



Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN
PERÍODO ANUAL DE SESIONES 2017-2018

DICTAMEN 16



Señor Presidente:

Ha ingresado para dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley 2172/2017-CR, iniciativa que busca modificar la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, presentado por el congresista Francisco Javier Villavicencio Cárdenas del Grupo Parlamentario Fuerza Popular.

Luego del análisis y debate correspondiente, en su Décima Tercera Sesión Ordinaria del 09 de mayo del 2018, la Comisión por **Unanimidad** de los presentes en la Sala Francisco Bolognesi, acordó aprobar el dictamen del Proyecto de Ley 2172/2017-CR por el que se propone modificar la Ley 27157, "Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común", con el voto favorable de los congresistas: Víctor Albrecht Rodríguez, Marisol Espinoza Cruz, Israel Lazo Julca, Mártires Lizana Santos, Luis López Vilela, Wuilian Monterola Abregú, Carlos Bruce Montes de Oca, Clemente Flores Vilchez, Miguel Román Valdivia, Percy Alcalá Mateo, Segundo Tapia Bernal, Francisco Villavicencio Cárdenas.

I. SITUACIÓN PROCESAL

El Proyecto de Ley 2172/2017-CR, ingreso al Área de Trámite Documentario el 29 de noviembre de 2017, siendo decretado el 01 de diciembre del mismo año a la Comisión de Vivienda y Construcción como única comisión.

a. Opiniones solicitadas

Se han solicitado las siguientes opiniones:

Oficio 0426-2017-2018/CVC-CR	Ministerio de Justicia y Derechos Humanos	04.12.2017
Oficio 0427-2017-2018/CVC-CR	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	04.12.2017
Oficio 0428-2017-2018/CVC-CR	Superintendencia Nacional de los Registros Públicos	04.12.2017
Oficio 589-2017-2018/CVC-CR	Ministerio de Vivienda,	17.01.2018

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

	Construcción Saneamiento	y	
--	-----------------------------	---	--

b. Opiniones Recibidas

La Comisión de Vivienda y Construcción ha recibido las siguientes opiniones:

- **Del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento** remiten el Oficio 215-2018-VIVIENDA/DM de fecha 12 de abril del 2018, a través de cual adjuntan el Informe 362-2018-VIVIENDA/OGAJ, elaborado por la Oficina General de Asesoría Jurídica, que concluye:
Desde el punto de vista legal, teniendo en cuenta el análisis y opinión técnica de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, consideran que el Proyecto de Ley 2172/2017-CR, resulta viable.
Asimismo, recomiendan mejorar el procedimiento con evaluación técnica y legal que permita corroborar que la edificación que se pretende regularizar se ejecutó cumpliendo las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios; caso contrario, si la edificación se ejecutó sin cumplir dichas condiciones, las municipalidades, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, debería determinar su demolición.
- **Del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos** a través del Despacho Viceministerial de Justicia, remiten el oficio 223-2018-JUS/VMJ de fecha 05 de marzo del 2018, a través de cual adjuntan el Informe Legal 20-2018-JUS/DGDNCR, elaborado por la Dirección General de Desarrollo Normativo y Calidad Regulatoria, que concluye que el Proyecto de Ley es viable, toda vez que no contraviene la Constitución ni la Ley, además de estar orientado al saneamiento legal de las construcciones existentes, que permitirá la inscripción de las mismas en los registros públicos, fomentando así, el acceso a la inversión y al crédito de sus propietarios. Además los artículos 2 y 3 de la propuesta normativa, se encuentran en armonía con la propuesta de modificación del artículo 3 de la Ley 27157, al establecer la procedencia e improcedencia del procedimiento de la regularización.
- **De la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, - SUNARP,** a través del oficio 059-2018-SUNARP- DTR/SN del 29 de enero de 2018, el cual contiene la opinión especializada de la Dirección Técnica Registral a través del Informe 019-2018-SUNARP/DTR.

Al respecto, el Proyecto de Ley 2172/2017-CR contiene disposiciones que proponen ampliar la fecha para la aplicación del procedimiento de regularización de edificaciones a través de verificador común que establece la Ley 27157.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

La propuesta plantea permitir que los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 21 de julio del 2013, que hayan sido construidas sin autorización, puedan sanear su situación acogiéndose al procedimiento establecido en la Ley 27157. Cabe precisar que la actual redacción del artículo 3 del Reglamento la referida Ley, permite regularizar estas edificaciones siempre que hayan sido construidas o demolidas antes del 21 de julio 1999.

El procedimiento de regularización de edificaciones al amparo del procedimiento previsto en la Ley 27157 y su reglamento, se realiza a través de la participación de un verificador responsable¹ quién conjuntamente con el propietario, suscribe la declaración contenida en el Formulario Registral – FOR, cuyas firmas son certificadas por notario.

Es importante resaltar que este procedimiento no requiere de la participación de entidad supervisora (verificador responsable) contratado por el propietario quién está a cargo de esta verificación.

Por su parte, para aquellas edificaciones concluidas con posterioridad al 20 de julio 1999 que, por diversos motivos, no contaron con la respectiva licencia y/o conformidad de obra, la Ley 29090, en su artículo 30, también revió un procedimiento de regularización, por el cual, el propietario podía acogerse a tal regularización hasta el 31 de diciembre del 2008. Este plazo fue precisado y ampliado mediante las leyes 20300, 29476, 30494 y el Decreto Legislativo 1225.

La redacción actual de dicho plazo para poder acogerse a la regularización es la siguiente:

Las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N° 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habitación Urbana y Licencias de Edificación.

Es decir, la Ley 29090 ya ha previsto un procedimiento de regularización de edificaciones para todos aquellos predios que fueron construidos sin licencia o conformidad de obra entre el 21/07/1999 hasta el 25/09/2007.

