



PEDRO EDWIN MARTÍNEZ TALAVERA
Congresista de la República

"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY 32024 LEY QUE AUTORIZA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES FORMALIZAR A LOS POSESIONARIOS.

Los congresistas de la República que suscriben, a iniciativa del legislador **Pedro Edwin Martínez Talavera**, del grupo parlamentario Acción Popular, ejerciendo el derecho a iniciativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y en concordancia con los artículos 22, inciso c), 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente Proyecto de Ley.

PROYECTO DE LEY

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

LEY QUE MODIFICA LA LEY 32024 LEY QUE AUTORIZA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES FORMALIZAR A LOS POSESIONARIOS

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar la Ley 32024 Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

Artículo 2. Modificación

Modifíquese el artículo 1, numeral 2.1, 2.2, el literal a), b) y c), del numeral 2.2, del artículo 2 y 4 de la 32024 Ley que otorga a la municipalidad distrital de majes, excepcionalmente, la facultad de vender, con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la ley 28099, ley que revierte inmueble al dominio del estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la municipalidad distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, en los términos siguientes:

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto facultar de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes para realizar **la formalización y transferencia** con fines de desarrollo urbano de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al

dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, bajo las condiciones y supuestos establecidos en esta ley.

Artículo 2. Autorización y condiciones para formalización directa de predios

2.1. Se faculta de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes de la provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, **a transferir en propiedad a favor de los poseсионarios** de los predios adjudicados conforme a la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

2.2. La **transferencia** de los predios de dominio privado transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se realiza previo acuerdo del Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones y supuestos:

- a) Que los fines sean **de desarrollo urbano, expansión urbana y los que no hayan sido afectados en uso por Autoridad Autónoma de Majes - AUTODEMA.**
- b) **Tratándose de predios destinados a programas municipales de vivienda u ocupados por poseсионarios informales, la transferencia de los predios se efectúa a título gratuito a los poseсионarios directos e individualizados, conforme lo dispone la Ley 28687, ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, sus modificatorias y normas reglamentarias, salvo excepciones establecidas en dicho marco legal.**

2.4. **En caso de transferencia oneroso se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos y su reglamento o a precio arancelario.**

[...]

Artículo 4. Plazo excepcional para la venta directa y reversión de los predios al dominio del Estado.

Se establece como plazo para ejecutar la presente ley **cinco** años contados desde su vigencia. Al término de dicho plazo, si no se llevó a cabo la **formalización o transferencia**, caduca la facultad otorgada por la presente

ley.

Artículo 3. Incorporación

Incorpórese el artículo 5 en la Ley 32024 Ley que otorga a la municipalidad distrital de majes, excepcionalmente, la facultad de vender, con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la ley 28099, ley que revierte inmueble al dominio del estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la municipalidad distrita I de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, con siguiente texto:

Artículo 5. Procesos judiciales

La existencia de procesos judiciales en tramite o concluidos, con pretensión de obtener la desocupación de los predios de la Municipalidad Distrital de Majes, previo informe la Procuraduría Pública interpondrá el desistimiento de las pretensiones, conforme al Reglamento del Decreto Legislativo 1326 que reestructura el sistema administrativo de defensa jurídica del estado y crea la Procuraduría General del Estado.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL

UNICA. Suscripción de convenios

En el marco de la presente ley, la Municipalidad Distrital de majes suscribe los convenios de cooperación interinstitucional que sean necesarios con el organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, para posibilitar la formalización de la propiedad de los programas municipales de vivienda, posesiones informales, asentamientos humanos y centros poblados, cumpliendo los procedimientos y requisitos establecidos en las disposiciones legales de la materia.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Adecuación de Procedimiento en Tramite

Los procedimiento en tramites de los posesionarios informales, asentamientos humanos, centros poblados u otra denominación y programas municipales de vivienda, hayan iniciado sus tramites bajo el amparo de la Ley 32024 Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad formalizar y transferir con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se adecuan a las disposiciones de la presente Ley en el estado en que se encuentren.

Lima, noviembre 2024.



