



Firmado digitalmente por:  
TACURI VALDIVIA German  
Adolfo FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del  
documento  
Fecha: 24/04/2025 15:48:50-0500



## COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

## COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

### PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2024-2025

#### Dictamen Nro. 13-2024-2025-CVC-CR

Señor presidente:

Ha ingresado para estudio y dictamen de la comisión de Vivienda y Construcción el proyecto de ley 8199/2023-CR, del grupo parlamentario Fuerza Popular, a iniciativa de la congresista Nilza Merly Chacón Trujillo, que propone la Ley que modifica las leyes aplicables a la formalización de posesiones informales en el ámbito urbano, con el fin de promover el crecimiento ordenado de las ciudades y coadyuvar en la prevención de la apropiación especulativa de terrenos del Estado.

La Comisión, en su Décimo Cuarta Sesión ordinaria, celebrada el 8 de abril de 2025, aprobó **con el voto UNÁNIME de los presentes** este dictamen. Votaron a favor los congresistas: Amuruz Dulanto, Infantes Castañeda, Tacuri Valdivia, Acuña Peralta, Calle Lobatón, Cueto Aservi, Espinoza Vargas, Gonza Castillo, Julón Irigoín, López Morales, Martínez Talavera, Monteza Facho, Moyano Delgado, Portalatino Ávalos, Varas Meléndez y Zeta Chunga<sup>1</sup>.

Se deja constancia que en la sesión se aprobó por unanimidad la dispensa del trámite de aprobación del acta para ejecutar los acuerdos.

## I. SITUACIÓN PROCESAL

### 1.1 Antecedentes procedimentales

El proyecto de ley 8199/2023-CR ingresó a la comisión el 18 de junio de 2022. Fue derivado a la comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora.

### 1.2 Cumplimiento de los requisitos dispuestos en el Reglamento del Congreso de la República

La iniciativa legislativa materia de dictamen ha sido remitida a esta Comisión de conformidad con lo establecido en el artículo 77 del Reglamento del Congreso de la República.

<sup>1</sup> Se encontraba con licencia el congresista Doroteo Carbajo.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

Asimismo, el proyecto en estudio cumple con los requisitos generales y específicos señalados en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, en mérito a lo cual se realizó el estudio correspondiente.

### 1.3. Vinculación con la Agenda Legislativa 2024-2025

Mediante Resolución Legislativa del Congreso 006-2024-2025-CR se aprobó la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2024-2025, instrumento que, de conformidad con el Reglamento del Congreso, determina los temas prioritarios tanto en Comisiones como en el Pleno del Congreso.

La Agenda Legislativa considera prioritario, dentro del Objetivo del Acuerdo Nacional:

III. Competitividad en el país

Políticas de Estado:

21. Desarrollo en infraestructura y vivienda: 84. Medidas para **promover la titulación, la formalización y promoción de la propiedad** y la vivienda.

Objetivo que se vincula con las iniciativas en estudio. En virtud de lo señalado, los proyectos que se analizan se enmarcan en las prioridades señaladas en la Agenda Legislativa 2024-2025.

### 1.3 Vinculación con las Políticas de Estado del Acuerdo Nacional

La propuesta legislativa materia de dictamen se encuentra vinculadas con la:

Política Pública 10: Reducción de la pobreza.

TERCER OBJETIVO: COMPETITIVIDAD DEL PAÍS con la política N° 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda, (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal

## II. CONTENIDO DEL PROYECTO DE LEY

El proyecto de ley consta de cuatro artículos. El artículo 1 propone modificar las leyes aplicables a la formalización de posesiones informales en el ámbito urbano, a cargo de las municipalidades y del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para mejorar los procesos de titulación, ayudar a prevenir la apropiación especulativa de terrenos del Estado y facilitar la conclusión de los procesos de titulación, a fin de promover el crecimiento ordenado de las ciudades.

El artículo 2 propone definiciones para efectos de la ley.

El artículo 3, modifica la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal. Adicionalmente, contempla modificar el numeral 2 del artículo 5, de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización con la finalidad de que

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

se pueda revertir el predio a favor de la municipalidad, inscribiéndose en el Registro de Predios en calidad de lotes de equipamiento urbano en caso el beneficiario no cumpla con la prohibición de transferir el dominio de predio por un periodo de cinco años desde la inscripción a su favor en el Registro de Predios.

### III. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal.
- Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización.
- Decreto Supremo 103-2023-PCM, Decreto Supremo que aprueba la actualización del Plan Estratégico de Desarrollo Nacional al 2050.