¹ Arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el índice de Verificadores a cargo de la SUNARP, quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semi rústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral".

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

El plazo para acogerse a este procedimiento venció el 26 de setiembre del 2017.

De lo indicado se advierte que en las 2 últimas décadas se han establecido dos procedimientos para poder regularizar edificaciones que fueron construidas sin licencia o conformidad de obra, bajo las siguientes normas:

- Ley 27157 y su reglamento:
Para edificaciones construidas hasta antes del 20 de julio de 1999.
- Ley 29090 y sus modificatorias:
Para edificaciones construidas entre el 21 de julio de 1999 y el 25 de setiembre del 2007.

Téngase presente que pese a existir leyes que durante estas últimas décadas han regulado el procedimiento para la construcción de edificaciones, algunos ciudadanos han preferido la autoconstrucción al margen de la ley, y en tanto no exista una fuerza coercitiva por parte del Estado para evitar estos actos, con cada ampliación de plazo que se apruebe, lo que se hace es fortalecer esta conducta, y en un futuro cercano, las construcciones que al día de hoy se están efectuando de manera irregular, podrán ser regularizadas con una nueva ampliación que en su momento se decida.

De ser el caso, pese a lo expuesto, se desee ampliar el plazo para que los propietarios de inmuebles con edificaciones construidas sin licencia o recepción de obra puedan regularizar la situación de sus construcciones, se debe evaluar cuál de los procedimientos existentes resulta ser el más conveniente.

Problemática existente en el procedimiento establecido en la Ley 27157

Como se indicó, el procedimiento de regularización de edificaciones establecido en la Ley 27157 y su reglamento, se realiza teniendo como base el informe técnico a cargo de un verificador, quien constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificaciones, entre otros.

En ese orden de ideas, la ley ha reservado al verificador, en su calidad de profesional privado o público, la obligación de responder por la veracidad del informe que emite, así como de la correspondencia entre los planos y la realidad física del predio, para lo cual debe tener en cuenta la siguiente información: (i) La ubicación del terreno, (ii) el área, linderos y medidas paramétricas del terreno, (iii) el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al predio, (iv) las características arquitectónicas, estructurales y de las instalaciones, de ser el caso, también la identificación de las secciones de propiedad exclusiva y sus áreas.

Cabe precisar que el verificador encargado de este procedimiento es un profesional contratado y pagado directamente por el interesado en efectuar la regularización (propietario del inmueble), lo cual ha conllevado a que la decisión que tome no siempre resulte imparcial.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

Tal es así que, ante la SUNARP se ha denunciado diversos casos en los que los formularios de regularización presentados al Registro de Predios contienen información que no guarda relación con la realidad física de la edificación, principalmente respecto a la fecha de la construcción o características propias de la misma.

Es decir, existen considerables supuestos en los cuales, el verificador responsable, de manera intencional o por negligencia, ha presentado al Registro información que discrepa con la realidad física de la edificación que se regulariza².

Las denuncias que generalmente se presentan ante la SUNARP contra de los verificadores, corresponden, por lo general, a un grupo reducido de Municipalidades tales como San Isidro, Miraflores y La Molina, por lo cual, a nivel nacional la cantidad de información con datos falsos o imprecisos presentados por los verificadores al amparo de la Ley 27157 debe ser exponencialmente mayor a los denunciados.

El incumplimiento de una o más funciones encomendadas al verificador, puede conllevar al inicio de un procedimiento administrativo disciplinario y la eventual imposición de sanciones administrativas por parte de la SUNARP, sin embargo, la sanción aplicable al verificador no implica la cancelación del asiento registral que contiene la inscripción de la regularización de la edificación.

De esta forma, se ha evidenciado casos en los cuales construcciones de los últimos años, a saber del 2012, 2013 y hacia adelante, han sido declaradas por los propietarios y por el verificador responsable, como si datasen de 1999, todo ello con el fin de acogerse al procedimiento de regularización establecido en la Ley 27157, justamente porque este procedimiento no prevé la participación de una entidad que verifique, ex ante, la labor del verificador.

En algunas ocasiones, se ha logrado identificar, gracias a las pruebas remitidas por los municipios denunciantes, que los verificadores han declarado edificaciones que aún están en proceso de construcción, como si hubiesen sido culminadas en 1999, es decir, con un desfase de más de 15 años.

Teniendo en cuenta lo expresado, es importante reflexionar sobre el actuar negligente e incluso doloso de algunos verificadores, cuyas conductas, al amparo de este procedimiento, pueden generar una ventana abierta a efectuar regularizaciones de viviendas que no han cumplido con las características técnicas mínimas requeridas, y que sin embargo, al estar "regularizadas" son objeto de transferencias, poniendo en riesgo la vida de quienes contratan en base a la "regularización" que se publicita y el de otras personas.

² Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 11-2018-SUNARP/SN.
Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 11-2018-SUNARP/SN.
Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 11-2018-SUNARP/SN.
Resolución de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos N° 11-2018-SUNARP/SN.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

En adición a lo expuesto, es importante destacar que la Ley 27157 que además del proceso de regularización de edificaciones, también reguló el procedimiento para la declaratoria de fábrica se encuentra parcialmente derogada tras la expedición de la Ley 29090, la cual estableció un nuevo procedimiento para el reconocimiento legal de las construcciones que se efectúen a partir de la entrada en vigencia de dicha norma.

Procedimiento establecido para regularizar edificaciones al amparo de la Ley 29090

Para regularizar edificaciones construidas con posterioridad al 20 de Julio 1999, el TUO de la Ley 29090 establece en su artículo 30 que "las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo N°1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación".

Es así que el Título IV (Edificaciones), Capítulo V (procedimientos complementarios a la edificación) del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, ha establecido en su artículo 79 cuál es el procedimiento para obtener la licencia de regularización de edificaciones, entre los cuales destaca la participación de las municipalidades en el otorgamiento de la resolución de Licencia de Regularización de la Edificación, generando con ello una mejor fiscalización de los expedientes técnicos relativos al inmueble que se pretende regularizar.

