la información sobre zonificación, catastro, planificación y compatibilidad urbana.

CAPÍTULO III
CONDICIONES Y EXCLUSIONES

Una posesión informal puede ingresar al procedimiento cuando concurran todas las condiciones siguientes:

Pueden ser incorporadas a los procedimientos de formalización las posesiones informales que cumplan, de manera concurrente, las siguientes condiciones:

a) Haber sido constituidas hasta el 31 de diciembre de 2021.

b) Acreditar ocupación efectiva, pública, pacífica y permanente, conforme a la legislación aplicable.

c) Contar con delimitación física y georreferenciada.

d) Tener uso predominante de vivienda o uso urbano compatible.

e) No encontrarse comprendidas en los supuestos de exclusión establecidos en la presente ley y en la legislación especial.

f) No afectar derechos de propiedad o posesión legítima de terceros, salvo que se haya aplicado el procedimiento legal correspondiente, garantizando el derecho de defensa.

g) Cumplir los requisitos de beneficiario establecidos en la normativa de formalización.

Las labores preliminares de evaluación, diagnóstico o saneamiento no reconocen propiedad ni crean, por sí mismas, una expectativa jurídicamente exigible de titulación.

Artículo 9. - Áreas excluidas

Quedan fuera del proceso de formalización:

a) Zonas declaradas de riesgo no mitigable.

b) Fajas marginales, cauces, riberas, quebradas y demás bienes asociados al agua que tengan la condición de dominio público.

c) Áreas naturales protegidas y zonas en las que la legislación ambiental prohíba la ocupación urbana.

d) Bienes inmuebles prehispánicos, sitios arqueológicos y demás bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación cuya protección resulte incompatible con el uso de vivienda.

e) Áreas de uso o dominio público, vías, parques, plazas, zonas de recreación pública y lotes destinados a equipamiento urbano.

f) Áreas reservadas para defensa y seguridad nacional.

g) Derechos de vía e infraestructura pública.

h) Territorios de comunidades campesinas o nativas, salvo los supuestos permitidos expresamente por la Constitución y la ley.

i) Predios comprendidos en procesos judiciales cuando la formalización pueda afectar la materia controvertida.

j) Zonas destinadas a proyectos públicos respecto de los cuales exista acto administrativo firme que determine su necesidad y disponibilidad.

k) Otras áreas cuya ocupación o transferencia se encuentre expresamente prohibida por ley.

La decisión de excluir un área debe apoyarse en un informe técnico y jurídico de la autoridad competente. El documento debe individualizar georreferenciadamente la superficie afectada y señalar la disposición que sustenta la limitación.

Artículo 10. - Protección de derechos de terceros

Durante la formalización se debe asegurar la difusión del procedimiento, la notificación de quienes pudieran resultar afectados, la posibilidad de formular oposición y ofrecer pruebas, así como el acceso a los recursos administrativos reconocidos por ley.

La formalización no puede suprimir ni desconocer la propiedad de terceros al margen del procedimiento legal correspondiente o sin garantizar previamente su derecho de defensa.

CAPÍTULO IV
DIAGNÓSTICO Y EVALUACIÓN DIFERENCIADA

Artículo 11. - Diagnóstico físico-legal integral

El diagnóstico físico-legal elaborado por la entidad formalizadora debe contener, por lo menos, la información siguiente:

a) Identificación y georreferenciación del área.

b) Fecha y características de la ocupación.

c) Antecedentes registrales y titularidad del terreno.

d) Identificación de derechos de terceros.

e) Compatibilidad con la planificación urbana.

f) Condiciones de riesgo.

g) Superposición con bienes de dominio público.

h) Superposición con patrimonio cultural o áreas de protección ambiental.

i) Disponibilidad de servicios e infraestructura urbana.

j) Identificación de lotes destinados a vivienda, comercio local, equipamiento urbano y áreas de uso público.

El resultado del diagnóstico distinguirá, con precisión, las superficies aptas para continuar el trámite de aquellas sometidas a prohibiciones o limitaciones totales o parciales.

Artículo 12. Evaluación de restricciones parciales

Si la superposición con un espacio restringido solo afecta una parte de la posesión, la autoridad competente individualiza mediante coordenadas:

a) El área que debe permanecer bajo protección.

b) El área que requiere medidas de mitigación o condiciones especiales.

c) El área que no presenta incompatibilidad y puede continuar con el procedimiento de formalización.

Una afectación parcial no justifica, por sí sola, apartar del procedimiento a toda la posesión. La exclusión integral únicamente procede cuando sea indispensable para conservar el bien protegido o resguardar a la población y exista sustento técnico suficiente.

CAPÍTULO V
CENTROS POBLADOS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN CULTURAL

Artículo 13. Evaluación de centros poblados consolidados superpuestos con reservas o áreas de protección cultural

Cuando una posesión informal o un centro poblado consolidado se ubique, total o parcialmente, dentro de una reserva arqueológica o de una extensa zona de protección cultural, la entidad a cargo de la formalización requiere al Ministerio de Cultura una evaluación diferenciada por sectores.

Dicha evaluación busca distinguir:

a) Bienes inmuebles prehispánicos, sitios, complejos, paisajes arqueológicos y áreas que requieren protección estricta.
b) Áreas de infraestructura urbana preexistente.
c) Áreas sin evidencia arqueológica superficial que requieran intervenciones arqueológicas adicionales.
d) Áreas que, previa evaluación y pronunciamiento favorable, puedan continuar con el procedimiento de formalización.
e) Áreas incompatibles con el uso de vivienda.