### IV. SOLICITUDES DE OPINIÓN

#### 4.1 Solicitudes de opinión

La Comisión ha remitido solicitudes de opinión a las siguientes instituciones:

| Proyecto de Ley 8199/2023-CR                                |                       |            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|------------|
| Institución                                                 | Nro. de oficio        | Fecha      |
| Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento          | 1297-2023-2024-CVC/CR | 25-06-2024 |
| Organismo de Formalización de la Propiedad Informal-COFOPRI | 1298-2023-2024-CVC/CR | 25-06-2024 |
| Asamblea Nacional de Gobiernos Regionales-ANGR              | 1299-2023-2024-CVC/CR | 25-06-2024 |
| Asociación de Municipalidades del Perú-AMPE                 | 1300-2023-2024-CVC/CR | 25-06-2024 |

#### 4.2 Opiniones recibidas:

- **Organismo de Formalización de la Propiedad Informal- COFOPRI.** Con oficio D000788-2024-COFOPRI-DE, del 15 de julio del 2024, señala que ha remitido opinión legal al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento para que, por su intermedio, remita la opinión a esta Comisión y ello de conformidad con la Directiva N°007-2020-VIVIENDA/DM, aprobada por la Resolución Ministerial N°274-2020-VIVIENDA.
- **Asociación de Municipalidades del Perú.** Mediante oficio N°442-2024-AMPE/P del 13 de julio del 2024, señala que el proyecto es favorable “(...) Su objetivo es mejorar el proceso de titulación, evitar la especulación con terrenos estatales y fomentar el desarrollo urbano ordenado. Se autoriza a las

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

*municipalidades a inscribir a su nombre como equipamiento urbano para servicios comunales los predios transferidos bajo la Ley 30711 si no se formalizan en dos años por razones imputables a los beneficiarios. Además, establece la reversión automática a favor de las municipalidades de predios titulados gratuitamente que sean transferidos en violación del plazo de restricción de la Ley 31056, destinándolos también a equipamiento urbano para servicios comunales.*

*Su objetivo es mejorar el proceso de titulación.*

- **Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.** Con oficio 00011-2024-VIVIENDA-DM del 15 de agosto del 2024, remite opinión que contiene el Informe N° 14-2024-VIVIENDA/SG-OGAJ de fecha 9 de agosto del 2024. La opinión señala, entre otros argumentos, lo siguiente:

- La Dirección de Vivienda de la DGPRVU “(...) Al respecto, sobre el contenido del **artículo 1** del “Proyecto de Ley”, consideramos que el objeto de la Ley debe señalar expresamente cuáles son las normas a modificar, toda vez que, los procedimientos de formalización de la propiedad informal se rigen por una diversidad de disposiciones normativas aplicables a la formalización de posesiones informales, por lo que en este extremo, debió hacerse mención a las Leyes 30711 y 31056 propuestas a modificar, tal como se ha desarrollado en los fundamentos de la exposición de motivos, así como en lo señalado en los artículos 3 y 4 del “Proyecto de Ley”
- (...) Con referencia al **artículo 2** del Proyecto de Ley sobre Definiciones se considera que establecer estas definiciones en una norma con rango de ley resulta desmedido y en el futuro, de requerirse, podría acarrear dificultades para su modificación por el nivel de la norma; por tanto, consideramos que este artículo debería ser omitido del “Proyecto de Ley”.
- En cuanto al **artículo 3** (...) se considera que es una medida coercitiva para las municipalidades, puesto que además de no poder titular o adjudicar el predio individual en el plazo de dos años, implícitamente tampoco la norma le permitirá proceder a la inscripción del predio como dominio privado municipal sobre el cual como titular ejerce su derecho de propiedad con todos sus atributos, siendo que después de dos años solo “deberá” destinarlo a servicios comunales. Por lo que, más bien se sugiere que la fórmula normativa sea una opción más (“podrá”), además de, inscribirlo como dominio privado municipal, quedando así para la entidad municipal la posibilidad que, en el plazo transcurrido de dos años, pueda optar por cualquiera de los mecanismos legales (inscribirlo como dominio privado o servicio comunal), ya sea, para la municipalidad y/o para las posesiones formalizadas, evaluadas

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

objetivamente en cuanto resulte aplicable dentro de la gestión municipal. (...).