Es decir, la Ley 29090, la cual es posterior a la Ley 27157, tuvo previsto un procedimiento de regularización de edificaciones, además preciso que las municipalidades podían establecer programas de regularización de edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinado las condiciones, requisitos, respetando la normatividad existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro Predial.

La ampliación del rango de aplicación de la Ley 27157 generará una ventana, mayor a la hoy existente, para la presentación de documentos con información falsa o imprecisa, lo cual desembocará en un problema social por el riesgo que genera el reconocimiento legal de construcciones que no han cumplido con las normas técnicas mínimas para su construcción, poniendo en peligro la vida de

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

las personas, quienes confiando en la "legalidad" de dicha construcción adquieren tales inmuebles, más aún, teniendo en consideración que el Perú se encuentra dentro del cinturón de fuego del Pacífico y además que muchas de estas construcciones probablemente se ubiquen en zonas declaradas como zonas de riesgo no mitigable.

Sin embargo, a efectos de regularizar la situación actual de las edificaciones que si hayan sido construidas con las normas técnicas mínimas pero no cuentan con licencia o recepción de obra, se recomienda un procedimiento, con mejor fiscalización, que también permitirá otorgar reconocimiento legal a las mismas.

Como se puede advertir, hasta hace pocos meses (26 de setiembre de 2017) existía un procedimiento con mejor fiscalización, que permitía regularizar edificaciones que fueron construidas, sin licencia o conformidad de obra, entre los años 21 de julio de 1999 y 24 de setiembre del 2007, por lo cual, en caso se haya evaluado extender el rango de fechas para efectuar la regularización de edificaciones construidas con posterioridad al 20 de julio de 1999 hasta el 21 de julio del 2013 (según proyecto), se recomienda que el procedimiento para regularizar tales edificaciones se efectúe al amparo del TUO de la Ley 29090 y su reglamento, y no de la Ley 27157, que como se ha expuesto, viene generando una serie de inconvenientes y denuncias.

Por lo indicado, la propuesta de modificación normativa, respecto a la ampliación del rango de fechas para regularizar edificaciones construidas sin licencia o conformidad de obras, de estar sustentada, debe efectuarse en la Ley 29090 y su Reglamento.

Finalmente, cabe precisar que, pese a haber transcurrido más de 18 años desde la fecha límite para acogerse al procedimiento de regularización al amparo de la Ley 27157, los propietarios de inmuebles construidos antes del 21 de julio de 1999 aún pueden acogerse a este procedimiento, por lo cual, a fin de evitar los problemas descritos en el numeral 2.2. del presente informe, se debe evaluar, teniendo en cuenta la cantidad de años transcurridos, la posibilidad de establecer una fecha de corte definitivo a la aplicación de regularizaciones al amparo de la Ley 27157, de esta forma se logrará impedir que construcciones edificadas en los últimos años sigan siendo regularizadas con información falsa o errónea que es declarada por el verificador de forma dolosa o negligente.

SUNARP concluye lo siguiente: la fecha de culminación de la edificación para acogerse al procedimiento de regularización de edificaciones no debe ser ampliado,

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

sin embargo, en caso se insista en la ampliación de esta fecha, la misma debe efectuarse bajo el procedimiento establecido en la Ley 29090 y su Reglamento; en consecuencia, la modificación normativa debe efectuarse sobre estas normas y sobre la Ley 27157.

II. CONTENIDO DE LA INICIATIVA DE LEY.

Proyecto de Ley 2172/2017-CR

El Proyecto de Ley 2172/2017-CR, contiene tres artículos en los que refiere la modificación del artículo 3, de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a lo siguiente:

Modifícase el artículo 3 de la Ley N° 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en los términos siguientes:

"Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 21 de julio de 2013, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley".

El artículo 2. Esta referido a la **Procedencia de la regularización**, indicando que:

Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 de la Ley 27157, respecto a edificaciones terminadas al 20 de Julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la Ley 27972, modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo anterior.

El artículo 3 está referido a la "**Improcedencia de la regularización**"

No podrá aplicarse el procedimiento de regularización antes citado en el caso de edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.


Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.”

III. MARCO NORMATIVO

a. Marco nacional

- La Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.

b. Leyes

- 
- Acuerdo Nacional.
 - Ley 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos.
 - Decreto Legislativo 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 009-99-MTC.
 - Decreto Supremo 006-2006-VIVIENDA, aprueba el Reglamento del Título 1 de la Ley 28687, referido a “Formalización de la propiedad informal de terrenos ocupados por posesiones informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares”.
 - Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y titulación de predios urbanos.
 - Ley 28923, Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y titulación de predios urbanos.
 - Ley 29320, Ley que modifica el artículo 21 de la Ley 28687.
 - Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.
 - Ley 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

IV. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Proyecto de Ley 2172/2017-CR

El núcleo principal del **Proyecto de Ley 2172/2017-CR** hace referencia a la modificación de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Mediante la Ley 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común, se estableció que los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación conforme a los procedimientos establecidos en la referida norma, de tal

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; “Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.”

forma que estos actos puedan inscribirse en el registro correspondiente, conforme se desprende del contenido de los artículos 1 y 3 de la ley en mención.

El procedimiento de regularización para lograr el saneamiento a que se refiere el artículo 3° de la Ley 27157, rige para aquellas edificaciones cuya ejecución o demolición, total o parcial, fue concluida antes de la entrada en vigencia de dicha Ley (esto es, hasta el 20 de julio de 1999), según se precisa en el artículo 3° del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA.

