Proyecto de Ley N° 4927/2022-CR

CONGRESO de la REPÚBLICA

AMÉRICO GONZA CASTILLO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
09 MAYO 2023
RECIBIDO
Firma _____ Hora 9:15 a.m.

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY Nº 29080, PARA FORTALECER LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO A FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

A iniciativa del Congresista de la República **AMÉRICO GONZA CASTILLO,** miembro del Grupo Parlamentario Perú Libre, y en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el Artículo 107° de la Constitución Política del Perú; y de conformidad con lo dispuesto en los Artículos 67°, 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República del Perú, presenta el siguiente proyecto de Ley.

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República,
Ha dado la siguiente Ley;

LEY QUE MODIFICA LA LEY N.° 29080, PARA FORTALECER LAS FUNCIONES DEL AGENTE INMOBILIARIO A FIN DE GARANTIZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

Artículo 1. Objeto de la Ley
El objeto de la presente ley es modificar la Ley Nº 29080 para fortalecer las funciones del agente inmobiliario para garantizar la seguridad jurídica la propiedad inmueble.

Artículo 2. Finalidad de la Ley
La finalidad de la presenta ley es dotar de un marco normativo que regule las funciones del agente inmobiliario que, a su vez, garantice la seguridad jurídica de la propiedad inmueble.

Artículo 3. Modificación el artículo 1° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 1° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

> **"Artículo 1°.- Objeto de la Ley**
> El objeto de la presente Ley es crear el Registro del Agente Inmobiliario en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento."

<u>Artículo 4</u>. Modificación el artículo 2° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 2° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 2°.- Definiciones
Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Agente Inmobiliario: persona natural o jurídica, debidamente registrada, que se dedica a prestar diferentes operaciones sobre bienes inmuebles a cambio de una contraprestación económica **por parte de un usuario**.
(...)

III. Operaciones inmobiliarias:
a) Compraventa, arrendamiento, fideicomiso, superficie o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles.
b) Préstamos, hipotecas o créditos con garantía personal o real respecto a bienes y derechos inmobiliarios ante entes financieros.
c) Brindar asesoría o consultoría a los propietarios, compradores o a quien pretende realizar una operación inmobiliaria, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.
d) Administrar bienes inmuebles de la parte usuaria.
e) Realizar peritajes de valorización de precio de mercado de un bien inmueble.
f) Para referirse a los agentes inmobiliarios que sean personas jurídicas se utiliza el término "agencia inmobiliaria".
(...)

V. Usuario: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

VI. Contrato habilitante: Es el acuerdo de voluntades entre el agente inmobiliario y el usuario mediante un contrato de intermediación o un contrato de locación de servicios en conformidad al Decreto Legislativo N°295, Código Civil peruano, el cual contendrá:
a) La identidad del agente y el número de inscripción en el registro de agentes inmobiliarios.
b) La identidad de los propietarios del inmueble y, en su caso, la de su representante.
c) El plazo de duración del encargo.
d) La descripción de la operación pactada.
e) La identificación de la propiedad, con especificación de los datos registrales, cargas, gravámenes y afectaciones de cualquier naturaleza.

f) El precio de la oferta.
g) Los aspectos jurídicos que afecten al inmueble de una forma relevante, que la persona que encarga la transacción debe poner de manifiesto, bajo su responsabilidad, sobre todo en cuanto a procedimientos judiciales pendientes por cuestiones relacionadas con el inmueble.
h) La retribución del agente y la forma de pago. La retribución del agente debe consistir en un porcentaje del precio o en un importe fijo y en ningún caso puede percibirse retribución de las dos partes que intervienen en la transacción por la misma operación, salvo que haya un acuerdo expreso en dicho sentido.
i) Los derechos y obligaciones de las partes, con indicación de las facultades concedidas al agente.

