



CARLOS J. ZEBALLOS MADARIAGA
Congresista de la República

“Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de
la Democracia”



PROYECTO DE LEY N° _____

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 28667, EN FAVOR DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, CENTROS POBLADOS, CASERÍOS Y POSESIONES INFORMALES CONSOLIDADAS.

El congresista que suscribe **CARLOS JAVIER ZEBALLOS MADARIAGA**, integrante del **Grupo Parlamentario BLOQUE DEMOCRATICO POPULAR**, en uso de sus facultades de iniciativa legislativa previsto en el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y según lo estipulado en los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta a consideración del Congreso de la República el siguiente proyecto de Ley:

FORMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 28667, EN FAVOR DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, CENTROS POBLADOS, CASERÍOS Y POSESIONES INFORMALES CONSOLIDADAS.

Artículo 1°. Objeto de la ley.

La presente ley tiene por objeto, incorporar modificaciones a la Ley N° 28667 a efecto de fortalecer el proceso de reversión al dominio del Estado, de los predios rústicos adjudicados a título oneroso o gratuito, cualquiera sea la norma legal que haya sustentado su adjudicación, cuando se verifique el incumplimiento de la finalidad, condiciones o plazos establecidos en el acto administrativo, contrato o norma habilitante, operando la caducidad del derecho otorgado.

Artículo 2°. Finalidad de la Ley.

La finalidad de modificar la Ley N° 28667, es incorporar el principio de caducidad, unificar el ámbito normativo de aplicación, fortalecer la seguridad jurídica, y, ampliar su aplicación a asentamientos humanos, centros poblados, caseríos u otras formas de posesión informal consolidada.

Artículo 3°. Alcance de la Ley.

La reversión es aplicable a predios ocupados con anterioridad al 31 de diciembre de 2020 por asentamientos humanos, centros poblados, caseríos u otras formas de posesión informal consolidada, con fines predominantes de vivienda o desarrollo comunitario, conforme al principio de función social de la propiedad, desarrollo urbano sostenible, formalización de la propiedad, y, acceso progresivo a la vivienda digna.

Artículo 4°. Modificación del artículo 1° de la Ley N° 28667.

Se modifica el artículo 1 de la Ley N° 28667, quedando redactado de la siguiente manera:

[...]

Artículo 1. Objeto de la ley

Declárase de interés nacional y de necesidad pública la **reversión al dominio del Estado de los predios rústicos adjudicados a título oneroso y/o gratuito** por el Estado con fines agrarios, **cualquiera sea el régimen jurídico o instrumento normativo que haya sustentado su adjudicación o transferencia, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa: leyes, decretos leyes, decretos legislativos, decretos supremos, resoluciones supremas, resoluciones ministeriales, resoluciones directorales, contratos administrativos, actos administrativos individuales o colectivos, programas especiales de adjudicación u otras disposiciones emitidas por autoridad competente; incluyendo el Decreto Legislativo 838, cuando se verifique el incumplimiento de la finalidad, condiciones o plazos establecidos en el acto de adjudicación o norma habilitante, operando la caducidad del derecho otorgado**, previa resolución de los respectivos contratos o actos jurídicos, siempre que se encuentren ocupados con anterioridad al 31 de diciembre de 2020 y con fines exclusivos de vivienda por asentamientos humanos, previamente declarados como tales por los gobiernos locales correspondientes, ubicados dentro o fuera de las zonas de expansión urbana de las ciudades.

[...]

Artículo 5º. Incorporación del artículo 1-A a la Ley N° 28667.

Incorpórese el artículo 1-A a la Ley N° 28667, con el siguiente texto:

[...]

Artículo 1-A. Predios Adjudicados sin cláusula expresa de reversión

Están comprendidos dentro del ámbito de la presente ley los predios adjudicados mediante normas o actos administrativos que no contengan cláusula expresa de reversión, siempre que se verifique el incumplimiento sustancial de la finalidad que justificó su adjudicación, configurándose la caducidad del derecho.