Posteriormente, mediante la décimo cuarta disposición complementaria de la Ley 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, y su modificatoria dispuesta por la Ley 28437, se extendió temporalmente el plazo de regularización de edificaciones dispuesta por el artículo 3° de la Ley 27157, haciéndola extensiva para aquellas edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2003 que no cuenten con licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno. Sin embargo, dicha disposición complementaria tuvo un carácter transitorio, ya que dispuso que sólo era posible acogerse a dicha regularización hasta el 31 de diciembre del 2005.

La realidad de la construcción en el Perú y los altos costos de transacción que se derivan de la tramitación de las licencias de edificación, los certificados de conformidad de obra, las declaratorias de fábrica (hoy declaratorias de edificación), ha generado en el tiempo que hayan cientos de miles de construcciones sin regularizar, especialmente, las viviendas de los peruanos de menores recursos, las mismas que estando consolidadas no cuentan con un título que permita su inscripción en el Registro de Predios y, como consecuencia de ello, no puedan ser puestas en valor y que se conviertan en activos transables en el mercado inmobiliario formal.

Cabe precisar que la presente norma, si bien busca dinamizar el mercado inmobiliario, no afecta el control y supervisión que debe ejercitar la autoridad municipal con respecto a los predios ubicados en su respectiva demarcación territorial, sino por el contrario facilita el hecho que los municipios cuenten con toda la documentación técnica de las edificaciones levantadas, para una mejor evaluación en el marco de sus competencias funcionales. De otro lado, de ninguna manera con la presente norma se busca que construcciones irregulares eludan el control municipal accediendo al registro, toda vez que la inscripción, de ser el caso, se efectuará con la carga técnica correspondiente, lo cual será puesto en conocimiento de la autoridad municipal, no solo mediante la publicidad registral, sino además mediante la comunicación directa que debe efectuar el registro al municipio correspondiente.

Con respecto a lo expresado en el párrafo anterior el artículo 9.1 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, aprobado por el Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA, establece que “(...) El verificador responsable del trámite de regularización, organiza la documentación que se acompaña al FOR y, bajo su responsabilidad, emite el Informe Técnico de Verificación y declara que los planos que se adjuntan corresponden a la realidad física existente, dejando constancia de las observaciones que formula (...)”, para dicho efecto el artículo 13 del mismo reglamento prescribe diferentes supuestos de observaciones que deber ser constatadas por el

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

verificador; finalmente el artículo 32 del precitado cuerpo reglamentario, prescribe la inscripción de cargas en la partida registral correspondiente al predio, en atención a las observaciones advertidas por el verificador.

No obstante lo indicado, en la fórmula legal propuesta expresamente estamos consignando aquellos casos en los cuales de ninguna manera podrá aplicarse el procedimiento de regularización de edificaciones de la Ley N° 27157, habiendo precisado los supuestos siguientes: edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a las elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

V. ANALISIS DE LA INICIATIVA

A partir de esta iniciativa establece los procedimientos para el saneamiento de la titulación y de unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común, tales como departamentos en edificios, quintas, casas en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos feriales, otras unidades inmobiliarias con bienes comunes y construcciones de inmuebles de propiedad exclusiva, así como el procedimiento para la tramitación de la declaratoria de fábrica y el régimen legal de las unidades inmobiliarias que comprenden bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común".

El objeto de la norma, es el saneamiento legal de las edificaciones, a través del procedimiento de regularización allí previsto, esto con la finalidad de perfeccionar su derecho de propiedad y proceder con su inscripción en los registros públicos. Es más, dicho procedimiento busca la regularización de las edificaciones ya existentes, conforme a la relación allí indicada.

En ese contexto, el artículo 3 de la Ley 27157, establece los supuestos que podrán ser objeto de regularización, saneando la situación de la construcción ya existente, de acuerdo al procedimiento establecido en dicha norma. La norma no incluye plazos, como sí lo prevé el Proyecto de Ley.

En ese sentido, el artículo 3 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, dispone que el trámite para la regularización se realizará sobre las edificaciones construidas o demolidas, hasta el 21 de julio de 1999, es decir, hasta la fecha que entró en vigencia la Ley 27157.

Posteriormente, se han emitido normas que han ampliado el plazo de regularización de edificaciones construidas sin licencia de construcción y/o terrenos sin habilitación urbana, vinculadas al procedimiento previsto en la Ley 27157 y al Proyecto de Ley, en ese sentido,

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades³, amplía el plazo hasta el 30 de junio de 2003. Asimismo, el artículo 1 de la Ley 28437, Ley que modifica la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, extendiendo el plazo de regularización de edificaciones sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana⁴, amplía el plazo hasta el 31 de diciembre de 2005.

El Legislador a través del Diario de los Debates — Primera Legislatura Ordinaria 2004 - Tomo IV — Pág. 30867⁵, fundamenta las razones por las que debe aprobarse la Ley 28437 y establecer el plazo para el saneamiento legal de las edificaciones ejecutadas, hasta el 31 de diciembre de 2005, señalando que se beneficiará a un sector importante de la población que no cuenta con los medios económicos necesarios para regularizar sus edificaciones.

Asimismo, permitirá a los gobiernos locales actualizar sus catastros, hacer eficiente los servicios de las municipalidades y tener la información para la recaudación predial, así como decidir por anticipado un buen desarrollo urbanístico".

Al respecto, cabe anotar que la realidad de la construcción en el Perú y los altos costos de transacción que se derivan de la tramitación de las licencias de edificación, los certificados de conformidad de obra, las declaratorias de fábrica (hoy declaratorias de edificación), ha generado en el tiempo que hayan cientos de miles de construcciones sin regularizar, especialmente, las viviendas de los peruanos de menores recursos, las mismas que estando consolidadas no cuentan con un título que permita su inscripción en el Registro de Predios y, como consecuencia de ello, no puedan ser puestas en valor y que se conviertan en activos transables en el mercado inmobiliario formal.