VII. Publicidad: Acciones de difusión, por diferentes medios, realizadas por el agente inmobiliario concernientes a publicitar las operaciones establecidas en el contrato habilitante, de manera precisa y sin ambigüedades:
a) La localización del bien inmueble;
b) El estado de conservación del bien inmueble ofrecido;
c) Medidas del bien inmueble, como también las medidas de la superficie útil y la superficie construida;
d) El número del registro del agente;
e) El responsable de la comercialización, con la dirección y el teléfono de contacto;
f) El monto de referencia de precios de alquiler, venta o cualquier otra operación prevista hacia el bien inmueble;
g) Cualquier otra información pertinente establecida en el reglamento".

<u>Artículo 5</u>. Modificación el artículo 4° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 4° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 4°.- Requisitos de Inscripción
El registro como Agente Inmobiliario se efectuará en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y exige la presentación de los siguientes requisitos:

1. Constancia expedida a favor del interesado que acredite haber aprobado el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, cuya malla curricular tendrá una duración no menor de **trescientos ochenta y cuatro (384) horas académicas,** según aprobación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Asimismo, a las personas jurídicas, se les será exigible dicha acreditación a su representante legal o a su gerente general, según sea el caso.

2. Declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles por quien solicita la inscripción.
3. Copia certificada del documento nacional de identidad del solicitante.
4. Declaración jurada del domicilio del solicitante.
5. Constancia de no registrar antecedentes penales por sentencia condenatoria.
6. Disponer de un establecimiento abierto al público a tal efecto, salvo que se efectúe por medios digitales en cuyo caso debe acreditar una dirección física del agente responsable.
7. Constituir y mantener una fianza para garantizar la responsabilidad civil devenida del ejercicio y cumplimiento de las operaciones realizadas, administrada por el responsable del registro.
8. Otros que establezca el reglamento

<u>Artículo 6</u>. Modificación el artículo 6° de la N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el Artículo el artículo 6° de la N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes terminas:

> **"Artículo 6°.- Curso de acceso y actualización**
> La entidad responsable del registro promoverá obligatoriamente los cursos de especialización y actualización para Agentes Inmobiliarios, a través de convenios con entidades públicas o privadas.
>
> Para la renovación de la inscripción en el registro es obligatorio aprobar un curso de actualización al menos una vez al año".

<u>Artículo 7</u>. Modificación el artículo 7° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 7° de la N.° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

> **"Artículo 7°.- Derechos y Deberes del Agente Inmobiliario**
> **7.1. Derechos:**
> a) Actuar y realizar las operaciones de intermediación y servicios varios que han sido previamente pactadas con el usuario o interviniente;
> b) Percibir honorarios o una contraprestación económica por las operaciones pactadas;
> c) En caso de que las operaciones sean revocadas por razones que no sean responsabilidad del agente inmobiliario, este tiene derecho a recibir el reembolso de los gastos que haya tenido que realizar;

d) Solicitar a la parte usuaria la realización de un contrato habilitante para desarrollar las operaciones pactadas;
e) Otros derechos establecidos en el Reglamento.

7.2 Deberes:

a) Actuar en los contratos sobre bienes inmuebles, a que se refi ere el numeral III del artículo 2°, bajo el principio de la buena fe y de la transparencia.
b) Actuar con diligencia, responsabilidad e independencia, con sujeción a la legalidad vigente y a los códigos éticos establecidos y con especial consideración hacia la protección de los derechos de la parte usuaria y/o intervinientes;
c) No inducir a error respecto al bien inmueble, servicio que realiza, la verdadera naturaleza de la empresa o cualquier situación contextual que genera esta situación contraria a los intereses del usuario;
d) Respetar el deber de confidencialidad, el cual se refiere al principio ético que le impide revelar información obtenida en el ejercicio de su profesión;
e) Antes de iniciar con las operaciones descritas en el artículo 2, deberán suscribir con los usuarios un contrato habilitante necesario para poder llevar a cabo la operación pactada;
f) Realizar satisfactoriamente un curso de actualización al menos una vez al año, con la finalidad de renovar su inscripción;
g) Colaborar en el cumplimiento de las prescripciones de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo;
h) Informar mensualmente al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento los contratos habilitantes generados con la parte usuaria y/o intervinientes;
i) Disponer de una fianza para garantizar la responsabilidad civil que provenga del ejercicio y cumplimiento de las operaciones que realizan;
j) Otras obligaciones establecidas en el reglamento".