- En cuanto al **artículo 4** considera la figura de la reversión y su procedimiento se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley N° 31056, la misma que señala en su artículo 17 que, una vez inscrita la reversión del predio, COFOPRI dispone la transferencia del predio a favor de la municipalidad provincial de la jurisdicción como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia conforme al artículo 59 de la Ley 27972 y el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, en lo que fuera aplicable. En ese sentido, sobre la propuesta contenida en el artículo 4 del , **se considera que es una medida adecuada porque daría amparo, con una norma con rango de ley, a un mecanismo (reversión) que solo se ha establecido con una norma de carácter reglamentario; por lo que, en este extremo, esta dirección opina por la viabilidad de esta propuesta.**
- La Oficina General de Asesoría Jurídica opina que al ser el objetivo modificar dos leyes, siendo una de ellas la Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal y la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, el objeto de la Ley, estaría contraviniendo lo señalado en el Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, toda vez que en el título de la propuesta legislativa no la menciona, pero la esencia es modificar Leyes.
- Además, advierte que el Glosario de Términos, recogidos en el artículo 2 de la propuesta legislativa, ya se encuentra señalada en Técnico Legal de COFOPRI, aprobado mediante Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI-PC, así como en la Directiva N° 006-2018-COFOPRI, Directiva que establece las normas para el tratamiento de contingencia “A”. Siendo así, establecer estas definiciones en una norma con rango de ley resultaría desmedido y, de requerirse, podría traer dificultades para su modificación posteriormente por el nivel de la norma; por tanto, consideran que este artículo debería ser eliminado.
- Respecto al artículo 3, COFOPRI indica que este artículo es innecesario toda vez que ellos regulan y ejecutan la modificación de los Planos de Trazado y Lotización de las posesiones informales en las que se ubican estos lotes, y los inscribe en el Registro de Predios de conformidad con el artículo 25 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal<sup>7</sup> , y los artículos 14 y 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

- **La Dirección de Vivienda de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU)** opina que el nombre del título es extenso, contraviniendo el Manual de Técnica Legislativa. Además, advierten que el título propone modificar las leyes relacionadas a la formalización de predios urbanos, nombrando dos leyes, sin embargo, señalan que existen más leyes que regulan la formalización predial urbano; respecto del artículo 3, refieren que contraviene la competencia de las municipalidades respecto de administrar su propio patrimonio con inmuebles que ellos adquieran, regulado en el artículo 55 y 56 de la Ley Orgánica de las Municipalidades.
- Sobre el artículo 3, la Dirección de Vivienda señala que dicha propuesta resulta innecesaria toda vez que COFOPRI dentro de sus competencias se encuentra autorizado para elaborar y aprobar planos perimétricos y de trazado y lotización, en el marco del proceso de formalización integral de la propiedad predial, de conformidad con el artículo 25 del Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal<sup>4</sup>, y los artículos 14 y 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo N° 013-99-MTC.
- En cuanto al artículo 4, opina que es viable en la medida que aquella propuesta permitirá dotar de rango legal la propuesta de reversión, brindando protección jurídica.
- **Opinión del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal COFOPRI:** En primer lugar, consideran que el objeto debe plantear cuáles son las normas para modificar toda vez que los procesos de formalización predial urbana se rigen por varias regulaciones vigentes.
- En cuanto al artículo 2, refiere que de las definiciones señaladas, salvo la de “Predios transferidos a las municipalidades”, se encuentran establecidas en el Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI, aprobado mediante Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC; así como en la Directiva N° 006-2018- COFOPRI, Directiva que establece las normas para el tratamiento de contingencia “A” (Titular Ausente, aprobada por la Resolución Directoral N°147-2018-COFOPRI/DE y la Directiva N° 002-2020-COFOPRI, Directiva que establece las normas para el tratamiento de contingencia “B” de predios individuales, en el marco de la Segunda Disposición Complementaria final de la Ley N°30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal”, aprobada por la Resolución Directoral N° 061-2020-COFOPRI-DE. Considera que establecer estas definiciones en una norma con rango de ley resulta desmedido y en el futuro, de requerirse podría acarrear dificultades para su modificación por el nivel de la norma.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

