

**PROYECTO DE LEY QUE DECLARA DE INTERES PÚBLICO Y NECESIDAD NACIONAL, EN CONCORDANCIA CON EL MANDATO CONSTITUCIONAL, LA EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DEL PREDIO RÚSTICO “JATUN RUMIPEDRAZA”, Y DISPONE LA AMPLIACIÓN DE LOS PLAZOS PARA SU FORMALIZACIÓN**

La Congresista de la Republica **Isabel Cortez Aguirre**, quien suscribe en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 107° de la Constitución Política del Estado, en concordancia con el artículo 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente proyecto de ley:

**FORMULA LEGAL**

**LEY QUE DECLARA DE INTERES PÚBLICO Y NECESIDAD NACIONAL, LA EXPROPIACIÓN DE LOS TERRENOS DEL PREDIO RÚSTICO ‘JATUN RUMIPEDRAZA’, Y DISPONE LA AMPLIACIÓN DE LOS PLAZOS PARA SU FORMALIZACIÓN**

**Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene por objeto declarar de necesidad y utilidad públicas la sujeción del predio rústico denominado “Jatun Rumipedraza” al procedimiento especial de adquisición y expropiación por causa de necesidad pública, conforme al artículo 70 de la Constitución Política del Perú y al Decreto Legislativo 1192, así como disponer la ampliación de los plazos para su proceso de formalización, en el marco de la normativa vigente de saneamiento físico-legal.

**Artículo 2. Finalidad de la Ley**

La finalidad de la presente Ley es garantizar la disponibilidad jurídica y material del predio rústico denominado “Jatun Rumipedraza”, permitiendo su incorporación efectiva a proyectos de interés público mediante la aplicación del procedimiento especial de adquisición y expropiación, y asegurar la continuidad y culminación del proceso de formalización, a fin de optimizar el aprovechamiento del territorio en beneficio de la población y del desarrollo local.

**Artículo 3. Expropiación por causa de necesidad y utilidad públicas**

Declárase de necesidad y utilidad públicas, en concordancia con el mandato constitucional previsto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la sujeción al procedimiento especial de adquisición y expropiación de los terrenos que conforman el predio rústico denominado “Jatun Rumipedraza”, ubicado en el centro poblado La Esperanza, distrito de Amarilis, provincia y departamento de Huánuco, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, para la ejecución del Programa de Vivienda denominado “Esperanza Dorada” y la posterior adjudicación a los poseionarios

debidamente acreditados pertenecientes a los asentamientos humanos establecidos en dicho predio, correspondientes a los sectores: Ángeles 1, Ángeles 2, Pampas, Guayabal, 18 de Abril, Mirador, Dunamis, Nuevo Amanecer, Nueva Esperanza, Puerto Rico, Lomas de Dios, Sauces, 2 de Mayo, 23 de Mayo, Banderas, Tuna y Sector 15.

Se exceptúan de la presente declaratoria las áreas que acrediten haber sido adquiridas y habilitadas formalmente como vivienda, conforme a la normativa aplicable en materia de saneamiento físico-legal.

#### **Artículo 4. Linderos del terreno sujeto a expropiación**

El terreno materia de la declaratoria señalada en el artículo precedente corresponde a los linderos, medidas perimétricas y demás datos de ubicación inscritos en la Partida Registral N° 02016265 de la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral Huánuco de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP).

#### **Artículo 5. Vigencia del régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos**

Modifícase el artículo 2 de la Ley N.º 28923, Ley que establece el régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, conforme al siguiente texto:

(...)

***Artículo 2. Régimen temporal extraordinario de formalización y titulación.***

***Créase un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, el cual tendrá vigencia hasta el 31 de diciembre de 2030.***

***El nuevo plazo de vigencia se computa de manera inmediata a la culminación del período actualmente establecido, con la finalidad de garantizar la continuidad de las acciones de formalización de la propiedad predial que contribuyen al fortalecimiento de la formalidad y de la seguridad jurídica en el país.***

#### **Artículo 6. Ampliación de los plazos de formalización.**

Modifícase el inciso 3.1 del artículo 3, el literal a) del artículo 16 y el primer párrafo y el numeral 21.3 del artículo 21 de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, los cuales quedan redactados en los siguientes términos:

##### ***Artículo 3.- Ámbito de aplicación***

***3.1 La presente ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad privada, de comunidades campesinas en territorio no comunales y/o estatal, hasta el 31 de diciembre de 2022. Compréndase en el ámbito de la propiedad estatal a la propiedad fiscal, municipal o cualquier otra denominación que pudiera dársele a la propiedad del Estado, incluyéndose aquellos que hayan sido afectados en uso a otras entidades, y aquellos ubicados en proyectos habitacionales creados por***

***norma específica ca que no estuviesen formalizados o estén en abandono.***

### **Artículo 7. Gratuidad de la adjudicación**

La adjudicación de los lotes de vivienda que se realice en el marco de la presente Ley se efectuará a título gratuito, sin generar cobro alguno por metro cuadrado adjudicado.

Se exceptúan de dicha gratuidad los costos vinculados al pago del justiprecio y demás obligaciones derivadas del procedimiento de adquisición y expropiación, conforme a lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú y en la normativa vigente aplicable.

### **Artículo 8. Supervisión y Evaluación**

**8.1** Exonérese del pago de tasas registrales, municipales, aranceles y de cualquier otro cobro que las entidades de la administración pública exijan por la prestación de servicios vinculados a la ejecución de acciones y procedimientos de formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional.

**8.2** Las municipalidades provinciales y distritales quedan exoneradas del pago de tasas, derechos o aranceles ante las entidades del Estado respecto de los procedimientos de formalización de la propiedad predial que ejecuten dentro de su jurisdicción.

**8.3** El plazo de vigencia de las exoneraciones establecidas en el presente artículo se extiende **hasta el 31 de diciembre de 2030**, computándose de manera inmediata a la culminación del plazo actualmente vigente.

### **Disposición Complementaria Final**

#### **UNICA. Promulgación**

Deróguense todas las disposiciones que se opongan o contravengan lo establecido en la presente Ley.

## I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

### a. ANTECEDENTES.

El proceso de formalización de la propiedad informal en el Perú tiene antecedentes normativos, institucionales y sociales que permiten comprender la necesidad de la presente iniciativa.

En primer lugar, desde la década de 1990 se impulsaron políticas públicas orientadas a la regularización de asentamientos humanos con el fin de reconocer la posesión social consolidada en zonas urbanas y de expansión urbana. Durante ese periodo, la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) se consolidó como entidad técnica especializada, encargada de identificar, diagnosticar, sanear y titular predios ocupados por familias de escasos recursos.

Posteriormente, se aprobaron marcos legales fundamentales:

- **Ley N.º 28687**, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, que estableció criterios para reconocer posesiones informales, habilitaciones urbanas de oficio y mecanismos para el saneamiento técnico y legal.
- **Ley N.º 28923**, que creó un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios urbanos, prorrogado sucesivamente debido a la magnitud de la informalidad predial en el país.
- **Decreto Legislativo 1192**, que establece el marco de adquisición y expropiación de inmuebles, regulando la causal de necesidad pública, el pago de justiprecio y las etapas procedimentales de adquisición forzosa.

Pese a estos avances, estudios de COFOPRI y del Ministerio de Vivienda han evidenciado que **la informalidad predial continúa siendo uno de los principales desafíos para el desarrollo urbano sostenible**, alcanzando porcentajes significativos en regiones como Huánuco, donde la expansión poblacional se ha dado sobre predios no saneados o sin planificación urbana formal.

El predio rústico “Jatun Rumipedraza”, ubicado en el centro poblado La Esperanza, constituye uno de estos casos emblemáticos: presenta ocupaciones antiguas, asentamientos consolidados, carencia de servicios básicos y una marcada necesidad de intervención estatal para garantizar condiciones de habitabilidad adecuadas.

Asimismo, el vencimiento de los plazos establecidos en las leyes de formalización ha generado riesgos de **interrupción de procesos técnicos y legales**, dejando a miles de familias al borde de la desprotección jurídica. Esto ha motivado a gobiernos locales, dirigentes vecinales y entidades técnicas a solicitar al Congreso la **ampliación del régimen temporal** y la adopción de medidas especiales para predios complejos como Jatun Rumipedraza.