<u>Artículo 8</u>. Modificación el artículo 8° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 8° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 8°.- Infracciones del Agente Inmobiliario
Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:

1. Realizar operaciones como Agente Inmobiliario sin contar con inscripción en el registro.

2. Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.
3. Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario.
4. Permitir, en forma expresa o tácita, que su nombre o denominación sean utilizados por terceras personas no inscritas en el Registro, la realización de las operaciones descritas en el artículo 2;
5. Incurrir en conducta ilícita o desleal en contravención a los intereses de la parte usuaria y/o intervinientes;
6. Efectuar publicidad que pueda inducir a engaño a los interesados, o en la que se insinúen operaciones contrarias a la ley;
7. Realizar las operaciones y publicidad inmobiliaria sin haber suscrito un contrato habilitante;
8. Incurrir en conducta ilícita o desleal en contravención a los intereses de la parte usuaria y/o intervinientes;
9. Otras prohibiciones establecidas en el reglamento y las normativas pertinentes.

Artículo 9. Modificación el artículo 9° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Se modifica el artículo 9° de la Ley N° 29080, Ley de creación del agente inmobiliario del ministerio de vivienda, construcción y saneamiento, en los siguientes términos:

"Artículo 9°.- Del Registro de Agentes Inmobiliarios
9.1. La entidad responsable administra un registro en el que se inscriben los Agentes Inmobiliarios que hayan cumplido con los requisitos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la presente Ley y en su reglamento.

9.2. El registro de agente inmobiliario otorgado a una persona natural es intransferible, a excepción de la persona jurídica que puede mantener relación laboral con sujetos que realicen a nombre de esta, operaciones inmobiliarias.

9.3. El funcionamiento del Registro del Agente Inmobiliario será regulado en el reglamento de la presente Ley".

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Fianza para garantizar una futura responsabilidad civil
La fianza se hará en una entidad bancaria a favor de la entidad responsable del registro de agente inmobiliario por el monto no menor de dos (2) Unidades Impositivas

Tributarias (UIT), las misma que estará destinada a cubrir la responsabilidad civil de su ejercicio.

En el ámbito de las operaciones inmobiliarias realizadas por personas jurídicas, la fianza otorgada servirá de responsabilidad social por la conducta funcional que conlleve responsabilidad civil alguna por parte de las personas naturales que realizan operaciones inmobiliarias en nombre de esta.

SEGUNDA. Carnet de registro de agente inmobiliario
La entidad responsable del registro otorgara a cada inscrito un carnet conteniendo el nombre, número de DNI, numero de registro, dirección y otros datos que faciliten su identificación de cada agente.

TERCERA. Supervisión
La entidad responsable del registro como supervisará el cumplimiento de las funciones de los agentes inmobiliarios.

CUARTA. Incorporación del artículo 243-D del Decreto Legislativo N°635, Código Penal.

Se incorpora el artículo 243-D del Decreto Legislativo N°635, Código Penal, en los siguientes términos:

> "Artículo 243-D.– El que realiza o desempeña las operaciones propias de los agentes inmobiliarios, sin contar con la autorización para ello, efectuando actividades de intermediación o servicios, por medio de cualquier acto, práctica o mecanismo engañoso o fraudulento y siempre que la valorización de precio de mercado del bien inmueble o de los bienes inmuebles involucrados, se tenga un valor de superior a cuatro (4) UIT, será reprimido con pena privativa de libertad no menor de uno (1) ni mayor de cuatro (4) años con doscientos sesenta y cinco días multa e inhabilitación para ejercer dicha actividad, de conformidad con el inciso 4) del artículo 36 del Código Penal".