En ese contexto, la formalización de los predios y los efectos de la aplicación de los sistemas formales de la propiedad, OLIVER PALOMINO⁶ señala lo siguiente:

"Los efectos de la aplicación de los sistemas formales de la propiedad, se encuentran referidos principalmente al potencial económico, la integración de la información, la

³ Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

DÉCIMO CUARTA. - Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2002, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 30 de junio de 2003, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias (...)

⁴ Ley N° 28437, Ley que modifica la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, extendiendo el plazo de regularización de edificaciones sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana.

Artículo 1.- Objeto de la Ley

Modifícase la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el siguiente texto:

"DÉCIMO CUARTA. - Los propietarios de edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción y/o en terrenos sin habilitación urbana, hasta el 31 de diciembre de 2003, podrán regularizar su situación, sin pago de multas ni otras sanciones, hasta el 31 de diciembre de 2005, mediante el procedimiento de regularización de edificaciones a que se refiere la Ley N° 27157 y normas reglamentarias."

⁵ Diario de los Debates — Primera Legislatura Ordinaria 2004 - Tomo IV — Pág. 3086. Fundamento de la señora Congresista de la República FLORIAN CEDRÓN (UN).

⁶ OLIVER PALOMINO, LILIAN. Apreciaciones sobre la formalización de la propiedad predial en el Perú y el rol del registro ante la culminación de la primera década del siglo XXI. El Visir, Revista Electrónica de Derecho Notarial y Registral. 1/2009. Pág. 7.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

identificación y localización de los titulares de derechos de propiedad, la reducción en los costos de transacción en la movilización y la protección de las transacciones.

Como se infiere de lo expuesto, la formalización de la propiedad conlleva diversos beneficios que no se restringen al ámbito patrimonial; para los analistas, es innegable que en dicho ámbito se presentan los beneficios de mayor importancia: el acceso a la inversión y al crédito. Así lo han reconocido estudios como el "Informe sobre el desarrollo mundial 2005".

Finalmente, es preciso señalar, que conforme a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, son las municipalidades quienes tienen las funciones de normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos, licencias, declaratorias de fábricas y demás conforme a ley. Dentro del marco de su competencia, las municipalidades emiten Ordenanzas⁷, con la finalidad de proceder a la regularización de las edificaciones conforme al procedimiento previsto en la Ley N° 27157, cuando los propietarios hayan ejecutado obras de construcción sin licencia, conformidad de obra, declaratoria de fábrica y otros, y con la finalidad de obtener el saneamiento físico legal de sus propiedades.

En tal sentido, conforme a los fundamentos *supra*, esta iniciativa propone modificar el artículo 3 de la Ley N° 27157, es viable, toda vez que no contraviene la Constitución ni la ley, además de estar orientado al saneamiento legal de las edificaciones existentes, que permitirá la inscripción de las mismas en los registros públicos, fomentando así, el acceso a la inversión y al crédito para sus propietarios.

Sobre la procedencia e improcedencia de la regularización previsto en los artículos 2 y 3 del Proyecto de Ley.

Respecto del artículo 2, el Proyecto de Ley dispone que todas aquellas edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 (conforme lo dispone el artículo 3 del Reglamento de la Ley N° 27157), o al 30 de junio de 2003 (conforme lo dispone la Décimo Cuarta Disposición Complementaria de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades), o al 31 de diciembre de 2005 (conforme lo dispone el artículo 1 de la Ley N° 28437), podrán acogerse al procedimiento de regularización previsto para edificaciones ejecutadas hasta el 21 de julio de 2013.

Siendo así, con dicha propuesta se pretende asegurar que todas aquellas; edificaciones ejecutadas hasta el 21 de julio de 2013, que no hayan iniciado o culminado el procedimiento de regularización, puedan acogerse a la propuesta que modifica del artículo 3 de la Ley N° 27157.

Por otro lado, el artículo 3 del Proyecto de Ley, pretende evitar que aquellas edificaciones ejecutadas en zonas prohibidas expresamente por la ley, que no respeten las normas de

⁷ Ordenanza N° 366-COLO, Ordenanza para Licencias de Regularización de Edificaciones en el Distrito de Los Olivos, Lima, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 6 de abril de 2012.

Ordenanza N° 410-MDA, Ordenanza que regula el procedimiento de licencia de edificación en vías de regularización en el Distrito de Ate, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 12 de agosto de 2016.

Ordenanza N° 276-MDSJM, Ordenanza de beneficios para la regularización de edificaciones y promoción de la inversión en el Distrito, publicada en el diario oficial "El Peruano", el 30 de agosto de 2014

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

seguridad y que pongan en riesgo la vida de las personas, no podrán acogerse al procedimiento de regularización a que se refiere el artículo 1 de la propuesta normativa.

Sobre el particular, en la Exposición de Motivos encontramos la justificación a la propuesta contenida en el artículo 3 del Proyecto de Ley, al señalar que "de ninguna manera con la presente norma se busca que construcciones irregulares eludan el control municipal accediendo al registro (...)".

En tal sentido, los artículos 2 y 3 del Proyecto de Ley, se encuentran en armonía con la propuesta de modificación del artículo 3 de la Ley N° 27157, que otorga plazo para regularizar las edificaciones ejecutadas hasta el 21 de julio de 2013, conforme al procedimiento previsto en la norma antes señalada.

VI. ANALISIS COSTO BENEFICIO

La iniciativa en mención no generará gasto alguno al Presupuesto Nacional, por cuanto están referidas estrictamente a la regulación de procedimientos excepcionales orientados a la regularización de edificaciones, los cuales incluso permiten a los Municipios contar con información técnica, para un mejor control de las edificaciones existentes en su demarcación territorial.