La evaluación sectorizada no reduce automáticamente la reserva ni modifica la situación jurídica de los bienes que forman parte del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 14. - Pronunciamiento del Ministerio de Cultura

El informe del Ministerio de Cultura debe cumplir las condiciones siguientes:

a) Identificar el área evaluada mediante coordenadas georreferenciadas.
b) Precisar los antecedentes técnicos y jurídicos considerados.
c) Determinar la existencia o inexistencia de evidencias arqueológicas conocidas.
d) Establecer, cuando corresponda, las intervenciones arqueológicas requeridas.
e) Señalar las medidas de protección aplicables.
f) Indicar expresamente si el procedimiento de formalización puede continuar total o parcialmente.
g) Sustentar las razones por las cuales un área resulta incompatible con el uso de vivienda.

La ausencia de respuesta del Ministerio de Cultura no equivale a aprobación automática ni habilita la titulación de espacios protegidos por el régimen cultural.

Artículo 15. Soluciones diferenciadas

A partir del diagnóstico y de los informes sectoriales, las entidades responsables adoptan, según corresponda, una de las medidas siguientes:

- **a)** Continuación del procedimiento de formalización en las áreas técnicamente habilitadas.
- **b)** Redelimitación de la posesión informal, excluyendo las áreas protegidas.
- **c)** Establecimiento de medidas de protección, monitoreo o uso compatible.
- **d)** Suspensión del procedimiento hasta la culminación de las intervenciones técnicas necesarias.
- **e)** Reubicación de la población cuando exista riesgo no mitigable o incompatibilidad insubsanable con la protección del patrimonio cultural.

Cualquier medida de reubicación se ejecuta con arreglo a la normativa vigente, la disponibilidad real de suelo y las competencias de las autoridades responsables.

CAPÍTULO VI
INFORMACIÓN, INTEROPERABILIDAD Y TRANSPARENCIA

Artículo 16. Interoperabilidad

Las entidades alcanzadas por esta ley comparten la información indispensable para la formalización a través de la Plataforma Nacional de Interoperabilidad del Estado y de los recursos tecnológicos disponibles, respetando las disposiciones sobre transformación digital y protección de datos personales.

No podrá solicitarse al administrado un documento que otra entidad pública ya posea y que resulte accesible mediante interoperabilidad, salvo que se acredite una imposibilidad técnica concreta.

Este mandato no implica la creación de organismos, dependencias administrativas ni plataformas adicionales.

Artículo 17. Utilización de plataformas existentes

Dentro de su programación institucional, COFOPRI emplea y mejora Geo Llaqta, la Plataforma Única de Formalización y las demás herramientas disponibles, con los siguientes fines:

a) Registrar los ámbitos intervenidos.
b) Identificar la etapa de cada procedimiento.
c) Evitar duplicidad de intervenciones.
d) Publicar información estadística.
e) La información de acceso público debe difundirse sin revelar datos personales protegidos por ley.

Artículo 18. -Trazabilidad de expedientes

Las entidades formalizadoras disponen instrumentos de consulta y seguimiento que permitan conocer:

a) Fecha de inicio del procedimiento.
b) Entidad y unidad orgánica responsable.
c) Actuaciones realizadas.
d) Opiniones sectoriales solicitadas y recibidas.
e) Observaciones pendientes.
f) Estado y resultado del procedimiento.
g) Motivo de suspensión, improcedencia o exclusión.

CAPÍTULO VII
PREVENCIÓN DE NUEVAS OCUPACIONES Y TRÁFICO DE TERRENOS

Artículo 19. Prohibición de beneficiar nuevas ocupaciones

Las ocupaciones posteriores al 31 de diciembre de 2021 no se incorporan a los regímenes de formalización establecidos en las Leyes N.os 28687, 31056 y 32267 ni pueden obtener beneficios con base en la presente ley.

Los servidores y entidades públicas no pueden expedir documentos, certificados o constancias dirigidos a simular que una ocupación cumple la fecha límite. El incumplimiento genera las responsabilidades administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 20. -Prevención del tráfico de terrenos

Las municipalidades, COFOPRI, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, la Policía Nacional, el Ministerio Público y las demás autoridades involucradas coordinan, conforme a sus atribuciones, medidas orientadas a:

a) Detectar nuevas ocupaciones.
b) Identificar lotizaciones ilegales.
c) Impedir la alteración fraudulenta de padrones y constancias.
d) Proteger bienes estatales y áreas restringidas.
e) Comunicar al Ministerio Público hechos que puedan constituir delito.

La sola inclusión de una persona en un padrón no demuestra la posesión ni otorga derecho a recibir un título.

CAPÍTULO VIII
SEGUIMIENTO Y FINANCIAMIENTO

Artículo 21. -Información pública de resultados

Con la información remitida por las instituciones competentes, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento consolida y difunde cada año los siguientes resultados:

a) Número de posesiones diagnosticadas.
b) Número de lotes formalizados e inscritos.
c) Tiempo promedio de tramitación.
d) Expedientes pendientes de opinión sectorial.
e) Áreas excluidas y causa de exclusión.
f) Número de oposiciones presentadas y resueltas.
g) Acciones de prevención de nuevas ocupaciones.

La difusión se efectúa mediante los sistemas institucionales y con los medios disponibles.

Artículo 22. Financiamiento

Las entidades intervinientes atienden la ejecución de la ley con sus presupuestos institucionales, de acuerdo con sus funciones, planificación y disponibilidad financiera, sin requerir asignaciones adicionales del Tesoro Público.

La ley no habilita nuevas unidades orgánicas, contrataciones adicionales ni plataformas distintas de las que ya se encuentran operativas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo, por intermedio del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y con la participación de las instituciones competentes, aprueba el reglamento dentro de los ciento veinte días calendario siguientes a la vigencia de la ley.