QUINTA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo adecuara el reglamento de la Ley Nº 29080, a las disposiciones consignadas en la presente Ley.

Lima, 02 de mayo del 2023.

Flavio Cruz Mamani

Américo Gonza C.

Flavio Cruz Mamani
Vocero

Segundo T. Montalvo Cubas

Waldemar J. Cerrón R.

Margot Palacios

Milagros Rivas

Isaac Mita Alanoca

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Ley N°29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Ley N°28882, Ley de simplificación de la Certificación Domiciliaria
- Decreto Supremo N°010-2016-Vienda, que aprueba el Reglamento de la Ley N°29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Legislativo N°635, Código Penal.
- Decreto Legislativo N°295, Código Civil.

II. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

Al realizar la indagación en el sistema del Congreso de la República, se puedo encontrar como antecedentes legislativos de la propuesta legal, lo siguiente:

Proyecto de Ley N°5496/2002-CR, Ley que regula la actividad del agente inmobiliario, tuvo como objeto:

> *"Regular la actividad y funciones de los agentes inmobiliarios formales, que bien desarrollan un servicio de intermediación destinado a la adquisición, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta, a título oneroso, de inmuebles o derecho sobre un bien inmueble, así mismo busca limitar y prohibir la actividad informal de los mismos en el territorio peruano".*

Proyecto de Ley N°11743/2004-CR, Ley que norma la actividad de gestión inmobiliaria, donde se resumen en lo siguiente:

> *"El agente inmobiliario o corredor es la persona encarga de poner en relación a dos más partes, las que se llamara oferente y aceptante, para llegar de esa manera a pactar el negocio inmobiliario sin estar ligado a ninguna de las partes".*

III. PROBLEMÁTICA QUE VIENE PRESENTÁNDOSE

La Ley N°29080, emitida el 11 de septiembre de 2007, busca establecer un registro de agentes inmobiliarios en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con la finalidad de regular la actividad de las personas jurídicas o naturales que actúan como intermediarios en el mercado inmobiliario, como la comercialización, el arrendamiento o

el asesoramiento. El objetivo es asegurar que los agentes inmobiliarios cumplan con los requisitos establecidos en la ley.

A pesar de los esfuerzos regulatorios existentes, aún persisten numerosos casos de estafas y fraudes en el mercado inmobiliario debido a la falta de atribuciones y herramientas que tienen los agentes inmobiliarios para verificar la legalidad de las transacciones inmobiliarias y garantizar la seguridad jurídica de los compradores y vendedores. Es por ello que se plantea la necesidad de fortalecer las atribuciones del agente inmobiliario y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento del Perú, otorgándoles mayores facultades y herramientas para verificar la autenticidad de los documentos y asegurarse de que las transacciones inmobiliarias sean legales y transparentes.

En la actualidad se ha observado un aumento en los casos de fraude inmobiliario donde se registran documentos que transfieren la propiedad de un inmueble sin el conocimiento ni consentimiento del propietario legítimo, lo que se conoce como suplantación de identidad. En algunos casos, los notarios públicos y registradores están involucrados en estos actos ilícitos, mientras que, en otros, son víctimas de personas inescrupulosas que se dedican a este tipo de delitos. A pesar de los mecanismos de seguridad del Registro Público, no se han podido evitar este tipo de fraudes. Este problema se complica cuando un tercero adquiere de buena fe la propiedad, confiando en la información del registro[1].