Los beneficios de la formalización permiten dinamizar el mercado inmobiliario y repercutirán en distintas esferas. Para el Estado: (i) como mecanismo de recaudación, mediante el pago de tributos de todos los predios regularizados; y, (ii) permitirá la actualización de los catastros municipales y registrales. Para la economía, al incorporar cientos de miles de predios a la formalidad, los que podrán ser enajenados u otorgados en garantía.

VII. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas, la Comisión de Vivienda y Construcción, de conformidad con el artículo 70 inciso b), del Reglamento del Congreso de la República considera necesaria la modificación de la Ley 27157 - Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común y recomienda su APROBACIÓN con el siguiente **Texto Sustitutorio**:

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

El Congreso de la República;

Ha dado la ley siguiente:

LEY QUE MODIFICA LA LEY 27157, LEY DE REGULARIZACION DE EDIFICACIONES, DEL PROCEDIMIENTO PARA LA DECLARACION DE FÁBRICA Y DEL RÉGIMEN DE UNIDADES INMOBILIARIAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA Y DE PROPIEDAD COMÚN

Artículo 1. Modificación del artículo 3 de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común.

Modifícase el artículo 3 de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, en los siguientes términos:

"Artículo 3.- De la regularización

Los propietarios de edificaciones ejecutadas hasta el 31 de diciembre de 2016, que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, de ser el caso, podrán sanear su situación de acuerdo al procedimiento establecido en la presente Ley".

DISPOSICION COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Procedencia de la regularización

Los propietarios de predios que se hayan acogido con anterioridad al procedimiento de regularización dispuesto por el artículo 3 respecto a edificaciones terminadas al 20 de julio de 1999 o dentro del plazo establecido por la disposición complementaria décima cuarta de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades modificada por la Ley 28437; y en los que se hayan efectuado nuevas edificaciones, ampliaciones, demoliciones o remodelaciones en el mismo predio con posterioridad a dicha fecha, pueden acogerse a lo dispuesto en la presente ley.

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Improcedencia de la regularización

No puede aplicarse el procedimiento de regularización establecido en la presente ley para las edificaciones levantadas en zonas arqueológicas, zonas de protección ecológica, zonas de riesgo para la salud e integridad física, riberas de ríos, lagos o mares, así como en edificaciones en las que resulte evidente la contravención a los elementos básicos de seguridad, lo cual ponga en riesgo la vida humana.

SEGUNDA. Adecuación del reglamento

En el plazo de 30 días contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, el Poder Ejecutivo adecúa el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo 035-2006-VIVIENDA.

Dése cuenta.
Sala de Comisiones.

Lima, 09 de mayo de 2018.

VICTOR ALBRECHT RODRIGUEZ
PRESIDENTE

Pleno del Congreso de la República

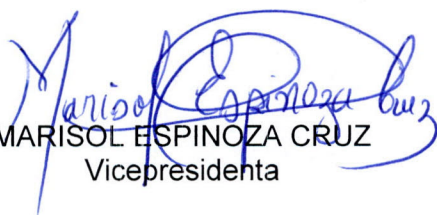
Lima, 13 de Junio de 2019

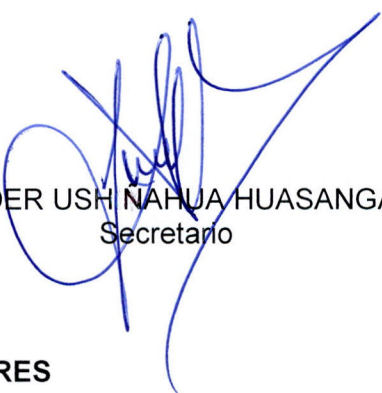
**En sesión de la fecha, se aprobó en
primera votación _____**



JOSE ABANTO VALDIVIESO
Director General Parlamentario
CONGRESO DE LA REPUBLICA


Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."


• MARISOL ESPINOZA CRUZ
Vicepresidenta


• GLIDER USH NAHUA HUASANGA
Secretario

MIEMBROS TITULARES


• ISRAEL LAZO JULCA
Miembro Titular


• MÁRTIRES LIZANA SANTOS
Miembro Titular


LUIS HUMBERTO LÓPEZ VILELA
Miembro Titular


WULIAN ALFONSO MONTEROLA
ABREGÚ
Miembro Titular

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

YESENIA PONCE VILLARREAL DE
VARGAS
Miembro Titular

OSIAS RAMIREZ GAMARRA
Miembro Titular

MARIO JOSÉ CANZIO ÁLVAREZ
Miembro Titular

JORGE ANDRÉS CASTRO BRAVO
Miembro Titular

CARLOS BRUCE MONTES DE OCA
Miembro Titular

CLEMENTE FLORES VILCHEZ
Miembro Titular

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

ELÍAS RODRIGUEZ ZAVALITA
Miembro Titular

MIGUEL ROMÁN VALDIVIA
Miembro Titular

MIEMBROS ACCESITARIOS

WILMER AGUILAR MONTENEGRO
Miembro Accesorio

PERCY ALCALÁ MATEO
Miembro Accesorio

GLADYS ANDRADE SALGUERO DE
ALVAREZ
Miembro Accesorio

ROSA MARÍA BARTRA BARRIGA
Miembro Accesorio

KARINA JULIZA BETETA RUBIN
Miembro Accesorio

MIGUEL ANTONIO CASTRO GRANDEZ
Miembro Accesorio

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

JUAN CARLOS DEL AGUILA
CÁRDENAS

Miembro Accesorio

JOAQUIN DIPAS HUAMÁN

Miembro Accesorio



CARLOS ALBERTO DOMÍNGUEZ
HERRERA

Miembro Accesorio

MOÍSES MAMANI COLQUEHUANCA

Miembro Accesorio

GUILLERMO MARTORELL SOBERO

Miembro Accesorio

MARÍA CRISTINA MELGAREJO
PÁUCAR

Miembro Accesitaria

PALOMA ROSA NOCEDA CHANG

Miembro Accesitaria


DALMIRO FELICIANO PALOMINO
ORTIZ


Miembro Accesorio

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

FEDERICO PARIONA GALINDO
Miembro Accesorio

ROLANDO REÁTEGUI FLORES
Miembro Accesorio


KARLA MELISSA SCHAEFER
CUCULIZA
Miembro Accesorio


• SEGUNDO LEOCADIO TAPIA BERNAL
Miembro Accesorio

GILMER TRUJILLO ZEGARRA
Miembro Accesorio

ROY ERNESTO VENTURA ÁNGEL
Miembro Accesorio

EDWIN VERGARA PINTO
Miembro Accesorio


FRANCISCO VILLAVICENCIO
CARDENAS
Miembro Accesorio

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."