- Respecto de la propuesta de modificar el uso de vivienda y equipamiento urbano (servicios comunales) luego de los dos años, considera que se debe incluir el término (podrá) dando opción a las municipalidades que en caso luego de 2 años no se hayan formalizado pueda optar por cualquiera de los mecanismos legales (inscribirlo como dominio privado o servicio comunal), ya sea, para la municipalidad y/o para las posesiones formalizadas, evaluadas objetivamente en cuanto resulte aplicable dentro de la gestión municipal.
  - **En cuanto al artículo 4 del “Proyecto de Ley”,** se precisa que la figura de la reversión y su procedimiento se encuentra regulado en el Reglamento de la Ley 31056, la misma que señala en su artículo 17 que, una vez inscrita la reversión del predio, COFOPRI dispone la transferencia del predio a favor de la municipalidad provincial de la jurisdicción como bienes de dominio privado, para que efectúe su transferencia conforme al artículo 59 de la Ley 27972 y el Texto Único Ordenado de la Ley 29151, en lo que fuera aplicable. En ese sentido, sobre la propuesta contenida en el artículo 4 del “Proyecto de Ley”, se considera que es una medida adecuada porque daría amparo con una norma con rango de ley, a un mecanismo (reversión) que solo se ha establecido con una norma de carácter reglamentario; por lo que, en este extremo, esta dirección opina por la viabilidad de esta propuesta.
- **Opiniones ciudadanas.** Al 3 de abril de 2025 no se registran opiniones ciudadanas en el portal institucional del Congreso de la República.

## V. ANÁLISIS

### 5.1 La problemática de la formalización predial urbana:

La formalización predial urbana en el Perú ha tenido, en el transcurso del tiempo, diferentes tratamientos, siendo su objetivo principal velar por el acceso a la vivienda, la consolidación del derecho de propiedad, así como brindar protección jurídica al poseionario.

Cuando no existe expreso reconocimiento de la propiedad, no existe la protección de la ley y por lo tanto las personas sólo gozan de un "derecho disminuido" ante la legalidad y el mercado<sup>2</sup>. Además, cuando no se tiene el derecho de propiedad, formalmente reconocido, un predio urbano no tiene un valor de uso, carece de valor de intercambio, no se puede transferir ni hipotecar para lograr beneficios y mejoras de las viviendas. En estos casos, las transacciones legales que pueden realizarse con los predios son restringidas y hasta legalmente nulas<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> (Palmer, 1996).

<sup>3</sup> En:

<https://repositorio.unica.edu.pe/server/api/core/bitstreams/be987c68-2b2f-4d91-97b0-5daa4397d4a4/content>.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

De acuerdo con CALDERON J.,<sup>4</sup> “Desde 1961, el gobierno central ha apoyado políticas que permitieron que la población de bajos ingresos ocupara las tierras públicas vacantes, consideradas como un recurso natural de “banco de tierras”. La mayor parte de estos terrenos eran arenosos, casi desérticos, ubicados en los alrededores de Lima y de poco valor comercial.

Una solución a la formalización fue crear la entidad que hoy es COFOPRI, en el año 1996 mediante el Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, como el organismo rector máximo encargado de diseñar y ejecutar de manera integral, comprehensiva y rápida el Programa de Formalización de la Propiedad y de su mantenimiento dentro de la formalidad, a nivel nacional.<sup>5</sup> Actualmente, COFOPRI es un organismo adscrito al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento.

## 5.2 Problemática que se pretende resolver

El proyecto de ley identifica que, si bien los procesos masivos de formalización tienen una finalidad protectora del derecho al acceso a una vivienda digna, también pueden generar que “traficantes invadan terrenos estatales para venderlos, con la “promesa” de la regularización de la propiedad mediante una ley de ampliación del plazo de ocupación”. En dicha situación colateral ha contribuido la flexibilización en la antigüedad de la posesión, principalmente, razón por la cual la propuesta legislativa busca contribuir con la atención de este problema.

En efecto, de acuerdo con la exposición de motivos, los procesos de formalización que conducen a la titulación de los poseedores encuentran dos escollos que la norma planteada pretende atender: en primer lugar, la ausencia de los potenciales beneficiarios y, en segundo lugar, la falta de acreditación fehaciente de la posesión, denominadas “Contingencias A y B”.

El proyecto en estudio da cuenta de las cifras de incidencia de las contingencias señaladas en los procesos de formalización, informando que a abril de 2024 existirían cerca de 150 mil predios que no han podido ser formalizados por estas razones, correspondiendo más de 91 mil a ausencias y más de 57 mil a falta de documentación sustentatoria. Esto evidencia la importancia significativa de esta casuística si consideramos que, de acuerdo con el Plan Operativo Institucional de COFOPRI para el año 2025, la meta de títulos a formalizar para el presente ejercicio es de 47 mil 403<sup>6</sup>.

Esta falta de definición afecta no solo a los lotes, individualmente considerados, sino que además impiden “la ejecución de los planes de desarrollo urbano, toda vez que no

<sup>4</sup> CALDERÓN Julio, La Regularización de la Tierra Urbana en Perú. En: <https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/la-regularizacion-la-tierra-urbana-en-peru/>

<sup>5</sup> Según la información institucional de COFOPRI.