Por otro lado, existe también el fraude negativo que se refiere a la conducta deshonesta de un agente inmobiliario que, a pesar de estar obligado por ley a proporcionar información relevante a los compradores o arrendatarios, decide no hacerlo en su propio beneficio. Esto se considera una forma de fraude inmobiliario. En la mayoría de los casos, el agente inmobiliario tiene información vital sobre la propiedad que el comprador o arrendatario necesita conocer para tomar una decisión informada. Al ocultar esta información, el agente está conllevando al error al comprador o arrendatario y perjudicando su interés. El fraude negativo puede tener graves consecuencias legales y financieras tanto para el agente inmobiliario como para el comprador o arrendatario afectado. Por lo tanto, es esencial que los agentes inmobiliarios actúen de buena fe y proporcionen información precisa y completa a sus clientes para evitar cualquier tipo de fraude[2].

La Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2011-2017 del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) informa que el 88,4% de las viviendas particulares propias en todo el país tienen un título de propiedad registrado en la Superintendencia Nacional de Registros Públicos (SUNARP)[3]. Esto significa que hay un porcentaje

---

[1] JIMÉNEZ BOLAÑOS, Jorge. "*Análisis del fraude inmobiliario a la luz de nuestra jurisprudencia*". Revista de Ciencias Jurídicas, N°125, 2011, pp. 79-116.
[2] SEON Fraud Prevention Software. "*Qué es el fraude inmobiliario y cómo evitarlo*". Obtenido en: https://seon.io/es/recursos/fraude-inmobiliario/
[3] Superintendencia Nacional de los Registros Públicos. "*El 88.4% de viviendas particulares del país tiene título inscrito en Registros Públicos*". Nota de prensa, 2018. Obtenido en:

significativo de viviendas sin registrar, lo que conduce a problemas de fraude y, por lo tanto, a una inseguridad jurídica. El hecho de que una quinta parte de las viviendas no estén registradas hace necesario que se tomen medidas para regularizar la situación y garantizar los derechos de propiedad de los ciudadanos. La falta de registro puede abrir la puerta a prácticas fraudulentas y engañosas por parte de aquellos que intentan aprovecharse de la situación para sus propios fines. Es importante tomar medidas para combatir el fraude y fomentar un mercado inmobiliario justo y transparente.

IV. JUSTIFICACION DEL PROYECTO

La seguridad jurídica es una necesidad humana que busca la tranquilidad y la paz en su entorno. La seguridad jurídica se refiere a la eliminación de la incertidumbre y el caos, lo que genera un estado de inestabilidad. La Constitución de 1993, en su numeral 22 del artículo 2, reconoce el derecho de toda persona a la paz, la tranquilidad, el tiempo libre y el descanso, así como a un ambiente equilibrado para el desarrollo de su vida. Sumando a ello, el artículo 455 del Código Civil, que establece que los adquirentes de bienes inmuebles deben registrar los documentos de traspaso en el Registro Público de la Propiedad para producir efectos jurídicos ante terceros. Es necesario por ello, registrar los bienes inmuebles en el Registro Público de la Propiedad para que aparezcan ante terceros como propietarios legítimos, con efectos jurídicos que afectan a toda la sociedad[4].

La seguridad jurídica es un concepto fundamental en el ámbito inmobiliario, ya que brinda la certeza y estabilidad necesarias para que las transacciones de bienes raíces se realicen de manera efectiva. En este sentido, el contrato habilitante que se debe hacer con la parte usuaria es una herramienta importante para garantizar la seguridad jurídica en la transacción inmobiliaria. Este contrato establece las características del bien inmueble, la legitimidad de su titularidad, la determinación efectiva de los precios, entre otros aspectos relevantes. Al tener un contrato habilitante, tanto el agente inmobiliario como la parte usuaria están protegidos legalmente en caso de posibles conflictos o fraudes en la transacción inmobiliaria.

Además, para garantizar aún más la seguridad jurídica en el mercado inmobiliario, se ha establecido la supervisión por parte del Ministerio de Vivienda, el cual tiene la función de contrarrestar el fraude inmobiliario. Esta supervisión se encarga de verificar que las transacciones inmobiliarias cumplan con los requisitos legales y las regulaciones pertinentes, lo que contribuye a prevenir y detectar posibles fraudes. De esta manera, se protegen los derechos e intereses de los compradores y vendedores de bienes inmuebles, lo que promueve la confianza en el mercado inmobiliario y fomenta el desarrollo económico. En resumen, la relación entre la seguridad jurídica, el contrato habilitante y la supervisión por parte del Ministerio de Vivienda son elementos esenciales para garantizar un mercado inmobiliario justo, transparente y seguro.