SERGIO FRANCISCO DÁVILA
VIZCARRA
Miembro Accesorio

JORGE ENRIQUE MELÉNDEZ CELIS
Miembro Accesorio

VICENTE ANTONIO ZEBALLOS
SALINAS
Miembro Accesorio

EDILBERTO CURRO LÓPEZ
Miembro Accesorio

ZACARÍAS LAPA INGA
Miembro Accesorio

ROGELIO ROBERT TUCTO CASTILLO
Miembro Accesorio

BENICIO RÍOS OCSA
Miembro Accesorio

JORGE DEL CASTILLO GÁLVEZ
Miembro Accesorio

Dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 2172/2017-CR; "Ley que modifica la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común."



EDMUNDO DEL AGUILA HERRERA
Miembro Accesitario

MARISA GLAVE REMY
Miembro Accesitaria



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN
Período Anual de Sesiones 2017- 2018

ASISTENCIA

DÉCIMA TERCERA SESIÓN ORDINARIA
Miércoles 09 de mayo de 2018
Hora 12:00 horas

Sala Francisco Bolognesi del Congreso de la República

MESA DIRECTIVA



01. ALBRECHT RODRÍGUEZ, VÍCTOR AUGUSTO
(Fuerza Popular)
Presidente



02. ESPINOZA CRUZ, MARISOL
(Alianza Para El Progreso)
Vicepresidenta



03. USHÑAHUA HUASANGA, GLIDER
(Fuerza Popular)
Secretario

Excencia
(Oficio N° 356-2017-2018/
GAUH-CR)

MIEMBROS TITULARES



04. LAZO JULCA, ISRAEL
(Fuerza Popular)



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



05. LIZANA SANTOS, MÁRTIRES
(Fuerza Popular)



06. LÓPEZ VILELA, LUIS HUMBERTO
(Fuerza Popular)



07. MONTEROLA ABREGU, WUILIAN ALFONSO
(Fuerza Popular)



08. PONCE VILLARREAL DE VARGAS, YESENIA
(Fuerza Popular)

Licencia
(Oficio N° 160-2018-YFV-DV-CR)



09. RAMIREZ GAMARRA, OSÍAS
(Fuerza Popular)

Licencia
(Oficio N° 732-2017-2018-ORE)



10. CANZIO ÁLVAREZ, MARIO JOSÉ
(Nuevo Perú)

Licencia
(Oficio N° 469-2017-2018/H.T.C.A.-CR)



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



11. CASTRO BRAVO, JORGE ANDRÉS
(Frente Amplio, Por Justicia, Vida y Libertad)



12. BRUCE MONTES DE OCA, Carlos Ricardo
(Peruanos por el Cambio)



13. FLORES VÍLCHEZ, CLEMENTE
(Peruanos Por Cambio)



14. RODRIGUEZ ZVALETA, ELIAS
(Célula Parlamentaria Aprista)



15. ROMÁN VALDIVIA, MIGUEL
(Acción Popular)



MIEMBROS ACCESITARIOS



01. AGUILAR MONTENEGRO, WILMER
(Fuerza Popular)

.....



02. ALCALÁ MATEO, PERCY
(Fuerza Popular)



03. ANDRADE SALGUERO DE ALVAREZ, GLADYS
(Fuerza Popular)

.....



04. BARTRA BARRIGA, ROSA MARÍA
(Fuerza Popular)

.....



05. BETETA RUBÍN, KARINA JULIZA
(Fuerza Popular)

.....



06. CASTRO GRANDEZ, MIGUEL ANTONIO
(Fuerza Popular)

.....



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



07. DEL AGUILA CÁRDENAS, JUAN CARLOS
(Fuerza Popular)

.....



08. DIPAS HUAMÁN, JOAQUÍN
(Fuerza Popular)

.....



09. DOMÍNGUEZ HERRERA, CARLOS ALBERTO
(Fuerza Popular)

.....



10. MAMANI COLQUEHUANCA, MOÍSES
(Fuerza Popular)

.....



11. MARTORELL SOBERO, GUILLERMO
(Fuerza Popular)

.....



12. MELGAREJO PÁUCAR, MARÍA CRISTINA
(Fuerza Popular)

.....



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



13. NOCEDA CHIANG, PALOMA ROSA
(Fuerza Popular)

.....



14. PALOMINO ORTIZ, DALMIRO FELICIANO
(Fuerza Popular)

.....



15. PARIONA GALINDO, FEDERICO
(Fuerza Popular)

.....



16. REÁTEGUI FLORES, ROLANDO
(Fuerza Popular)

.....



17. SCHAEFER CUCULIZA, KARLA MELISSA
(Fuerza Popular)

.....



18. TAPIA BERNAL, SEGUNDO LEOCADIO
(Fuerza Popular)

.....



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



19. TRUJILLO ZEGARRA, GILMER
(Fuerza Popular)

.....



20. VENTURA ÁNGEL, ROY ERNESTO
(Fuerza Popular)

.....



21. VERGARA PINTO, EDWIN
(Fuerza Popular)

.....