[...]

Artículo 6º. Incorporación del artículo 2-A a la Ley N° 28667.

Incorpórese el artículo 2-A a la Ley N.º 28667, con el siguiente texto:

[...]

Artículo 2-A. Principio de caducidad

La reversión de predios rústicos al dominio del Estado se sustenta en la caducidad del derecho otorgado al adjudicatario, derivada del incumplimiento de las condiciones esenciales del acto de adjudicación, contrato o norma habilitante, conforme a los principios de legalidad, razonabilidad, proporcionalidad y función social de la propiedad.

[...]

Artículo 7º. Incorporación del artículo 2-B a la Ley N° 28667.

Incorpórese el artículo 2-B a la Ley N.º 28667, con el siguiente texto:

[...]

Artículo 2-B. Plazo máximo para resolver el procedimiento de reversión.

El procedimiento administrativo especial de reversión de predios rústicos deberá resolverse en un plazo máximo de ciento veinte (120) días hábiles contados desde su inicio de oficio o de parte.

Dicho plazo comprende todas las actuaciones administrativas, incluyendo diagnóstico físico-legal, inspección de campo, emisión de informes técnicos y legales, así como la expedición de la resolución directoral regional y, de corresponder, la resolución ejecutiva regional.

El vencimiento del plazo sin pronunciamiento expreso constituye incumplimiento funcional, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o penal que pudiera corresponder.

[...]

Artículo 8º. Modificación de Disposiciones Complementarias Finales

Modificar la Disposición Complementaria Final de la Ley N.º 31854, la cual quedará redactada de la siguiente manera:

[...]

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego, en coordinación con la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y los Gobiernos Locales y Regionales adecuará el Reglamento de la Ley 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos a las modificaciones previstas en la presente ley, dentro de los treinta días calendario contados a partir de su publicación, **debiendo regular como mínimo:**

- a) **Procedimiento administrativo especial de reversión.**
- b) **Régimen probatorio de la ocupación.**
- c) **Sistema de notificaciones y publicaciones.**
- d) **Garantías del debido procedimiento.**
- e) **Coordinación interinstitucional.**

[...]

Artículo 9º. Incorporación de Disposiciones Complementarias Finales

Incorpórese 04 (cuatro) Disposiciones Complementarias Finales a la Ley N.º 28667, según el siguiente detalle:

[...]

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. - Aplicación preferente.

Las disposiciones de la presente ley prevalecen sobre cualquier norma de igual o menor jerarquía que se oponga o la contradiga.

Segunda. - Interpretación favorable al interés social.

Las normas de la presente ley se interpretan conforme a los principios de función social de la propiedad, desarrollo urbano sostenible, formalización de la propiedad y acceso progresivo a la vivienda digna.

Tercera. – Responsabilidad por dilación injustificada.

La inobservancia al artículo 2-B, así como la dilación injustificada del procedimiento de reversión, constituye falta administrativa grave.

En tal caso, la autoridad administrativa competente remitirá copia de los actuados a la Oficina de Control Interno del Gobierno Regional correspondiente, a la Contraloría General de la República y, de advertirse indicios de ilícito penal, al Ministerio Público.

La responsabilidad funcional alcanza a los funcionarios y servidores públicos que, por acción u omisión, generen dilación injustificada, negativa arbitraria de trámite o interpretación restrictiva contraria a la finalidad de la presente ley.

Cuarta. – Vigencia.

La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial “El Peruano”.

[...]

Lima, marzo del 2026.