---

https://www.sunarp.gob.pe/PRENSA/inicio/post/2018/07/20/el-88-4-de-viviendas-particulares-del-pais-tiene-titulo-inscrito-en-registros-publicos

[4] CERVANTES LÓPEZ, René Santos. "*La seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario*". Revista Oficial del Poder Judicial, Vol. 11, N° 13, enero-junio 2020, pp.165-181.

Otra forma de asegurar esta protección es a través de la implementación de medidas preventivas, como la exigencia de un monto de fianza para garantizar cualquier responsabilidad civil que pudiera derivar del contrato celebrado entre las partes. La entrega de esta fianza al Ministerio de Vivienda, en calidad de organismo supervisor, se traduce en una mayor seguridad para ambas partes, ya que en caso de que se presente algún incumplimiento contractual, se cuenta con una herramienta que permitirá hacer efectivas las responsabilidades correspondientes. Por tanto, el monto de fianza respalda la seguridad jurídica en el ámbito del agente inmobiliario, al asegurar que se cumplan las obligaciones contractuales, garantizando la protección de los derechos de las partes involucradas y disminuyendo el riesgo de fraudes inmobiliarios.

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

El presente Proyecto de Ley, no tiene vicios de inconstitucionalidad ni de ilegalidad, puesto que se enmarca en lo que prescribe el Artículo 107° de la Constitución Política de Perú que establece el derecho de iniciativa en la formación de leyes. Además, no deroga ninguna norma actual; por el contrario, busca garantizar la seguridad jurídica del derecho a la propiedad a través de la regulación y supervisión de la actividad de los agentes inmobiliarios, asegurando el cumplimiento de sus obligaciones y responsabilidades y protegiendo los derechos de los ciudadanos en las transacciones inmobiliarias.

VI. ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO

La aprobación y promulgación de la presente iniciativa legislativa, no le significará ningún tipo de egreso adicional al Estado; pero si significando, para la parte usuaria o de la ciudadanía, el beneficio de otorgar mayor protección al momento de realizar transacciones inmobiliarias, lo que generaría mayor confianza y seguridad jurídica, disminuyendo el riesgo de caer en fraudes inmobiliarios y protegiendo el derecho a la propiedad; por otra parte, el Estado, tendrá un beneficio que se encuentra en la mejora del control y supervisión del mercado inmobiliario, lo que permitiría reducir la informalidad, así como fomentar el desarrollo de proyectos inmobiliarios de calidad y sostenibles. En conclusión, los beneficios se verían reflejados en términos de seguridad jurídica y fomento del mercado inmobiliario formal y sostenible.

VII. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADOS EN EL ACUERDO NACIONAL

La iniciativa legislativa contenida en el Proyecto de Ley que se presenta está alineada con el Acuerdo Nacional y vinculados con las Políticas de Estado en el objetivo (a) del numeral 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda.

VIII. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

Mediante Resolución Legislativa 002-2022-2023-CR, el Congreso de la República aprobó la Agenda Legislativa para el Período Anual de Sesiones 2022-2023, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 25 de octubre de 2022. En este sentido, la presente iniciativa legislativa tiene relación con el Objetivo III. Competitividad del País, específicamente con la política de Estado N°7 sobre La Erradicación de la Violencia y Fortalecimiento del Civismo y de la Seguridad Ciudadana, en razón al tema 21. Desarrollo en Infraestructura y Vivienda; en concordancia también con el Objetivo IV. Estado Eficiente, Transparente y Descentralizado, específicamente con la política de Estado N° 24. Afirmación de un Estado Eficiente y Transparente.