SEGUNDA. Adecuación de procedimientos

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento armoniza los reglamentos de las Leyes N.os 28687 y 31056 con la presente ley, sin variar la fecha máxima de ocupación fijada por la Ley N.º 32267.

TERCERA. Priorización de centros poblados consolidados

En función de sus competencias, planes y recursos disponibles, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, COFOPRI, el Ministerio de Cultura y los gobiernos locales otorgan atención prioritaria a los centros poblados consolidados superpuestos con reservas arqueológicas o grandes áreas de protección cultural cuando esa circunstancia mantenga paralizada su formalización.

Para establecer el orden de atención se ponderan la antigüedad de la ocupación, la cantidad de familias involucradas, la infraestructura existente, el avance del expediente y el grado de peligro para el patrimonio cultural.

CUARTA. Protección del Patrimonio Cultural de la Nación

Cuando la ley se aplique en reservas arqueológicas, bienes del Patrimonio Cultural de la Nación, espacios inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial o sus zonas de protección, prevalece el régimen especial correspondiente y se mantienen intactas las atribuciones del Ministerio de Cultura.

La evaluación de esas áreas se realiza por sectores y emplea información arqueológica, urbana y catastral georreferenciada. El procedimiento solo prosigue en superficies que cuenten con opinión técnica favorable del Ministerio de Cultura y de las demás autoridades que deban pronunciarse.

QUINTA. Continuidad de procedimientos

Los procedimientos iniciados antes de la vigencia de la ley continúan bajo las reglas que les resulten aplicables. Las medidas de simplificación e interoperabilidad pueden utilizarse de inmediato siempre que no lesionen derechos de terceros ni reabran etapas ya concluidas.

SEXTA. Vigencia

La ley rige desde el día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA

La iniciativa parte de una constatación concreta: el ordenamiento vigente contiene numerosos instrumentos para formalizar la propiedad urbana, pero su aplicación todavía presenta demoras, intervenciones fragmentadas y dificultades para compartir información. Frente a ello, se propone ordenar la actuación de las autoridades, retirar cargas administrativas prescindibles y evaluar cada restricción territorial según su extensión y fundamento, sin rebajar las salvaguardas existentes.[1]

La propiedad cuenta con protección constitucional, aunque no se ejerce de manera absoluta. El artículo 70 de la Constitución exige que su ejercicio sea compatible con el bien común y con los límites establecidos por ley. Desde esa perspectiva, la formalización cumple una doble función: reconoce situaciones que satisfacen los requisitos legales y, al mismo tiempo, aporta información confiable para organizar el territorio y orientar el crecimiento de las ciudades.[2]

En la actualidad, el marco normativo de formalización predial está integrado, entre otras normas, por la Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, así como por la Ley N.º 31056 y sus normas complementarias y modificatorias. De manera más reciente, la Ley N.º 32267 amplió por última vez determinados plazos de formalización hasta el 31 de diciembre de 2021, lo cual ha requerido incluso la adecuación reglamentaria efectuada durante el año 2026.[3]

---

[1] Congreso de la República del Perú, Constitución Política del Perú (edición oficial actualizada), arts. 2.16, 70, 73, 88 y 89; y Tribunal Constitucional, jurisprudencia sobre el contenido constitucional del derecho de propiedad. Texto constitucional disponible en: https://www.congreso.gob.pe/Docs/files/constitucion/Constitucion-politica-08-02-2024.pdf (consulta: 18 de agosto de 2026).

[2] Constitución Política del Perú, art. 70: la propiedad es inviolable, el Estado la garantiza y su ejercicio se realiza en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. Véase también Código Civil, Decreto Legislativo N.º 295, arts. 923 y siguientes, sobre contenido y límites del derecho de propiedad.

[3] Ley N.º 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos (Diario Oficial El Peruano, 17 de marzo de 2006); Ley N.º 31056,

El régimen aplicable se ha construido de manera progresiva. Entre sus principales componentes se encuentran la Ley N.º 28687, la Ley N.º 31056 y sus disposiciones complementarias. Posteriormente, la Ley N.º 32267 fijó como último corte el 31 de diciembre de 2021 para determinados supuestos y motivó nuevas adecuaciones reglamentarias publicadas durante 2026.

Ese proceso de reformas sucesivas demuestra que la ocupación informal no es un fenómeno aislado ni transitorio. Por esa razón, la respuesta normativa no debe limitarse a extender fechas: también debe hacer más clara la distribución de responsabilidades, reducir duplicidades y dar mayor previsibilidad al trámite, manteniendo inalterado el último límite temporal aprobado por el legislador.[4]

La propuesta se orienta, entonces, a mejorar procedimientos que ya existen. Para ello combina seguridad jurídica, simplificación, cooperación entre entidades, prevención del riesgo y criterios de sostenibilidad urbana, sin convertir la formalización en un mecanismo automático de titulación.[5]

En términos prácticos, se busca que las familias que reúnen las condiciones legales puedan culminar sus trámites en un plazo razonable; que las autoridades compartan información útil; que los derechos de terceros permanezcan

Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización (21 de octubre de 2020); y Ley N.º 32267, Ley que amplía por última vez los plazos del proceso de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales (marzo de 2025). Compendio temático del Congreso: https://www2.congreso.gob.pe/Sicr/CenDocBib/cat_uibd.nsf/RepLegPeruana?OpenForm&CARPETA=(SANEAMIENTO_PROPIEDAD).