En: [https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/4587/memoria\\_anual\\_institucional\\_2017.pdf](https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/4587/memoria_anual_institucional_2017.pdf)

<sup>6</sup> Plan Operativo Institucional del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, 2025. En: [6276942-plan-operativo-institucional-poi-anual-2025.pdf](https://enlaces.cofopri.gob.pe/media/4587/memoria_anual_institucional_2017.pdf)

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

permiten orientar adecuadamente el crecimiento de los asentamientos humanos formalizados, ni su articulación vial, y menos la integración de las actividades que se desarrollan en ellos. Estos lotes vacíos que no tienen una titularidad definida, pero que se mantienen a la espera de la "aparición del potencial beneficiario", hacen imposible la planificación urbana", conforme señala la exposición de motivos del proyecto de ley.

### 5.3 Principales cambios normativos planteados en el proyecto de Ley:

A continuación, analizaremos las principales modificaciones propuestas en la iniciativa de ley, resumidas en el siguiente cuadro comparativo, a fin de proponer el texto sustitutorio del proyecto de ley:

| Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Proyecto de ley                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Disposiciones Complementarias Finales (...)</b><br/> <b>SEGUNDA.</b> Tratamiento de contingencias en el proceso de formalización durante la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos</p> <p>Los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. En tales casos la adjudicación de los predios es onerosa, con excepción de los centros poblados. Las municipalidades provinciales están autorizadas para trasladar los costos que les demande la titulación de dichos predios; a aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable.</p> | <p><b>Disposiciones Complementarias Finales (...)</b><br/> <b>SEGUNDA.</b> Tratamiento de contingencias en el proceso de formalización durante la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos.</p> <p>Los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales, para que continúen su procedimiento de formalización individual. En tales casos, la adjudicación de los predios es onerosa, con excepción de los centros poblados. Las municipalidades provinciales, están autorizadas a trasladar los costos que les demande la titulación de dichos predios; a aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable. <b>Transcurridos dos años desde la transferencia del predio individual a la Municipalidad Provincial o distrital, sin que se haya podido concluir con la titulación, o sin que se haya adjudicado mediante venta directa o subasta pública, éste es inscrito en el Registro de Predios a nombre de dicha municipalidad, en calidad de lote de equipamiento urbano y es destinado a servicios comunales.</b></p> |

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

| Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal                                                 | Proyecto de ley                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mediante directivas emitidas por el COFOPRI se regula el tratamiento de todas las contingencias como mecanismos de cierre de su intervención.<br>[...]. | COFOPRI regula y ejecuta la modificación de los Planos de Trazado y Lotización de las posesiones informales en las que se ubican estos lotes, y los inscribe en el Registro de Predios.<br><br>Mediante directivas emitidas por COFOPRI se regula el tratamiento de todas las contingencias como mecanismos de cierre de su intervención.<br>[...]. |

| Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización                                                                                                                                                                                                                                                                                | Proyecto de ley                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Artículo 5. De los beneficiarios</b><br>(...) <p>5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda.</p> | <b>Artículo 5.- De los beneficiarios</b><br>(...) <p>5.2. El beneficiario de esta ley queda prohibido de transferir el dominio del predio por un periodo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción a su favor en el Registro de Predios. Dicha carga se inscribe en la partida registral correspondiente. El incumplimiento de esta disposición lo excluye de ser beneficiario de otro lote de vivienda.</p> <p>5.3 En caso de detectarse la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia, o contratos privados de transferencia del predio que demuestren el incumplimiento de esta disposición, se configura la causal de reversión del predio a favor de la municipalidad, el que se inscribe en el Registro de Predios en calidad de lote de equipamiento urbano y será destinado a servicios comunales.</p> |

Sobre el particular, atendiendo a las opiniones recibidas y al análisis efectuado por la Comisión, se señala lo siguiente:

- Respecto al título de la ley, debe sujetarse a las pautas de la Técnica Legislativa contenidas en el Manual de Técnica Legislativa del Congreso de la República, por lo que el título de la ley propuesta debe señalar con precisión las leyes que se propone modificar, a fin de identificar plenamente el contenido

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

de la norma. En tal sentido, se procede a efectuar el ajuste correspondiente en el texto sustitutorio.