Firmado digitalmente por:
MARTINEZ TALAVERA Pedro
Edwin FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/11/2024 09:40:31-0500

Congreso de la República
Edificio Belaunde Terry
Jr. Huallaga N° 358 – Cercado de Lima
Teléfono: (51) 311-777

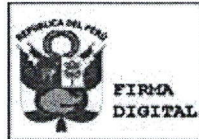
"Decenio de la igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de
la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"



Firmado digitalmente por:
VERGARA MENDOZA Bvis
Heman FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/11/2024 11:18:01-0500



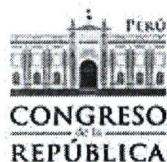
Firmado digitalmente por:
VERGARA MENDOZA Bvis
Heman FAU 20181740126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 13/11/2024 11:18:14-0500



Firmado digitalmente por:
ALVA ROJAS Carlos Enrique
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/11/2024 12:11:16-0500



Firmado digitalmente por:
MORI CELIS Juan Carlos
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 13/11/2024 13:04:33-0500



Firmado digitalmente por:
ARAGON CARREÑO Luis Angel
FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/11/2024 09:41:42-0500



Firmado digitalmente por:
DOROTEO CARBAJO Raul
Felipe FAU 20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 18/11/2024 11:51:40-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **18** de **noviembre** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 9511/2024-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.**


JOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Fundamentación de la propuesta

La iniciativa legislativa pretende la modificación de la Ley 32024, con la finalidad de viabilizar la formalización a los poseedores en los predios urbanos, expansión urbana y los que no han sido afectados por la Autoridad Autónoma de Majes (AUTODEMA) de propiedad de la Municipalidad distrital de Majes, y sea formalizados de forma gratuita conforme a la Ley 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, en beneficio de las familias mas necesitadas o de escasos recursos económicos, que tienen derecho a una vivienda digna.

Marco normativo

- Constitución Política de Perú
- Reglamento del Congreso de la Republica
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- Ley N° 23740, en su artículo 174° dispuso adjudicar a la Autoridad Autónoma de Majes la reserva de tierras eriazas.
- Ley 28099 Ley que revierte inmueble al dominio del estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.
- Ley 32024 Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.
- Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos

Descripción de la problemática

Habiéndose aprobado y publicado la Ley 32024, dispone la transferencia directa o venta directa a precio comercial a los poseedores, el cual no es posible y no están en las condiciones de pagar los poseedores, por la condición económica que se encuentran, teniendo en cuenta que la Superintendencia de Bienes Nacionales (SBN), transfirió a título gratuito los predios urbanos a favor de la Municipalidad distrital de Majes, y se realizó varias reuniones y en el mes de octubre la mesa de trabajo se socializó de forma especializada con apoyo del Ministerio de Vivienda y de sus organismos dependientes como Superintendencia de Bienes Nacionales y COFOPRI,

para la implementación y cumplimiento de la Ley 32024, entre otros conclusiones se comprometió la Municipalidad proponer la modificatoria de la Ley con la finalidad de beneficiar a las familias más necesitadas de formalizar de forma gratuita.

Frente a la no aplicación o implementación del artículo 1° de la Ley N° 28099, que benefician a los pobladores y vecinos de Majes, se modificó el artículo 1° mediante la Ley N° 28630, con el objetivo de dotar de título de propiedad o formalizar la posesión que vienen realizando los vecinos de Pedregal, habiéndose incorporó para tal fin el segundo párrafo con texto siguiente "Entiéndase por terrenos urbanos a las áreas urbanas y de expansión urbana [...]. La misma sin aplicación por no indicar la forma o mediante cual Ley se procede a formalizar, motivos por ello se emitió la Ley 32024.

Vibilidad de la Propuesta Legislativa

Antecedente: Mediante Ley N° 23740 (artículo 174°) de fecha 24 de junio de 1983 adjudicó a la Autoridad Autónoma de Majes, la reserva de tierras eriazas a que se refiere la Resolución Suprema N° 183-80-AA-DGRA/AR, y en mérito a esta adjudicación se ha dispuesto que los Registros Públicos de Arequipa, inscribiera a favor de AUTODEMA, las referidas tierras. Dicha área se encuentra inscrita en la Ficha N° 22010 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

Posterior a la Ley 23740 de adjudicación a favor de AUTODEMA, el Distrito de Majes se crea mediante Ley N° 27236, con su capital de El Pedregal, el mismo que se eleva a la categoría de Villa, y mediante Ley N° 28099 se revierte el inmueble al dominio del estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, Provincia de Caylloma Departamento de Arequipa, los predios para desarrollo urbano y predios que no hayan sido utilizados por AUTODEMA.