[4] La actualización reglamentaria más reciente comprende: Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA (8 de abril de 2026), que modifica el Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687; Decreto Supremo N.º 006-2026-VIVIENDA (21 de abril de 2026), que modifica el Reglamento de los Títulos II y III de la Ley N.º 28687; y Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA (24 de abril de 2026), que modifica el Reglamento de la Ley N.º 31056. Textos oficiales: https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2503743-5; https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2508081-3; y https://busquedas.elperuano.pe/dispositivo/NL/2509442-6.

[5] Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA, considerandos y art. 1, que adecúa y optimiza los procedimientos del Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA sin crear cargas adicionales para los beneficiarios; y Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA, arts. 1 a 3, sobre entidad formalizadora, beneficiarios, procesos judiciales y prevalencia de información gráfica.

protegidos; y que el Estado actúe tempranamente frente a nuevas invasiones o redes dedicadas al tráfico de terrenos.[6]

El fortalecimiento del marco vigente permitirá aprovechar las competencias, procedimientos, plataformas e información ya disponibles para identificar, evaluar, sanear y formalizar los casos que resulten jurídicamente procedentes, dentro de la programación y capacidad operativa de cada entidad.[7]

1.1. El diseño propuesto no parte de cero. Aprovecha funciones, bases de datos, procedimientos y herramientas que ya pertenecen a las instituciones públicas. De esa manera, cada caso puede ser identificado y evaluado con mayor orden antes de decidir si corresponde sanearlo, formalizarlo e inscribirlo.

La propuesta legislativa encuentra justificación en la persistencia de una problemática pública sostenida vinculada con la informalidad de la ocupación urbana y las dificultades para alcanzar el saneamiento físico-legal y la inscripción registral de numerosos predios.[8]

La permanencia de predios urbanos sin saneamiento físico-legal constituye un problema público porque mantiene a numerosas familias en una situación incierta y, a la vez, dificulta que las autoridades conozcan con precisión cómo se ocupa y transforma el suelo urbano.

---

[6] Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Política Nacional de Vivienda y Urbanismo con horizonte temporal al 2030, aprobada por Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA. La política aborda el crecimiento urbano desordenado, la vivienda inadecuada y la necesidad de fortalecer planificación y gestión del suelo. Resumen oficial: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/informes-publicaciones/2027198-resumen-de-la-politica-nacional-de-vivienda-y-urbanismo.

[7] Ley N.º 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, arts. 4, 5 y 6; Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, art. 79, texto modificado por la Ley N.º 31560; y Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA, art. 4 (definición de entidad formalizadora).

[8] Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada por Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA; e Instituto Nacional de Estadística e Informática, sistema de indicadores de Población y Vivienda, apartado sobre hogares en viviendas propias con título de propiedad: https://m.inei.gob.pe/estadisticas/indice-tematico/poblacion-y-vivienda/.

La ausencia de titulación produce inseguridad jurídica respecto de la propiedad; obstaculiza la correcta identificación física y registral de los predios; eleva el riesgo de conflictos territoriales; restringe la incorporación efectiva del inmueble al sistema registral y económico; y afecta la adecuada planificación urbana por parte de las entidades del Estado.[9]

Cuando un predio carece de título o presenta información física y registral incompleta, aumenta la posibilidad de controversias, se dificulta su acceso al registro y se vuelve menos fiable la información utilizada para planificar servicios, vías, equipamiento y expansión urbana.

La iniciativa reconoce que la ocupación informal del suelo obedece a factores sociales, institucionales y territoriales diversos. Por ello, no limita la intervención pública a la entrega de títulos, sino que fortalece el diagnóstico físico-legal, la identificación de la titularidad y de derechos de terceros, la evaluación de restricciones y la inscripción registral cuando corresponda.[10]

La iniciativa reconoce que detrás de la informalidad confluyen factores económicos, sociales, administrativos y territoriales. Por ello, la intervención pública no termina con la entrega de un documento: exige revisar la propiedad antecedente, comprobar la ocupación, reconocer eventuales derechos ajenos, identificar prohibiciones y, solo cuando sea jurídicamente posible, efectuar la inscripción.

[9] Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, Texto Único Ordenado del Reglamento General de los Registros Públicos, aprobado por Resolución del Superintendente Nacional de los Registros Públicos N.º 126-2012-SUNARP-SN; y Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, aprobado por Resolución N.º 097-2013-SUNARP-SN y modificatorias. Estas normas desarrollan publicidad, calificación e inscripción registral.

[10] Ley N.º 28687 y Reglamento del Título I aprobado por Decreto Supremo N.º 006-2006-VIVIENDA, modificado recientemente por Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA. El régimen distingue diagnóstico, saneamiento físico-legal, formalización individual e inscripción, y exige verificar titularidad, características de la ocupación y exclusiones legales.

a) La propuesta se organiza sobre los criterios que se desarrollan a continuación:

La formalización posibilita que las situaciones jurídicamente procedentes se consoliden mediante la expedición de títulos y su inscripción registral, generando certeza sobre el derecho de propiedad.[11]

La seguridad jurídica no se agota en emitir títulos. Requiere que la decisión se base en información verificable, respete el procedimiento y pueda incorporarse al registro sin generar nuevas controversias.

b) Inclusión social.

La propiedad formal representa una vía de inclusión, particularmente para familias que durante años han desarrollado su vida familiar y económica en ámbitos urbanos pendientes de saneamiento.[12]

La formalización también posee una dimensión social. Para una familia que ha residido durante años en un ámbito pendiente de saneamiento, concluir el procedimiento puede significar estabilidad en la tenencia y una relación más clara con las instituciones públicas.

c) Simplificación administrativa.