- Sobre el artículo 2 del proyecto de ley que propone definiciones, se considera lo opinión del Sector Vivienda, que señala que se trata de conceptos que ya se encuentran desarrollados en otros documentos técnico-normativos, como en el Glosario de Términos Técnico Legal de COFOPRI (Resolución de Presidencia N° 001-2006-COFOPRI/PC), en la Directiva N° 006-2018-COFOPRI, Directiva que establece las normas para el tratamiento de contingencia “A” (Titular Ausente), (Resolución Directoral N°147- 2018-COFOPRI-DE). Además, que al tratarse de términos técnicos con el correr del tiempo podría ser necesaria su adecuación y al encontrarse en una ley, se requeriría de otra para su modificación, restando dinamismo a los procedimientos por la complejidad que ello implica. Por tanto, no se acoge este aspecto de la propuesta.
- Respecto del artículo 3 que modifica la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, a fin de no colisionar con lo establecido en la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en cuanto a la facultad que tiene cada gobierno provincial de administrar su territorio, además de decidir los fines que se le da a cada espacio dentro de cada jurisdicción. Este extremo colisionaría además, al indicar el destino del registro, con lo normado en el inciso 6 del artículo 195 de la Constitución Política del Perú, que dispone que los gobiernos locales tienen la competencia exclusiva de “Planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial”.

Cabe precisar que en la misma línea se ha pronunciado el Sector Vivienda, por lo que se propone que transcurrido el plazo de dos años, la municipalidad pueda optar por cualquiera de los mecanismos legales: inscribirlo como predio de dominio privado o de servicio comunal, ya sea, para la municipalidad y/o para las posesiones formalizadas. De esta manera se evita una limitación en el uso del predio, y se permite la posibilidad de la municipalidad pueda inscribirlos a nombre de un privado, según la legislación correspondiente.

- Con relación a la propuesta de que COFOPRI regule y ejecute la modificación de los planos de trazado y lotización de las posesiones informales en las que se ubican estos lotes, y los inscriba en el Registro de Predios, se estima que resulta innecesario, toda vez que COFOPRI está autorizado para elaborar y aprobar planos perimétricos, de trazado y lotización, en el marco del proceso de formalización integral de la propiedad predial, de conformidad con el artículo 25 del Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, y los artículos 14 y 15 del Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, aprobado por el Decreto Supremo 013-99-MTC.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

- En lo que corresponde a la propuesta contenida en el artículo 4, que plantea modificar el artículo 5, de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización, en la medida en que tal disposición se encuentra contemplada en normas de naturaleza infra legal, y siendo una garantía para el patrimonio municipal, se acoge en el texto sustitutorio la propuesta, a fin de dotarlo de rango legal y garantizar que se pueda efectuar la reversión cuando concurren los supuestos señalados en la propuesta.

### 5.3 Aportes formulados durante el debate en la sesión de la comisión:

Durante el debate del proyecto de dictamen, la congresista Chacón Trujillo, autora de la iniciativa, solicitó incorporar algunos ajustes en la redacción de la fórmula legal del dictamen, de acuerdo con el siguiente detalle<sup>7</sup>:

| Proyecto de dictamen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Propuesta de ajuste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SEGUNDA. Tratamiento de contingencias en el proceso de formalización durante la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos</b></p> <p>Los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. En tales casos la adjudicación de los predios es onerosa, con excepción de los centros poblados. Las municipalidades provinciales están autorizadas para trasladar los costos que les demande la titulación de dichos predios; a aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable.</p> <p>Transcurridos dos años desde la transferencia del predio individual a la municipalidad provincial o distrital, sin que se haya podido concluir con la titulación, o sin que se haya adjudicado mediante venta directa o subasta pública, la municipalidad podrá inscribir el predio como dominio privado</p> | <p><b>SEGUNDA. Tratamiento de contingencias en el proceso de formalización durante la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos-</b></p> <p>Los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. En tales casos, la adjudicación de los predios es onerosa, con excepción de los centros poblados. Las municipalidades provinciales, están autorizadas a trasladar los costos que les demande la titulación de dichos predios; a aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable.</p> <p>Transcurridos dos años desde la transferencia del predio individual a la Municipalidad Provincial o distrital, sin que se haya podido concluir con la titulación, o sin que se haya adjudicado mediante venta directa o subasta pública, <b>éste es inscrito en el Registro de Predios a nombre</b></p> |