Por ello la Municipalidad distrital de Majes, está en la obligación de formalizar a los poseedores, conforme lo ampara la Constitución Política del Perú, en el artículo 2° señala que toda persona tiene derecho establecido en el inciso 22. *"A la paz, a la tranquilidad, al disfrute del tiempo libre y al descanso, así como a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida"*.

Asimismo, La Organización de las Naciones Unidas – ONU, mediante el folleto informativo N° 21/rev.1 pag. 12 de Habitat. describe que los Vocablos de "dignidad" y "adecuada" constituyen características de la vivienda en su calidad de derecho fundamental y cuyo acceso debe ser procurado por el Estado. Una vivienda "digna" se "determina por un estándar mínimo de habitabilidad, salvaguardando así el desarrollo de la personalidad y la vida "digna", y por una vivienda "adecuada" se "estaría proponiendo implícitamente una expresión dinámica de la noción constitucional de vivienda, que evolucionaría en relación a los concretos niveles de desarrollo social, económico y cultural del conjunto de la sociedad".

Como Jurisprudencia constitucional, se tiene el fundamento [...] 121, que argumenta "Este Tribunal considera que el derecho a la vivienda adecuada es un derecho fundamental de toda persona que se encuentra íntimamente ligado al principio derecho de dignidad humana, a la formula del Estado Social y Democrático de Derecho (artículos 3 y 43 de la Constitución), al principio de igualdad material y al desarrollo y bienestar (inciso 1 del artículo 2 de la Constitución). *Jurisprudencia expedida en el Expediente N° 0018-2015-PI/TC.*

Mediante Ley 28687 de formalización de la propiedad informal ocupados por poseesionarios informales, es de formalizar a los poseesionarios que vienen ocupando terrenos de propiedad estatal con fines de vivienda, comercio, casa huerta o similares, formalizando a título gratuito y en casos excepcionales se transferirá a título oneroso mediante venta directa, cuando tenga mas o excedan los 300 m2, siendo responsable el Consejo Nacional de Tasación-CANATA, para poner los precios y ser transferidos a los poseesionarios de forma directa.

Como es de publico conocimiento los vecinos y población de Majes son de condición económica pobre, no siendo posible la transferencia en venta a precio comercial, esto atentaría contra la subsistencia diaria de cada familia, motivos por ello se debe formalizar aplicando la Ley 28687 su modificatorias y complementarias a fines de formalización que permite acceder al título de propiedad mediante la posesión pública, pacífica y a título de propietario, y mediante esta ley excepcional N° 32024, permite a la Municipalidad Distrital formalizar a los poseesionarios.

Cuadro comparativo de la Ley Primigenia y propuesta legislativa:

la Ley N° 32024 Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.	Propuesta Legislativa modificatoria: Ley 32024 Ley que autoriza a la municipalidad distrital de majes formalizar a los poseesionarios
Artículo 1. Objeto de la Ley La presente ley tiene por objeto facultar de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes para realizar la venta directa con fines de desarrollo urbano de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a	Artículo 1. Objeto de la Ley La presente ley tiene por objeto facultar de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes para realizar <u>la formalización y transferencia</u> con fines de desarrollo urbano de los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título

título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, bajo las condiciones y supuestos establecidos en esta ley.

Artículo 2. Autorización y condiciones para la venta directa de los predios

2.1. Se faculta de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes de la provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, para realizar la venta directa de los predios adjudicados conforme a la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

2.2. La venta directa de los predios de dominio privado transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se realiza previo acuerdo del Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones y supuestos

- a) Que los fines sean exclusivamente de desarrollo urbano.
- b) Que los predios sean destinados a viviendas tipo huerta.
- c) Que los predios se destinen a programas municipales de vivienda y/o programas de formalización de asentamientos humanos reconocidos previa y debidamente aprobados conforme lo faculta la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

2.4. La venta se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional

gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, bajo las condiciones y supuestos establecidos en esta ley.