Sobre esta base histórica, institucional y social, la presente Ley busca dar continuidad y eficacia a las políticas de formalización, asegurando intervención ordenada, constitucional y técnicamente viable.

### b. FUNDAMENTO DE LA PROPUESTA

## **Dimensión del problema y persistencia de la informalidad predial**

El Perú presenta uno de los índices más altos de informalidad predial en América Latina. Diversos estudios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) señalan que más del **50 % del crecimiento urbano del país en las últimas dos décadas** se ha desarrollado bajo condiciones informales, muchas veces sin planificación territorial, sin acceso a servicios básicos y sin seguridad jurídica sobre la tenencia.

En regiones como Huánuco, la informalidad supera el promedio nacional debido a:

- La alta presión demográfica sobre suelos periurbanos.
- Ocupaciones espontáneas en predios rurales en proceso de transformación urbana.
- Ausencia de catastro integrado.
- Insuficiente capacidad técnica de los municipios para ejecutar habilitaciones urbanas de oficio.

El predio rústico “Jatun Rumipedraza” constituye un caso paradigmático de esta problemática estructural, donde convergen ocupaciones antiguas, crecimiento urbano informal, ausencia de saneamiento legal y falta de infraestructura básica.

## **Situación fáctica y complejidad del predio “Jatun Rumipedraza”**

El predio rústico denominado “Jatun Rumipedraza”, ubicado en el centro poblado La Esperanza, distrito de Amarilis, provincia de Huánuco, se encuentra ocupado por múltiples asentamientos humanos consolidados en el tiempo, cuya población depende del territorio como único soporte para el acceso a vivienda.

Los sectores que integran el predio Ángeles 1, Ángeles 2, Pampas, Guayabal, 18 de Abril, Mirador, Dunamis, Nuevo Amanecer, Nueva Esperanza, Puerto Rico, Lomas de Dios, Sauces, 2 de Mayo, 23 de Mayo, Banderas, Tuna y Sector 15, reflejan una ocupación socialmente consolidada, con infraestructura precaria, servicios incompletos y carencia absoluta de formalización registral.

La inexistencia de seguridad jurídica sobre el dominio impide:

1. Ejecutar proyectos de infraestructura.
2. Habilitar servicios básicos.
3. Realizar inversiones públicas o privadas.
4. Aplicar programas estatales de vivienda social.
5. Prevenir conflictos de propiedad y tráfico de tierras.
6. Proteger a los poseedores de desplazamientos injustificados.

La solución jurídica requerida no puede limitarse a un procedimiento de formalización aislado, pues el predio carece de disponibilidad legal para ser incorporado al proceso registral. Esta condición hace indispensable la aplicación del procedimiento especial de adquisición y expropiación previsto en el Decreto Legislativo 1192

## Fundamento constitucional de la intervención estatal

### 1. Necesidad pública como causa habilitante

El artículo 70 de la Constitución reconoce que la expropiación solo procede por:

- Causa de necesidad pública o de seguridad nacional.
- Previo pago de justiprecio.
- Siguiendo el procedimiento establecido.

La intervención en “Jatun Rumipedraza” cumple estrictamente este estándar:

- La necesidad pública está plenamente acreditada al tratarse de la regularización de un territorio ocupado por familias vulnerables que requieren vivienda digna.
- Existe una finalidad pública inmediata: ejecución del Programa de Vivienda “Esperanza Dorada.
- Se garantiza la aplicación del procedimiento especial regulado en el Decreto Legislativo 1192.

### 2. Proporcionalidad de la medida

La expropiación constituye una intervención excepcional, pero en este caso:

- Es **idónea**, porque permite obtener la disponibilidad jurídica necesaria para formalizar y desarrollar habilitación urbana.
- Es **necesaria**, pues no existe alternativa legal menos gravosa capaz de lograr el saneamiento.
- Es **proporcional**, ya que el beneficio social supera ampliamente la afectación patrimonial, la cual será compensada mediante justiprecio.
- Los objetivos del Estado Social de Derecho, orientado a reducir desigualdades

### 3. Compatibilidad con los objetivos del Estado Social

La propuesta se alinea con:

- El artículo 2 inciso 17 de la Constitución (derecho a vivienda adecuada)
- El artículo 44 (deber del Estado de promover bienestar general)

### Necesidad de ampliar el régimen temporal de formalización

El régimen previsto en las Leyes 28687 y 28923 presenta limitaciones temporales, que de no ser prorrogadas producirían:

- La paralización de procesos técnicos de catastro y saneamiento.
- Truncamiento de proyectos habitacionales ya planificados.
- Exclusión de miles de familias que constituyeron posesiones después del plazo original.
- Incremento de litigios por propiedad informal.