22. VILLAVICENCIO CÁRDENAS, FRANCISCO
JAVIER
(Fuerza Popular)


.....
/



23. DÁVILA VIZCARRA, SERGIO FRANCISCO
(Peruanos Por El Kambio)

.....



24. MELÉNDEZ CELIS, JORGE ENRIQUE
(Peruanos Por El Kambio)

.....



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



25. ZEBALLOS SALINAS, VICENTE ANTONIO
(Peruanos Por El Kambio)

.....



26. CURRO LÓPEZ, EDILBERTO
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



27. LAPA INGA, ZACARÍAS
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



28. TUCTO CASTILLO, ROGELIO ROBERT
(Frente Amplio Por Justicia, Vida y Libertad)

.....



29. RÍOS OCSA, BENICIO
(Alianza Para El Progreso)

.....



30. DEL CASTILLO GALVEZ, JORGE
(Célula Parlamentaria Aprista)

.....



Congreso de la República
Comisión de Vivienda y Construcción



31. DEL AGUILA HERRERA, EDMUNDO
(Acción Popular)

.....



32. GLAVE REMY, MARISA
(Nuevo Perú)

.....



Lima, 09 de mayo de 2018

OFICIO N° 356 - 2017-2018/GAUH-CR

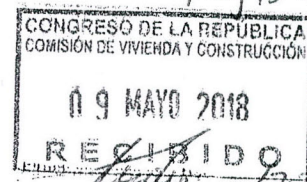
Señor Congresista

VICTOR AUGUSTO ALBRECHT RODRIGUEZ

Presidente

Comisión de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Presente. -



Asunto: Licencia por inasistencia a Décima Tercera Sesión Ordinaria

Referencia: Citación de fecha 09 de mayo de 2018

De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted, y a la vez, por encargo especial del Señor Congresista Glider Ushñahua Huasanga saludarlo muy cordialmente, y al mismo tiempo, informarle que, por motivos de estar realizando gestión de su labor parlamentaria en el Ministerio de Vivienda, solicita **licencia por inasistencia** a la Décima Tercera Sesión de la Comisión a llevarse a cabo el día de hoy miércoles 09 de mayo del año en curso.

Agradecido por su atención, hago propicia la ocasión para reiterar mi mayor consideración y aprecio personal.

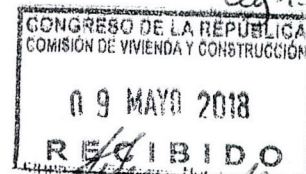
Atentamente,



ABOG. GUSTAVO AGUIRRE ROMERO
Asesor II del Despacho Congresal

GAR/pba

Lima, 09 de mayo de 2018



Oficio N° 0160-2018-YPVDV-CR

Señor:

VICTOR ALBREDHT RODRIGUEZ

Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción


ASUNTO: Licencia por Inasistencia

De mi especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted y por especial encargo de la **Congresista YESENIA PONCE VILLARREAL DE VARGAS**, solicito dispensar su inasistencia a la Sesión Ordinaria de la Comisión de Vivienda y Construcción, programada para el día miércoles 09 de mayo del presente a las 12:00 horas.

Finalmente, aprovecho la oportunidad para expresar los sentimientos de mi más alta consideración y estima personal.

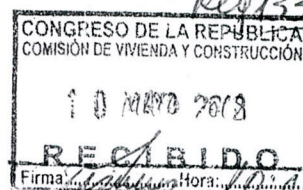
Atentamente,



AUGUSTO ABELLO DAVILA
Asesora -Despacho Congresal
Congresista Yesenia Ponce Villarreal de Vargas.



Lima, 09 de mayo de 2018



OFICIO N° 172-2017-2018-ORG/CR

Sr.:

ALBRECHT RODRÍGUEZ VÍCTOR AUGUSTO

Presidente de la Comisión de Vivienda y Construcción
del Congreso de la República.

Presente.-

De mi consideración:

Me dirijo a usted, a fin de saludarlo cordialmente y por encargo especial del Congresista Osias Ramírez Gamarra, hacer de su conocimiento que el señor congresista no pudo asistir a la Décima Tercera Sesión Ordinaria bajo su presidencia, el día de la fecha, a las 12:00 horas, en la Sala Francisco Bolognesi, en reunión propias de sus funciones. Por lo que solicito la LICENCIA correspondiente.

Es propicia la oportunidad para expresarle los sentimientos de mi especial consideración.

Atentamente,



CLAUDIA FUENTES LOZANO
ASESORA

Congresista Osias Ramírez Gamarra

ORG/echt



MARIO JOSÉ CANZIO ÁLVAREZ

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y hombres"
"Año del Dialogo y la Reconciliación Nacional"

Lima, 09 de mayo del 2018

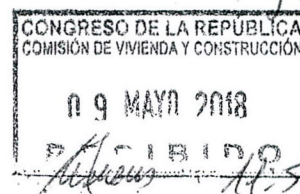
OFICIO N° 469 -2017-2018/MJCA-CR

VÍCTOR ALBRETCH RODRÍGUEZ

Presidente

Comisión de Vivienda y Construcción

Presente. -



Asunto: Licencia por salud.

De mi especial consideración

Tengo el agrado de dirigirme a usted para expresarle mi cordial saludo y a la vez trasladar mediante el presente la solicitud de licencia del Congresista **MARIO JOSÉ CANZIO ÁLVAREZ** miembro titular de la comisión, por motivo de salud, quién no podrá asistir a la Décima tercera sesión ordinaria de la Comisión de Vivienda y Construcción convocado para el día miércoles 09 de mayo del 2018 a horas 12.00 del mediodía, a desarrollarse en la Sala Francisco Bolognesi.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para reiterarle los sentimientos de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,



CELSO SIXTO LEÓN LLALLICO
Asesor Principal

MJCA/CSLLL