<sup>7</sup> De acuerdo con el oficio 846-2024-2025/NMCHT-CR remitido por la congresista Chacón Trujillo.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

| Proyecto de dictamen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Propuesta de ajuste                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| o servicio comunal en el Registro de Predios respectivo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>de dicha municipalidad, en calidad de lote de equipamiento urbano y es destinado a servicios comunales.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Mediante directivas emitidas por el COFOPRI se regula el tratamiento de todas las contingencias como mecanismos de cierre de su intervención.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Mediante directivas emitidas por el COFOPRI se regula el tratamiento de todas las contingencias como mecanismos de cierre de su intervención.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Artículo 5. De los beneficiarios</b><br>[...]<br>5.3 En caso de detectarse la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia, o contratos privados de transferencia del predio, que demuestren el incumplimiento de esta disposición, se configura la causal de reversión del predio en favor de la municipalidad. El predio se inscribe en el registro correspondiente como predio de dominio privado o de servicio comunal. | <b>Artículo 5.- De los beneficiarios</b><br>[...]<br>5.3 En caso de detectarse la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia, o contratos privados de transferencia del predio que demuestren el incumplimiento de esta disposición, se configura la causal de reversión del predio en favor de la municipalidad, <b>el que se inscribe en el Registro de Predios en calidad de lote de equipamiento urbano y será destinado a servicios comunales.</b> |

Cabe precisar que la propuesta remitida, por disposición de la presidenta de la comisión, fue leída durante la sesión, aceptándose la incorporación en los términos propuestos en la fórmula legal del dictamen.

## VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El proyecto de ley pretende mejorar la protección de la propiedad del Estado, contribuyendo con medidas que eviten la apropiación especulativa de terrenos, dejando en salvaguarda las legítimas posesiones respecto de las cuales el Estado tiene una política de formalización.

El análisis de la iniciativa materia de este dictamen no identifica que la propuesta no considera incorporar en la ley disposiciones que puedan aumentar o crear gasto público, a fin de evitar incurrir en la prohibición contenida en el artículo 79 de la Constitución Política del Perú.

Así los beneficios y costos de la iniciativa legislativa que se propone aprobar se muestran a continuación:

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

### Análisis de beneficios

| Involucrados                                                                                                | Beneficios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| El Estado, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, COFOPRI y los gobiernos locales | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protección de la propiedad estatal.</li> <li>- Cumplimiento de sus funciones promotoras de acceso a la vivienda.</li> <li>- Permitir la planificación urbana y la mejora en la gestión municipal y urbana.</li> <li>- Altamente beneficiosa desde el punto de vista de la política pública de acceso a la vivienda y para garantizar la titularidad jurídica de los predios, en beneficio de la población, especialmente entre los grupos familiares más vulnerables.</li> <li>- Beneficiosa en el objetivo de brindar servicios públicos y áreas adecuadas para estos.</li> </ul> |
| La ciudadanía                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acceso a la vivienda digna</li> <li>- Seguridad jurídica de sus posesiones.</li> <li>- Posibilidad de acceso al crédito</li> <li>- Mejora de las condiciones de vida.</li> <li>- Acceso a mayores y mejores servicios públicos.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción.

### Análisis de costos

| Involucrados  | Costos o desventajas                                                                      |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| El Estado     | No genera costo adicional al fisco por tratarse del desarrollo de funciones establecidas. |
| La ciudadanía | No se identifican desventajas.                                                            |

Elaboración: Comisión de Vivienda y Construcción.

## VII. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con lo establecido en el inciso b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República, recomienda la aprobación del proyecto de ley 8199/2023-CR materia de dictamen, con el texto sustitutorio siguiente:

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
“Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

## TEXTO SUSTITUTORIO

### **LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO**

#### **Artículo 1. Modificación de la segunda disposición complementaria final de la Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal**

Se modifica la segunda disposición complementaria final de la Ley 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, en los siguientes términos:

#### **“DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

[...]

#### **SEGUNDA. Tratamiento de contingencias en el proceso de formalización durante la vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos**

Los predios individuales que forman parte de posesiones informales formalizadas, que mantienen una condición reiterada de contingencias por causas imputables a los propios beneficiarios, serán transferidos a las municipalidades provinciales para que continúen su procedimiento de formalización individual. En tales casos la adjudicación de los predios es onerosa, con excepción de los centros poblados. Las municipalidades provinciales están autorizadas para trasladar los costos que les demande la titulación de dichos predios; a aplicar los procesos de venta directa a quienes hayan acreditado los requisitos de ley; a ejecutar la subasta pública o proceder a la inscripción como dominio privado municipal de dichos predios cuando sea aplicable.

Mediante directivas emitidas por el COFOPRI se regula el tratamiento de todas las contingencias como mecanismos de cierre de su intervención.

Transcurridos dos años desde la transferencia del predio individual a la municipalidad provincial o distrital, sin que se haya podido concluir con la titulación o sin que se haya adjudicado mediante venta directa o subasta pública, éste es inscrito en el Registro de Predios a nombre de dicha municipalidad en calidad de lote de equipamiento urbano y es destinado a servicios comunales.