Firmado digitalmente por:
ZEBALLOS MADARIAGA Carlos
Javier FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/03/2026 09:35:46-0500

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE

CARLOS J. ZEBALLOS MADARIAGA
- CONGRESISTA DE LA REPUBLICA -



Firmado digitalmente por:
REYMUNDO MERCADO Edgard
Comelio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/03/2026 16:20:19-0500



Firmado digitalmente por:
REYMUNDO MERCADO Edgard
Comelio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/03/2026 16:21:14-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES PIQUE Susel Ana
Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 12/03/2026 11:28:37-0500



Firmado digitalmente por:
BAZAN NARRO Sigrin Tesoro
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/03/2026 16:30:33-0500

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1.1. PLANTEAMIENTO GENERAL

La actual Ley N° 28667, declara la reversión al dominio del Estado de los predios rústicos adjudicados con fines agrarios que no hayan cumplido con las condiciones para las cuales fueron transferidos y que se encuentren ocupados por asentamientos humanos.

No obstante, la aplicación práctica de esta norma y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 005-2024-MIDAGRI ha evidenciado vacíos normativos, contradicciones internas, ambigüedad conceptual y deficiencias procedimentales, que han generado:

- Paralización masiva de procedimientos administrativos de reversión.
- Interpretaciones disímiles entre entidades competentes.
- Judicialización innecesaria de conflictos prediales.
- Grave afectación al proceso de formalización de la propiedad y al derecho de acceso a vivienda digna.

En particular, se han identificado los siguientes problemas estructurales:

- a) Contradicción normativa interna, al establecerse en el artículo 1 del Reglamento que la reversión procede bajo cualquier norma, pero limitarse en el artículo 5 únicamente a determinadas leyes, excluyendo regímenes relevantes de adjudicación.
- b) Ambigüedad respecto al requisito temporal de ocupación, generando interpretaciones restrictivas que excluyen a numerosos asentamientos consolidados.
- c) Exigencia rígida del reconocimiento municipal como asentamiento humano, excluyendo centros poblados, caseríos y otras formas legítimas de posesión colectiva rural.
- d) Ausencia de incorporación expresa del principio jurídico de caducidad, indispensable para dotar de solidez constitucional y seguridad jurídica al régimen de reversión.
- e) Falta de articulación normativa con la Ley N.º 29151 y su Reglamento, que regulan el régimen general de bienes estatales.

Estas deficiencias han impactado negativamente en regiones como Ucayali, Loreto, San Martín, Madre de Dios y Amazonas, donde la informalidad predial constituye un problema estructural.

1.2. TERRENOS DEL ESTADO¹

Al promulgarse el Decreto Ley N° 11061, el 15 de julio de 1949, el Estado entró en posesión de todos los terrenos eriazos del territorio de la República en los que no se ejercía acto posesorio de acuerdo con el Código Civil de 1936, es decir de las tierras en situación

¹ : Exposición de motivos - Proyecto de Ley Nro : 00594-2000-CR.

de abandono, a las que en todo caso debía asignarse un *uso efectivo* para que permanezcan en posesión de sus propietarios.

Posteriormente, en concordancia con el artículo 34º de la Constitución Política de 1933, se expidió el Decreto Ley N° 14197, según el cual, son de propiedad del Estado todos los terrenos eriazos del territorio nacional, cualquiera que fuese el título anterior de adquisición, incluyéndose los de las municipalidades, sociedades de beneficencia, etc; y también aquellos cuyos propietarios no hayan presentado planes de irrigación, o que habiéndolos presentado no hayan cumplido con ejecutarlos.

Por otra parte, con el propósito de alentar la realización de programas de habilitación urbana se expidió el Decreto Ley N° 18460, disponiendo que las personas naturales o jurídicas que tengan autorización para efectuar habilitaciones urbanas en terrenos eriazos podrán continuar la ejecución de dichas obras a título de propietarios.

Sin embargo, en razón que muchos de los beneficiarios por el Decreto Ley acotado en lugar de construir vendieron los terrenos eriazos, se expidió el Decreto Ley N° 19955, según el cual se revierte al dominio del Estado los terrenos eriazos, o las fracciones de estos, en los que no se hayan ejecutado obras de habilitación urbana a la fecha de su expedición.