- Aumento del riesgo de tráfico de terrenos.

Por ello, se propone extender la vigencia del régimen hasta el **31 de diciembre de 2030** e incorporar posesiones informales constituidas hasta el **31 de diciembre de 2022**, respondiendo a la realidad urbana actual.

### **Gratuidad, exoneraciones y eliminación de barreras económicas**

La experiencia de COFOPRI demuestra que las tasas, aranceles y costos registrales pueden representar un obstáculo significativo para familias de bajos ingresos. La presente Ley:

1. Establece la adjudicación gratuita de lotes.
2. Exonera del pago de tasas registrales y municipales.
3. Facilita la intervención de municipalidades y entidades públicas.
4. Elimina barreras económicas que históricamente han limitado la formalización.

Estas medidas son coherentes con la finalidad social del proceso y facilitan la titulación masiva.

### **Impacto económico, territorial y social de la propuesta:**

La aprobación de la Ley producirá impactos positivos:

#### **1. En el ámbito jurídico**

- Seguridad jurídica plena en la tenencia del suelo.
- Reducción de conflictos judiciales y administrativos.
- Inscripción registral de predios regularizados.

#### **2. En el ámbito territorial.**

- Ordenamiento del crecimiento urbano.
- Habilitación de servicios básicos.
- Prevención de nuevas ocupaciones desordenadas.

#### **3. En el ámbito social**

- **Acceso efectivo a vivienda digna.**
- **Mejora de la calidad de vida.**
- **Fortalecimiento del tejido comunitario.**

#### **4. En el ámbito económico**

- **Incremento del valor catastral.**
- **Acceso al crédito mediante títulos formalizados.**
- **Dinamización de la economía local.**

### **Conformidad con políticas nacionales y estándares internacionales:**

La propuesta es coherente con:

- La Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU).
- La Política Nacional de Desarrollo Urbano Sostenible.
- La Estrategia Nacional de Reducción de la Informalidad.
- Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11 – Ciudades y Comunidades Sostenibles).

A nivel internacional, está alineada con los principios de ONU-Hábitat, que recomiendan:

- Garantizar seguridad jurídica de la tenencia.
- Promover ciudad compacta y ordenada.
- Evitar expulsiones arbitrarias.

## **II. EFECTOS DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL**

La presente iniciativa legislativa no afecta la normativa nacional, en la medida que viabiliza una demanda social que lleva años postergada, especialmente en zonas donde la presencia del Estado es mínima.

## **III. IV. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO**

El presente análisis costo - beneficio evalúa los efectos económicos y sociales derivados de la aprobación de la Ley que declara de necesidad y utilidad públicas la sujeción del predio rústico “Jatun Rumipedraza” al procedimiento especial de adquisición y expropiación, y amplía el régimen temporal de formalización. La intervención estatal responde a un problema estructural de informalidad predial y a la necesidad de dotar de seguridad jurídica y acceso a vivienda digna a miles de familias asentadas en el referido territorio.

**Costos:** Los costos directos comprenden el pago de justiprecio por la expropiación del predio, la elaboración de tasaciones oficiales, la ejecución de trabajos catastrales, saneamiento técnico-legal, y los gastos administrativos asociados a COFOPRI, SUNARP y gobiernos locales. Como costos indirectos se identifican los esfuerzos operativos para actualizar catastros, supervisar el proceso de habilitación urbana y atender el despliegue interinstitucional. Asimismo, la exoneración de tasas registrales y municipales hasta el año 2030 implica una reducción temporal de ingresos para entidades públicas. Los costos de oportunidad se relacionan con el uso alternativo del suelo, el cual, no obstante, se encuentra limitado por la consolidación social existente.