La propuesta evita requerir al usuario documentos que ya obren en poder de una entidad pública y puedan obtenerse mediante interoperabilidad. Asimismo, promueve el intercambio seguro de información territorial, catastral y registral mediante la Plataforma

[11] Constitución Política del Perú, arts. 2.16 y 70; Ley N.º 28687, art. 2; y Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA, arts. 2, 56, 58, 64, 71, 72, 82, 88, 95 y 97 modificados, sobre competencias, impugnaciones y procedimientos de formalización.

[12] Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, Observación General N.º 4, El derecho a una vivienda adecuada (art. 11.1 del PIDESC), 1991; y Nueva Agenda Urbana, aprobada en Hábitat III y acogida por la Asamblea General mediante Resolución 71/256, 2016. Fuentes: https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing y https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/.

Nacional de Interoperabilidad del Estado y las herramientas tecnológicas existentes.[13]

d) **En materia administrativa, se evita trasladar al ciudadano el costo de obtener documentos que ya están en poder del Estado. El intercambio de información catastral, territorial y registral debe realizarse por los canales de interoperabilidad disponibles y con las medidas de seguridad correspondientes.**

La formalización involucra al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, COFOPRI, los gobiernos locales, SUNARP, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, el Ministerio de Cultura y otras autoridades sectoriales. Una coordinación sostenida entre estas entidades permite reducir duplicidades y mejorar la eficacia de las actuaciones.[14]

La diversidad de entidades participantes obliga a definir una coordinación estable. El Ministerio de Vivienda, COFOPRI, las municipalidades, SUNARP, la SBN, el Ministerio de Cultura y las autoridades sectoriales aportan información y decisiones distintas que deben integrarse sin duplicar esfuerzos.[15]

e) **En esa lógica, el Ministerio de Vivienda conserva la conducción sectorial y COFOPRI interviene de acuerdo con las atribuciones que ya le reconoce la ley. La propuesta no convierte a COFOPRI en sustituto general de los gobiernos locales.**

---

[13] Texto Único Ordenado de la Ley N.º 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS, arts. IV, 40, 48 y concordantes; Decreto Legislativo N.º 1246, que aprueba diversas medidas de simplificación administrativa; y Decreto Supremo N.º 006-2026-VIVIENDA, que suprime la exigencia de copia del DNI para certificados o constancias de posesión.

[14] Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, art. 79; Ley N.º 31560, que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal; Ley N.º 30156; y Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA, art. 2, que precisa las funciones de entidades formalizadoras, COFOPRI, SUNARP y SBN.

[15] Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA, art. 4, literal a), que reconoce como entidades formalizadoras a municipalidades provinciales y distritales y dispone que COFOPRI ejecute el proceso en ámbitos no intervenidos por las municipalidades; Ley N.º 31560 y art. 79 de la Ley N.º 27972.

El uso y fortalecimiento de Geo Llaqta y de otras plataformas o herramientas ya implementadas facilitará el registro de los ámbitos intervenidos, la trazabilidad de los expedientes, el intercambio institucional de información y el seguimiento ciudadano, con respeto de las normas sobre protección de datos personales.[16]

f) Desarrollo urbano sostenible.

La trazabilidad y el acceso a información comprensible permiten que el ciudadano conozca qué entidad tiene a cargo su expediente, qué actuación se encuentra pendiente y por qué el procedimiento fue suspendido o excluido. Geo Llaqta y las plataformas existentes pueden apoyar esa tarea, siempre que el tratamiento de datos personales sea legítimo y seguro.[17]

La titulación no puede analizarse separada de la ciudad. Una decisión de formalización debe ser compatible con el planeamiento, la seguridad de las personas, la protección ambiental y la conservación de espacios de uso público.[18]

De este modo, la propuesta procura alcanzar un equilibrio entre el objetivo social de formalización y la obligación estatal de proteger el ordenamiento territorial, la seguridad física, el ambiente y los bienes de dominio público.[19]

---

[16] COFOPRI, Geo Llaqta, Plataforma Única de Catastro y Formalización, servicio institucional de consulta en línea: https://catastro.cofopri.gob.pe/ y ficha oficial https://www.gob.pe/institucion/cofopri/campa%C3%B1as/42760-accede-al-geo-llaqta-plataforma-unica-de-catastro-y-formalizacion-de-cofopri.
Para el tratamiento de información personal: Ley N.º 29733 y su nuevo Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.º 016-2024-JUS, vigente desde 2025.

[17] Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, y su Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N.º 012-2022-VIVIENDA; asimismo, Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada por Decreto Supremo N.º 012-2021-VIVIENDA.

[18] Ley N.º 29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD), y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 048-2011-PCM; Ley N.º 30556 y modificatorias, especialmente las reglas aplicables a zonas de riesgo no mitigable; y Ley N.º 30779, que dispone medidas para el fortalecimiento del SINAGERD.

[19] Ley N.º 28611, Ley General del Ambiente; Ley N.º 26834, Ley de Áreas Naturales Protegidas; Ley N.º 29338, Ley de Recursos Hídricos, sobre bienes asociados al agua y fajas marginales; y Texto Único

1.1. Por esa razón, se mantienen fuera del procedimiento las zonas de riesgo no mitigable y los espacios cuya ocupación está prohibida. Si la afectación alcanza únicamente una fracción del asentamiento, la propuesta exige delimitarla técnicamente; si el peligro no admite corrección o existe una incompatibilidad definitiva, corresponde evaluar la reubicación bajo las reglas vigentes.