Artículo 2. Autorización y condiciones para formalización directa de predios

2.1. Se faculta de manera excepcional a la Municipalidad Distrital de Majes de la provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, a transferir en propiedad a favor de los poseedores de los predios adjudicados conforme a la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.

2.2. La formalización y transferencia de los predios de dominio privado transferidos a la Municipalidad Distrital de Majes mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, se realiza previo acuerdo del Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones y supuestos:

a) Que los fines sean de desarrollo urbano, expansión urbana y los que no hayan sido afectados en uso por AUTODEMA.

b) Tratándose de predios destinados a programas municipales de vivienda u ocupados por posesiones informales, la transferencia de los predios se efectúa a título gratuito a los poseedores, conforme lo dispone la Ley 28687, ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, sus modificatorias y normas reglamentarias, salvo excepciones establecidas en dicho marco legal.

2.4. En caso de transferencia onerosa se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley 28687 Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la

de Bienes Estatales, y su reglamento, en lo que resulte aplicable y concordado con lo establecido en el artículo 1 Artículo 4. Plazo excepcional para la venta directa y reversión de los predios al dominio del Estado Se establece como plazo para ejecutar la presente ley tres años contados desde su vigencia. Al término de dicho plazo, si no se llevó a cabo la venta, caduca la facultad otorgada por la presente ley. Los predios referidos en el artículo 1 respecto de los cuales no concluyan los procesos de venta y transferencia revierten al dominio del Estado de forma irrevocable.	<u>propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos</u> y su reglamento <u>o a precio arancelario</u>. [...] Artículo 4. Plazo excepcional para la venta directa y reversión de los predios al dominio del Estado. Se establece como plazo para ejecutar la presente ley <u>cinco</u> años contados desde su vigencia. Al término de dicho plazo, si no se llevó a cabo la <u>formalización o transferencia</u>, caduca la facultad otorgada por la presente ley. Artículo 3. Incorporación Incorpórese el artículo 5 en la Ley 32024 con siguiente texto: Artículo 5. Procesos judiciales La existencia de procesos judiciales en trámite o concluidos, con pretensión de obtener la desocupación de los predios de la Municipalidad Distrital de Majes, previo informe la Procuraduría Pública interpondrá el desistimiento de las pretensiones, conforme al Reglamento del Decreto Legislativo 1326 que reestructura el sistema administrativo de defensa jurídica del estado y crea la Procuraduría General del Estado.
--	---

II. EFECTOS DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta legislativa no modifica, contraviene la Constitución Política del Perú, o deroga norma alguna del actual ordenamiento jurídico; por el contrario, lo complementa para garantizar el cumplimiento de la Ley 32024, formalizando a los poseisionarios.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

La iniciativa legislativa genera costos a la Municipalidad Distrital de Majes, el cual será asumido con recursos propios y con la recaudación de los tramites o pagos de formalizacion.

Se tiene varios beneficios, se solucionara el problema de los posesionarios que venían reclamando por muchos años en el área urbano y expansión urbana, con la formalizacion se generara ingreso económico y fortalecerá el presupuesto de la Municipalidad Distrital de Majes, recaudara por los Impuestos Predial y Arbitrios, se revalorara los terrenos de los pobladores de Pedregal, disponer a título de propietario sus terrenos, permitirá que accedan a préstamos de entidades financieras, Cajas Municipales y Cooperativas, inscribirse como propietarios ante la Municipalidad y ser considerados como contribuyentes realizando pagos de los Impuestos Predial y Arbitrios, con ello incrementa sus ingresos la Municipalidad.

IV. VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS DEL ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

Esta iniciativa legislativa se relaciona con la Política del Estado del Acuerdo nacional, con los siguientes:

Primer Objetivo: Democracia y Estado de Derecho.

Política 8°. Descentralización política, económica y administrativa para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú.

Segundo Objetivo: Equidad y justicia social.

Política 10° Reducción de la pobreza.

Política 11° Promoción de la igualdad de oportunidades sin discriminación.

Tercer Objetivo: Competitividad del País.

Política 19° Desarrollo sostenible y gestión ambiental.

Política 21° Desarrollo en infraestructura y vivienda.