En el artículo 70º de la Constitución Política del Perú vigente, se consagra el principio de inviolabilidad de la propiedad y se garantiza el ejercicio de ese derecho en armonía con el bien común y dentro de los límites de Ley.

En el precepto constitucional acotado se condiciona al propietario para que ejerza sus atribuciones respecto de su bien, sin que en ningún caso el ejercicio de ese derecho lesione el interés general o más aún el interés público.

En los procesos de urbanización o de conformación de las ciudades, las tierras de cultivo han ido cediendo ante la expansión progresiva de las áreas urbanas. Sólo ocasionalmente, o cuando el proceso de urbanización consumió el área agrícola, el hombre se volcó a la ocupación de las tierras eriazas, es decir de los grandes arenales y las faldas de los cerros alrededor de las ciudades.

Pero, ocurre que esas tierras en muchos casos y bajo distintos títulos, son de propiedad privada, lo cual obstaculiza el crecimiento las ciudades cuando los propietarios no las han habilitado urbanísticamente, pese a estar ubicadas en zonas de expansión urbana.

Obviamente, la explicación del desinterés de los propietarios para proceder a la habilitación urbana, no es otra que la persistencia de prácticas concentradoras, especulativas y rentistas que causan daño a la sociedad desde que impiden o dificultan el desarrollo urbano de las ciudades, cuyo efecto social benéfico debe traducirse en el constante incremento de la disponibilidad de viviendas, en un país como el nuestro, tan deficitario en la atención a esa necesidad básica.

El no uso de las tierras eriazas en zonas de expansión urbana, impide además que otros agentes privados contribuyan a resolver por su propia iniciativa e inversión las necesidades de la vida urbana.

La propiedad debe realizar los valores incursos en el concepto de bien común. Por esto la Ley fija límites al ejercicio del derecho de propiedad, a través de ciertos mecanismos como son la caducidad, el abandono, la reversión, etc. Esos mecanismos limitativos deben alcanzar a los terrenos eriazos de propiedad privada en zonas de expansión urbana.

La tierra eriaza suburbana debe servir a la solución de las necesidades del crecimiento urbano, por tanto, se les debe asignar uso urbano cuando está ociosa o en condiciones de aparente abandono. No en vano se dice que la ocupación de estas tierras se afirma con el trabajo como título social y con la prescripción como título jurídico.

Se estima que la forma más adecuada de resolver los problemas derivados de la no habilitación de los terrenos eriazos en las zonas de expansión urbana, es mandar, ordenar o disponer mediante norma de jerarquía de Ley, la reversión a dominio del Estado de los terrenos eriazos que encontrándose en zonas de expansión urbana no han sido materia de habilitación urbana, siempre que sus propietarios o poseedores ostenten títulos con no menos de cinco años de antigüedad.

1.3. PROBLEMA PUBLICO

En atención al planteamiento general presentado y los antecedentes en materia de normativa para la gestión de bienes estatales, específicamente en predios rústicos adjudicados por el Estado, planteamos el siguiente problema público a tratar con la presente iniciativa de ley:

CAUSA	PROBLEMA	EFEECTO
Dificultad para la reversión de terrenos de uso agrícola.	Desfase normativo en la gestión de la propiedad estatal para terrenos rústicos.	Usufructo de terrenos cedidos en uso para otros fines distintos.
Aumento demográfico en nuevas zonas de consolidación urbana.		Presión social por uso de terrenos para fines de vivienda.
Limitaciones para tramites de titularidad de la propiedad predial adjudicada por el Estado.		Perdida de seguridad jurídica sobre predios adjudicados por el Estado.
Debilidades en la regulación de gestión de terrenos estatales con posesión informal consolidada.		Ambigüedad del ámbito aplicativo de la normativa en reversión de terrenos a favor del Estado.