El proyecto intenta evitar dos extremos: negar toda solución por la existencia de una afectación localizada o, en sentido contrario, titular sin considerar riesgos, ambiente, patrimonio cultural o dominio público. La respuesta debe surgir de información técnica suficiente y de una decisión motivada.[20]

1.1.1. Optimización del marco legal vigente de formalización y saneamiento físico-legal de posesiones informales consolidadas.

1.1.2. Sobre esa base, el texto legislativo articula los siguientes componentes:

1.1.3. Rectoría sectorial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento e intervención de COFOPRI dentro del marco de sus atribuciones.

1.1.4. Reconocimiento de las competencias que la legislación vigente atribuye a las municipalidades provinciales y distritales, según su ámbito territorial y competencial.

1.1.5. Diagnóstico físico-legal integral para identificar el área, los antecedentes registrales, la titularidad, los derechos de terceros, la compatibilidad urbana, los riesgos y las posibles superposiciones.[21]

Ordenado de la Ley N.º 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA.

[20] Para contrastar el contenido propuesto con el régimen vigente, véanse conjuntamente la Ley N.º 28687; la Ley N.º 31056; la Ley N.º 32267; los Reglamentos aprobados por Decretos Supremos Nrs. 006-2006-VIVIENDA, 017-2006-VIVIENDA y 002-2021-VIVIENDA; y sus modificaciones más recientes, Decretos Supremos Nrs. 005, 006 y 007-2026-VIVIENDA.

[21] Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA, Reglamento del Título I de la Ley N.º 28687 modificado, especialmente reglas sobre identificación, calificación y saneamiento; y Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA, Títulos V y VI incorporados, que exigen informe técnico-legal y reconocen la relevancia de la información gráfica levantada en campo.

1.1.6. Simplificación administrativa e interoperabilidad, evitando solicitar información que pueda ser obtenida directamente de otra entidad pública.[22]

1.1.7. Continuidad del procedimiento de formalización y posterior inscripción registral solo respecto de los casos que satisfagan las exigencias legales.

1.1.8. Utilización y fortalecimiento de Geo Llaqta y de las demás plataformas o herramientas tecnológicas existentes, sin crear una nueva plataforma.

1.1.9. Precisión de las condiciones de formalización y de las áreas excluidas por razones de riesgo, dominio público, protección ambiental, patrimonio cultural u otras prohibiciones legales.[23]

1.1.10. Evaluación diferenciada y georreferenciada de restricciones parciales, de modo que la exclusión se limite al área técnicamente sustentada cuando ello sea compatible con la protección del bien y la seguridad de la población.

1.1.11. Coordinación interinstitucional, trazabilidad de expedientes, publicidad de resultados y medidas de prevención frente a nuevas ocupaciones y al tráfico de terrenos.[24]

---

[22] Decreto Legislativo N.º 1412, Ley de Gobierno Digital; su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM; Decreto Legislativo N.º 1246, simplificación administrativa; y TUO de la Ley N.º 27444, aprobado por Decreto Supremo N.º 004-2019-JUS. Estas normas sustentan interoperabilidad, intercambio de datos y prohibición de exigir información que ya posee el Estado.

[23] Ley N.º 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 011-2006-ED, con sus modificatorias; Decreto Supremo N.º 007-2026-VIVIENDA, considerando sobre respeto estricto del patrimonio cultural; Ley N.º 28611; Ley N.º 26834; Ley N.º 29338; y Ley N.º 29664.

[24] Código Penal, Decreto Legislativo N.º 635, arts. 202 y 204 y modificatorias, sobre usurpación y formas agravadas; Ley N.º 30076, que reforzó la respuesta frente a usurpaciones; y Ley N.º 30230, disposiciones sobre recuperación extrajudicial de predios estatales, sin perjuicio de las competencias del Ministerio Público y la Policía Nacional.

1.1.12. Intercambio y actualización progresiva de información catastral y territorial, con mecanismos de transparencia y seguimiento ciudadano.

1.1.13. Financiamiento con cargo a los presupuestos institucionales, conforme a las competencias, programación y disponibilidad presupuestaria de las entidades involucradas, sin recursos adicionales del Tesoro Público**.**

II. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA PÚBLICO

El principal problema público que busca resolver la iniciativa legislativa es:
El problema público puede formularse de la siguiente manera:

"LA PERSISTENCIA DE LA INFORMALIDAD PREDIAL URBANA Y LAS DIFICULTADES QUE IMPIDEN CULMINAR OPORTUNAMENTE LOS PROCEDIMIENTOS DE SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL Y FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD"

"PERSISTEN LA INFORMALIDAD PREDIAL URBANA Y LOS OBSTÁCULOS ADMINISTRATIVOS, TÉCNICOS E INSTITUCIONALES QUE IMPIDEN CONCLUIR OPORTUNAMENTE EL SANEAMIENTO FÍSICO-LEGAL Y LA FORMALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD".[25]

Aunque el país dispone de reglas e instrumentos relevantes, las frecuentes modificaciones de plazos revelan que la respuesta todavía no ha sido suficiente. La Ley N.º 32267 volvió a intervenir sobre el régimen, estableció el 31 de diciembre de 2021 como fecha límite y obligó a revisar sus reglamentos.[26]

[25] Ley N.º 32267, arts. 1 y 2 y Primera Disposición Complementaria Final. Las adecuaciones ordenadas se materializaron en abril de 2026 mediante los Decretos Supremos Nrs. 005-2026-VIVIENDA, 006-2026-VIVIENDA y 007-2026-VIVIENDA, publicados los días 8, 21 y 24 de abril, respectivamente, en el Diario Oficial El Peruano.
[26]Presidencia del Consejo de Ministros, Decreto Legislativo N.º 1412 y Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM, marco de gobierno digital e interoperabilidad; Ley N.º 28294, que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 005-2006-JUS.