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
"Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

**El COFOPRI regula y ejecuta la modificación de los planos de trazado y lotización de las posesiones informales en las que se ubican estos lotes, y los inscribe en el Registro de Predios."**

**Artículo 2. Modificación del artículo 5 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dictan medidas para la formalización**

Se incorpora el párrafo 5.3 en el artículo 5 de la Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, con el siguiente texto:

**"Artículo 5. De los beneficiarios**

[...]

**5.3 En caso de detectarse la existencia de escrituras públicas, minutas notariales de transferencia, o contratos privados de transferencia del predio que demuestren el incumplimiento de esta disposición, se configura la causal de reversión del predio en favor de la municipalidad, la que se inscribe en el Registro de Predios en calidad de lote de equipamiento urbano y será destinado a servicios comunales."**

Dese cuenta.

Sala 1 "Carlos Torres y Torres Lara – Plataforma Microsoft Teams.

Lima, 8 de abril de 2025.



Firmado digitalmente por:  
CALLE LOBATON Digna FAU  
20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 29/04/2025 18:19:43-0500



**ROSSELLI AMURUZ DULANTO**  
Presidenta

Firmado digitalmente por:  
AMURUZ DULANTO Yessica  
Rosselli FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 24/04/2025 14:25:12-0500



Firmado digitalmente por:  
MARTINEZ TALAVERA Pedro  
Edwin FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 24/04/2025 16:01:13-0500



**GERMÁN TACURI VALDIVIA**  
Secretario

Firmado digitalmente por:  
TACURI VALDIVIA German  
Adolfo FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 24/04/2025 15:49:06-0500



Firmado digitalmente por:  
JULON IRIGOIN Eva Edhit  
FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 28/04/2025 19:10:18-0500



Firmado digitalmente por:  
MONTEZA FACHO Silvia  
Maria FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 28/04/2025 15:42:43-0500



Firmado digitalmente por:  
GONZA CASTILLO América  
FAU 20161749126 soft  
Motivo: Soy el autor del documento  
Fecha: 28/04/2025 11:48:18-0500

CONSEJO DIRECTIVO DEL  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 19 de MAYO de 2021

Al orden del día

  
JAIME ABENSUR PINASCO  
Director General Parlamentario  
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres  
 “Año de la Recuperación y Consolidación de la Economía Peruana”

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 8199/2023-CR QUE PROPONE LA LEY QUE MODIFICA LA LEY 30711, LEY QUE ESTABLECE MEDIDAS COMPLEMENTARIAS PARA LA PROMOCIÓN DEL ACCESO A LA PROPIEDAD FORMAL, Y LA LEY 31056, LEY QUE AMPLÍA LOS PLAZOS DE LA TITULACIÓN DE TERRENOS OCUPADOS POR POSESIONES INFORMALES Y DICTAN MEDIDAS PARA LA FORMALIZACIÓN, A FIN DE PREVENIR LA APROPIACIÓN ESPECULATIVA DE TERRENOS DEL ESTADO.

Siguen firmas [...].



Firmado digitalmente por:  
 ACUÑA PERALTA María  
 Grimaneza FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 24/04/2025 14:38:13-0500



Firmado digitalmente por:  
 CUETO ASERVI Jose Ernesto  
 FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 24/04/2025 15:08:17-0500



Firmado digitalmente por:  
 ESPINOZA VARGAS Jhaec  
 Darwin FAU 20161749126 soft  
 Motivo: En señal de conformidad  
 Fecha: 28/04/2025 09:58:50-0500



Firmado digitalmente por:  
 LOPEZ MORALES Jeny Luz  
 FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 28/04/2025 12:19:31-0500



Firmado digitalmente por:  
 MOYANO DELGADO Martha  
 Lupe FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 28/04/2025 15:49:53-0500



Firmado digitalmente por:  
 VARAS MELENDEZ Blas  
 Marcial FAU 20161749126 hard  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 29/04/2025 09:32:10-0500



Firmado digitalmente por:  
 ZETA CHUNGA Cruz Maria  
 FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 29/04/2025 15:51:14-0500



Firmado digitalmente por:  
 PORTALATINO AVALOS Kelly  
 Roxana FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 29/04/2025 16:41:58-0500



Firmado digitalmente por:  
 INFANTES CASTAÑEDA Mery  
 Eliana FAU 20161749126 soft  
 Motivo: Soy el autor del documento  
 Fecha: 30/04/2025 10:38:49-0500