1.4. FINALIDAD DE LA PROPUESTA

La presente iniciativa legislativa tiene como finalidad:

- Fortalecer el régimen jurídico de la reversión, incorporando el principio de caducidad del derecho como fundamento jurídico central.
- Unificar el ámbito normativo de aplicación, comprendiendo predios adjudicados bajo cualquier régimen legal.
- Ampliar el ámbito subjetivo, incluyendo expresamente a centros poblados, caseríos y otras formas de posesión informal consolidada.
- Garantizar la seguridad jurídica, reduciendo riesgos de litigiosidad.
- Optimizar los procedimientos administrativos, permitiendo una reversión célere, eficiente y constitucionalmente sólida.

1.5. FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL

La propuesta se sustenta en:

- Artículo 70° de la Constitución Política, que consagra el derecho de propiedad, subordinado al bien común y la función social.
- Principio de función social de la propiedad, que legitima la reversión cuando el titular incumple la finalidad de la adjudicación.
- Principios de razonabilidad, proporcionalidad y legalidad, exigidos por la jurisprudencia constitucional.
- Derecho fundamental a la vivienda digna, reconocido por la Constitución y los tratados internacionales.

Asimismo, la reversión no constituye expropiación, sino extinción del derecho por caducidad derivada del incumplimiento de condiciones esenciales, conforme ha sido desarrollado por el Tribunal Constitucional.

1.6. CONTROL DE CONVENCIONALIDAD

La iniciativa es compatible con el artículo 21° de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que permite restricciones razonables al derecho de propiedad por razones de interés social, siempre que se garantice:

- Base legal clara.
- Procedimiento debido.
- Derecho de defensa.
- Control jurisdiccional.

II. MARCO NORMATIVO

2.1. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

- Constitución Política del Perú
- Ley N° 28667 - Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por Asentamientos Humanos
- Ley N° 31854 - Ley que modifica la Ley 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por asentamientos humanos–
- Ley N° 28259 - Ley de Reversión a favor del Estado de los predios rústicos adjudicados a título gratuito.
- Ley N° 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
- D.S. N.º 005-2024-MIDAGRI - Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 28667, Ley que declara la reversión de predios rústicos al dominio del Estado, adjudicados a título oneroso, con fines agrarios, ocupados por Asentamientos Humanos

La presente propuesta recoge las mejores prácticas legislativas, armoniza el régimen jurídico existente y corrige vacíos normativos.

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

El Proyecto de Ley se ampara en la Constitución Política del Perú, y no colisiona con ningún artículo del Título III - Del Régimen Económico y el Capítulo III - De La Propiedad, porque el fin de la propuesta es fortalecer el régimen jurídico de la reversión, ampliando su ámbito de aplicación, en función a la realidad latente en interior del país, por la misma dinámica social y necesidad de interpretar las normas bajo el enfoque de la función social de la propiedad estatal.

[...]

Artículo 70°. - El derecho de propiedad es inviolable. El Estado lo garantiza. Se ejerce en armonía con el bien común y dentro de los límites de ley. A nadie puede privarse de su propiedad si no, exclusivamente, por causa de seguridad nacional o necesidad pública, declarada por ley...

[...]

Artículo 73°. - Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles. Los bienes de uso público pueden ser concedidos a particulares conforme a ley, para su aprovechamiento económico.

[...]

La aprobación de la presente norma permitirá reducir la tendencia creciente por usufructuar los predios rústicos estatales cedidos en uso para otros fines distintos, por organizaciones dedicadas al tráfico de terrenos, o personas naturales o jurídicas que buscan intereses privados.

Asimismo, ante la creciente presión social por uso de terrenos para fines de vivienda, como resultado del proceso demográfico que se desarrolla básicamente en las zonas peri urbanas en todos los nodos urbanos a nivel nacional, la ampliación del ámbito de aplicación de la normativa en materia de reversión de terrenos rústicos del Estado, permitirá que varias posesiones informales que hoy en día no acceden a la titulación sobre sus predios, pueda tener el marco normativo ampare su derecho a la propiedad, y así avancemos en reducir la informalidad de las viviendas, y se pueda apreciar un beneficio en el corto plazo con un aumento sostenible de la recaudación predial que realizan las 1810 municipalidades a nivel nacional.