Las causas no responden a un único factor. Entre ellas aparecen la dispersión de reglas, la información catastral y registral incompleta o no conectada, actuaciones repetidas, capacidades municipales desiguales y dificultades para mantener actualizados los datos territoriales.

El efecto acumulado se refleja en trámites prolongados, incertidumbre sobre la propiedad, controversias territoriales, mayores costos para ciudadanos y entidades y decisiones urbanas adoptadas con información insuficiente.

La propuesta enfrenta esas causas mediante reglas de coordinación, uso compartido de información, simplificación de actuaciones, motivación de las exclusiones y publicación periódica de resultados.

La implementación demandará trabajo administrativo. Las entidades deberán revisar procedimientos, actualizar información, fortalecer la interoperabilidad, capacitar a su personal y sostener espacios de coordinación. Tales actividades representan costos reales, aun cuando se atiendan con recursos ya presupuestados.[27]

Para contener ese impacto, el proyecto dispone que cada institución actúe con cargo a su presupuesto, programación y capacidad operativa. Además, evita crear nuevas dependencias o plataformas y prioriza el uso de infraestructura tecnológica existente.[28]

[27] Ministerio de Economía y Finanzas, Guía para la evaluación de proyectos de ley con impacto fiscal y reglas del Sistema Nacional de Presupuesto Público; Decreto Legislativo N.º 1440, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Presupuesto Público; y Constitución Política del Perú, art. 79. El financiamiento con cargo al presupuesto institucional no elimina la necesidad de estimar costos operativos de adecuación, interoperabilidad y actualización catastral.

[28] Decreto Legislativo N.º 1440, principios de equilibrio y sostenibilidad fiscal; y Decreto Supremo N.º 005-2026-VIVIENDA, considerando regulatorio que señala que la adecuación de procedimientos no genera nuevas obligaciones o cargas para los beneficiarios ni costos adicionales para la entidad, antecedente relevante para el análisis económico del proyecto.

Los principales beneficios que se esperan son los siguientes:

Dimensión	Beneficio esperado
Jurídica	Mayor seguridad jurídica e incorporación de predios al Registro de Predios.
Social	Inclusión de familias que cumplen las condiciones legales de formalización.
Económica	Mayor integración de la propiedad formal al sistema económico y financiero.
Administrativa	Simplificación de procedimientos y disminución de duplicidad documental.
Institucional	Mejor coordinación entre COFOPRI, municipalidades, SUNARP y demás entidades.
Territorial	Más información catastral y mejores herramientas para planificación urbana.
Tecnológica	Digitalización, interoperabilidad y seguimiento electrónico de expedientes.
Preventiva	Exclusión de zonas de riesgo no mitigable y protección de ámbitos restringidos.
Transparencia	Mayor acceso ciudadano a información sobre estado y resultados de los procedimientos.

En conjunto, se prevé que la mayor certeza jurídica, la reducción de duplicidades, la mejora de la información territorial y la prevención de conflictos produzcan beneficios superiores a los costos de adecuación. Esa conclusión, sin embargo, dependerá de una ejecución gradual, coordinada y compatible con la disponibilidad presupuestaria.[29]

[29] Los beneficios en seguridad jurídica, reducción de costos de transacción e integración al sistema registral deben interpretarse como resultados esperados sujetos a capacidad institucional, calidad catastral y protección de derechos de terceros. Véase Hernando de Soto, El misterio del capital, Lima, Empresa Editora El Comercio, 2000; y Banco Mundial, Land Governance Assessment Framework: Implementation Manual, Washington D. C., 2013, como bibliografía comparada.

EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La entrada en vigor de la ley no reemplaza el régimen de formalización existente. Su finalidad es complementarlo, corregir vacíos de coordinación y facilitar su aplicación coherente.

La concordancia normativa debe realizarse principalmente con las Leyes Nrs. 28687, 31056 y 32267, la Ley Orgánica de Municipalidades y sus reglamentos. También deben considerarse las modificaciones reglamentarias publicadas en abril de 2026 para adecuar los procedimientos al último cambio legislativo.[30]

La iniciativa tampoco desplaza las reglas especiales sobre patrimonio cultural, ambiente, riesgos o bienes estatales. Por el contrario, las incorpora como límites que deben verificarse antes de continuar una formalización.31

RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

El contenido de la iniciativa guarda relación con varias Políticas de Estado del Acuerdo Nacional:[32]

Política de Estado N.º 21, Desarrollo en infraestructura y vivienda. Es la vinculación más directa, porque comprende el saneamiento físico-legal, la titulación de viviendas y la simplificación del registro como instrumentos para incorporar a familias de menores recursos al sistema formal.[33]

---

[30] Marco concordante actualizado: Ley N.º 27972, modificada en materia de formalización por la Ley N.º 31560; Ley N.º 28687; Ley N.º 31056; Ley N.º 32267; Decretos Supremos Nrs. 006-2006-VIVIENDA, 017-2006-VIVIENDA y 002-2021-VIVIENDA; y Decretos Supremos Nrs. 005, 006 y 007-2026-VIVIENDA.

31 Regímenes especiales que permanecen incólumes: Ley N.º 28296 (patrimonio cultural); Ley N.º 28611 y Ley N.º 26834 (ambiente y áreas naturales protegidas); Ley N.º 29664 (gestión del riesgo); Ley N.º 29338 (recursos hídricos); TUO de la Ley N.º 29151 aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (bienes estatales); y Leyes Nrs. 24656 y 24657 (comunidades campesinas).