**Beneficios:** Los beneficios económicos y sociales superan ampliamente los costos estimados. La formalización incrementará el valor de los predios entre 40 % y 200 %, posibilitará el acceso a crédito formal, reducirá la litigiosidad y generará condiciones para atraer inversión pública y privada. A nivel social, garantiza seguridad jurídica sobre la tenencia, facilita el acceso a servicios básicos, disminuye la vulnerabilidad ante conflictos

territoriales y mejora la calidad de vida de los habitantes. Institucionalmente, contribuye al ordenamiento territorial, fortalece la gobernanza local, permite la actualización del catastro urbano y posibilita la planificación eficiente de obras futuras.

La experiencia de COFOPRI y del Ministerio de Vivienda evidencia que cada sol invertido en formalización genera entre 5 y 12 soles en beneficios. En este caso, dada la densidad poblacional del predio “Jatun Rumipedraza”, la relación beneficio–costo proyectada es altamente favorable. La medida también reduce gastos futuros del Estado vinculados a conflictos por propiedad, asistencia social, infraestructura informal y riesgo urbano.

#### **IV. VINCULACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y CON LAS POLÍTICAS DEL ACUERDO NACIONAL.**

La presente iniciativa legislativa se alinea plenamente con los objetivos estratégicos de la **Agenda Legislativa del Congreso de la República**, particularmente en los ejes vinculados a:

- La reducción de brechas sociales y territoriales.
- La mejora del acceso a vivienda digna y servicios básicos.
- La modernización del Estado y fortalecimiento de la seguridad jurídica.
- El ordenamiento territorial y la gestión eficiente del suelo urbano.

El proyecto contribuye directamente a los esfuerzos legislativos orientados a atender la informalidad predial, un fenómeno estructural que afecta a millones de ciudadanos y que constituye una prioridad transversal para las comisiones de Vivienda, Descentralización y Constitución. Asimismo, se articula con las metas legislativas orientadas a promover mecanismos normativos que faciliten la ejecución de proyectos habitacionales, la intervención del Estado en zonas vulnerables y el fortalecimiento de municipalidades en su función de planificar y ordenar el crecimiento urbano.

En materia de políticas públicas nacionales, la iniciativa presenta una **vinculación directa con los objetivos y consensos del Acuerdo Nacional**, especialmente con:

- 1. Política de Estado N.º 19: Desarrollo Sostenible y Gestión Ambiental**  
El ordenamiento del territorio y la formalización de predios urbanos constituyen condiciones necesarias para un desarrollo sostenible, evitándose ocupaciones en zonas de riesgo, degradación del suelo y expansión urbana no planificada.
- 2. Política de Estado N.º 22: Acceso Universal a Servicios Públicos de Calidad**  
La formalización predial viabiliza la provisión de servicios de agua, saneamiento, electrificación y movilidad. Sin título formal, estas inversiones públicas no pueden ejecutarse, lo que perpetúa la exclusión social.
- 3. Política de Estado N.º 24: Erradicación de la Pobreza y Reducción de Desigualdades**  
La seguridad jurídica sobre la vivienda y el acceso a servicios básicos tienen efectos documentados en la reducción de pobreza monetaria y multidimensional, promoviendo inclusión económica y social.

4. **Política de Estado N.º 33: Ordenamiento y Gestión Territorial**  
La intervención en el predio “Jatun Rumipedraza” se integra a la planificación territorial, fortalece la gobernanza del suelo y contribuye a prevenir nuevas ocupaciones informales, en concordancia con objetivos nacionales de desarrollo urbano.
  
5. **Política de Estado N.º 34: Estado Eficiente y Transparente**  
El proyecto promueve simplificación de procedimientos, uso eficiente de recursos públicos y articulación interinstitucional entre COFOPRI, SUNARP, municipalidades y el MVCS.

Finalmente, el proyecto de ley es consistente con los lineamientos del **Plan Estratégico de Desarrollo Nacional (PEDN)** y con la **Política Nacional de Vivienda y Urbanismo**, que destacan la necesidad de mejorar la seguridad jurídica de la tenencia, reducir la informalidad predial y promover ciudades más ordenadas, inclusivas y resilientes.

En ese sentido, la presente propuesta normativa constituye una respuesta legislativa pertinente, coherente y alineada con los compromisos de Estado vigentes, fortaleciendo la protección de derechos fundamentales y el desarrollo urbano sostenible del país.