Este nuevo escenario que induce la propuesta de ley, permitirá al Estado presentar avances en la reducción de la inseguridad jurídica sobre predios adjudicados por el Estado, por ende, en la informalidad en la posesión de predios, gracias a que la propuesta normativa incorpora una mayor amplitud en el ámbito aplicativo de la reversión de terrenos a favor del Estado.

IV. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Según con lo establecido en el artículo 75º del Reglamento del Congreso de la República y dentro del marco de la Ley 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa y su Reglamento, D.S. 008-2006-JUS (art. 3 sobre Análisis Costo - Beneficio), estaremos realizando el análisis cualitativo sobre los impactos y efectos que tiene la iniciativa legislativa en relación a las variables que afectan al sector involucrado, a fin de cuantificar sus costos y maximizar los beneficios.

La presente iniciativa legislativa tiene por objeto, incorporar modificaciones a la Ley N° 28667 a efecto de fortalecer el proceso de reversión al dominio del Estado, de los predios rústicos adjudicados a título oneroso o gratuito.

Los principales sujetos involucrados en este proyecto de ley incluyen, al Poder Ejecutivo y Legislativo, además, las municipalidades provinciales, distritales y de centros poblados.

La interacción de tales actores juega un papel crucial en la implementación y éxito del proyecto de ley, ya que la sinergia que se genere con la presente iniciativa legislativa será fundamental para garantizar mejores resultados en la reducción de la informalidad en la posesión de terrenos rústicos cedidos por el Estado.

Las alternativas que planteamos evidencian la necesidad de mejorar este aspecto, apelando cada vez menos al trabajo desarticulado y con información desfasada.

Una primera alternativa es, apelar a que desde el Poder ejecutivo se realicen las adecuaciones normativas que demanda la población. Es decir, realizar modificaciones al

Reglamento de la Ley N° 28667, procedimiento que involucraría al sector agricultura en coordinación con vivienda; además de la tramitología que demanda nuevamente un trámite de gabinete, hecho que podría generar nuevamente un desfase de la normativa con la realidad nacional, agravando así la situación jurídica de las personas que son actualmente posesionarias de terrenos adjudicados por el Estado.

Una segunda alternativa es, trabajar desde el Congreso de la República, para introducir modificaciones a la norma vigente a efecto de ampliar su ámbito de aplicación, así como incorporar principios base para la interpretación normativa que se pudiera hacer al momento de invocar su aplicación bajo un enfoque social para el uso de los predios que originalmente fueron propiedad del Estado, y que fueron cedidos en uso para fines específicos.

La evidencia del éxito del presente proyecto se verificará con el cambio favorable en la recaudación del Impuesto Predial, la reducción de la informalidad de la vivienda en el país, así como la generación de recursos directamente recaudados para SUNARP por la mayor demanda de tramites de títulos de propiedad, máxime de la estabilidad familiar de los actuales posesionarios, generando indirectamente la capitalización de las familias en situación de vulnerabilidad predial.

Los beneficios cualitativos de la presente iniciativa se traducirán en un mejor planeamiento urbano por la existencia de nuevas áreas prediales formalizadas, así como un menor índice de conflicto social por la posesión de terrenos del Estado que nacen desde grupos organizados con intereses de traficar terrenos para su usufructo.