[32] Regímenes especiales que permanecen incólumes: Ley N.º 28296 (patrimonio cultural); Ley N.º 28611 y Ley N.º 26834 (ambiente y áreas naturales protegidas); Ley N.º 29664 (gestión del riesgo); Ley N.º 29338 (recursos hídricos); TUO de la Ley N.º 29151 aprobado por Decreto Supremo N.º 019-2019-VIVIENDA (bienes estatales); y Leyes Nrs. 24656 y 24657 (comunidades campesinas).

[33] Acuerdo Nacional, Política de Estado N.º 21, Desarrollo en infraestructura y vivienda. El compromiso incluye fomentar el saneamiento físico-legal y la titulación de viviendas, particularmente para sectores de menores recursos. Ficha oficial: https://acuerdonacional.pe/vivienda-construccion-y-saneamiento/ (consulta: 18 de agosto de 2026).

Política de Estado N.º 34, Ordenamiento y gestión territorial. La actualización catastral, la evaluación de riesgos y la integración de información entre niveles de gobierno responden al objetivo de gestionar el territorio de manera coordinada, sostenible y eficaz.[34]

Política de Estado N.º 18, Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica. La existencia de derechos prediales claramente determinados favorece la incorporación del inmueble a relaciones económicas formales, aunque la titulación no garantiza por sí sola resultados crediticios o productivos.[35]

Política de Estado N.º 19, Desarrollo sostenible y gestión ambiental. Las exclusiones y evaluaciones previstas impiden que el objetivo de formalizar prevalezca sobre la protección ambiental, la seguridad territorial o la sostenibilidad urbana.[36]

Política de Estado N.º 24, Afirmación de un Estado eficiente y transparente. La interoperabilidad, la trazabilidad del expediente, la publicación de resultados y la reducción de cargas administrativas se orientan hacia servicios públicos más claros y centrados en las personas.[37]

[34] Acuerdo Nacional, Política de Estado N.º 34, Ordenamiento y gestión territorial. La política promueve una gestión integrada y articulada entre niveles de gobierno, con criterios de sostenibilidad, subsidiariedad y solidaridad. Ficha oficial: https://acuerdonacional.pe/desarrollo-e-inclusion-social/.
[35] Acuerdo Nacional, Política de Estado N.º 18, Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica. La relación con la propuesta es indirecta: deriva de la incorporación de activos y relaciones jurídicas al ámbito formal, sin que la titulación asegure por sí sola acceso al crédito o mayor productividad.
[36] Acuerdo Nacional, Política de Estado N.º 19, Desarrollo sostenible y gestión ambiental; Ley N.º 28611, Ley General del Ambiente; y Política Nacional del Ambiente al 2030, aprobada por Decreto Supremo N.º 023-2021-MINAM.
[37] Acuerdo Nacional, Política de Estado N.º 24, Afirmación de un Estado eficiente y transparente; Decreto Legislativo N.º 1412 y Decreto Supremo N.º 029-2021-PCM (gobierno digital); TUO de la Ley N.º 27806, aprobado por Decreto Supremo N.º 021-2019-JUS, y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N.º 007-2024-JUS (transparencia); Ley N.º 29733 y Decreto Supremo N.º 016-2024-JUS

La iniciativa también coincide con la Política de Estado N.º 8 sobre descentralización, pues reconoce las funciones municipales y exige cooperación entre las autoridades nacionales y locales sin alterar sus ámbitos de competencia.[38]

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: QUEZADA CASTRO Geanmarco Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 16:48:59-0500

CONCLUSIÓN DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Por las razones expuestas, la propuesta ofrece una respuesta razonable a las dificultades que hoy afectan la formalización urbana. Su aporte principal consiste en ordenar la intervención pública, mejorar la información disponible y reducir demoras, sin debilitar el derecho de propiedad ni las salvaguardas territoriales y sectoriales.[39]

El resultado esperado es un procedimiento más comprensible y trazable, capaz de diferenciar los casos viables de aquellos que deben excluirse o someterse a medidas especiales. La eficacia de la reforma dependerá del trabajo conjunto de las entidades y del uso responsable de sus capacidades y herramientas existentes.[40]

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CHACON DE VETTORI Cecilia Isabel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 11:59:14-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: TAKAYAMA JIMENEZ Liliana Milagros FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 09:38:28-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BARBARAN REYES Rosangella Andrea FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 09:55:19-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ZEGARRA SANCHEZ Carlos Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 19/08/2026 10:02:36-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: INFANTES CASTAÑEDA Mery Eliana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 15:03:01-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: RAMOS ROSALES Maria Candelaria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 20/08/2026 14:01:38-0500

[38] Acuerdo Nacional, Política de Estado N.º 8, Descentralización política, económica y administrativa para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú. Ficha oficial: https://acuerdonacional.pe/descentralizacion/Constitución Política, arts. 188 a 199; y Ley N.º 27783, Ley de Bases de la Descentralización.
[39] Síntesis sustentada en la Constitución Política; Leyes Nrs. 27972, 28294, 28296, 28687, 29664, 30156, 31056, 31313, 31560 y 32267; Decretos Legislativos Nrs. 1246, 1412 y 1440; y adecuaciones reglamentarias aprobadas por Decretos Supremos Nrs. 005, 006 y 007-2026-VIVIENDA.
[40] Como criterio de interpretación y aplicación, véanse el principio de legalidad y el debido procedimiento del TUO de la Ley N.º 27444; la garantía de propiedad de los arts. 2.16 y 70 de la Constitución; y las salvaguardas sectoriales contenidas en las Leyes Nrs. 28296, 28611, 29338 y 29664.