La alternativa planteada, puede ser efectiva siempre que exista voluntad política de los involucrados en el tema de formalidad predial y la función social que deben tener los bienes estatales.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA DEL ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

PROBLEMA IDENTIFICADO	ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVO PROPUESTO	ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN	INDICADORES
Desfase normativo en la gestión de la propiedad estatal para terrenos rústicos.	a. Población contribuyente. b. Municipalidades provinciales y distritales. c. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento d. Ministerio de Desarrollo Agrario y riego e. Superintendencia Nacional de Bienes Estatales f. Organismo de Formalización de la Propiedad Informal	Fortalecimiento normativo en la gestión de la propiedad estatal para terrenos rústicos.	a. Plantear desde el Poder Ejecutivo las adecuaciones normativas que demanda la población a la Ley N° 28667 y su reglamento. b. Plantear desde el Poder Legislativo las modificaciones a la norma vigente a efecto de ampliar su ámbito de aplicación, así como incorporar principios base para la interpretación normativa.	a. Reducción en la cantidad de terrenos rústicos del Estado, que usufructuados por terceros. b. Reducción de quejas y denuncias por el mal uso de terrenos del Estado para fines de vivienda. c. Aumento de la formalidad predial sobre predios adjudicados por el Estado. d. Incremento de casuística de tramites de titulación predial atendidos bajo el amparo de la ley modificada.

Con el planteamiento que realizamos que incide en fortalecer el régimen jurídico de la reversión, incorporando el principio de caducidad del derecho como fundamento jurídico central; unificar el ámbito normativo de aplicación, comprendiendo predios adjudicados bajo cualquier régimen legal; ampliar el ámbito subjetivo, incluyendo expresamente a centros poblados, caseríos y otras formas de posesión informal consolidada; garantizar la seguridad jurídica, reduciendo riesgos de litigiosidad; y, optimizar los procedimientos administrativos, permitiendo una reversión célere, eficiente y constitucionalmente sólida, creemos que podremos fortalecer normativamente la gestión de la propiedad estatal para terrenos rústicos.

Por ello, la alternativa más viable es plantear desde el Poder Legislativo las modificaciones a la norma vigente a efecto de ampliar su ámbito de aplicación, así como incorporar principios base para la interpretación normativa. Con ello pretendemos contrarrestar el aumento de casos de usufructo de terrenos cedidos en uso para otros fines distintos; reducir la presión social por uso de terrenos para fines de vivienda; mejorar la seguridad jurídica sobre predios adjudicados por el Estado; y, ampliar el ámbito aplicativo de la normativa en reversión de terrenos a favor del Estado.

La presente iniciativa no genera gastos adicionales al erario nacional, pues se puede implementar con cargo a los recursos institucionales de cada entidad involucrada.

A continuación, presentamos un resumen de los costos y beneficios que se podrían generar desde la implementación de cada una de las alternativas propuestas.

ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN	ANÁLISIS DE COSTO Y BENEFICIO/EFFECTIVIDAD				RIESGOS DE NO APROBACIÓN DEL PROYECTO DE LEY
	MONETARIO - CUANTITATIVO		NO MONETARIO - CUALITATIVO		
	COSTO	BENEFICIO	COSTO	BENEFICIO	
1. Plantear desde el Poder Ejecutivo las adecuaciones normativas que demanda la población a la Ley N° 28667 y su reglamento.	Mayor costo por tiempo de elaboración más burocrático	Aumento de la recaudación predial en municipalidades	Aumento de la informalidad predial	Aplicación limitada por trabajo de gabinete	Aumenta la propiedad predial informal.
2. Plantear desde el Poder Legislativo las modificaciones a la norma vigente a efecto de ampliar su ámbito de aplicación, así como incorporar principios base para la interpretación normativa.	Menor costo por tiempo de elaboración menos burocrático			Mejor gestión urbana al incorporar nuevos terrenos formalizados	Mas participativo y con más casuística por analizar

V. VINCULACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa tiene relación con la siguiente Política de Estado establecida en el Acuerdo Nacional.

Eje temático:

III. Competitividad del País.

Política de Estado:

21. Desarrollo en infraestructura y vivienda

En este marco la presente iniciativa legislativa permitirá al Estado:

- Desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado.

El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

Con este objetivo, la presente iniciativa coadyubará en la labor del Estado en:

- Elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad.
- Apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna.
- Fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal.

Lima, marzo del 2026.