

A : **AGRIPINO TEODORO LLALLIHUAMAN ANTÚNEZ**
Gerente General

ASUNTO : Opinión sobre los Proyectos de Ley N° 13997/2025-CR, "*Proyecto de Ley que declara de necesidad y utilidad públicas, 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*"; y, N° 13977/2025-CR, "*Proyecto de Ley que declara de interés 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*"

REFERENCIA : Oficios N° 0882 y 0897-2025-2026-CVC/CR

Me dirijo a usted, a fin de informar lo siguiente:

I. MARCO LEGAL

- 1.1. Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
- 1.2. Resolución N° 125-2024-SUNARP/SN, que aprueba la actualización del Texto Integrado del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (en adelante, ROF de la Sunarp).

II. ANTECEDENTES

- 2.1. Con los Oficios N° 0897-2025-2026-CVC/CR del 17 de febrero de 2026 y N° 0882-2025-2026-CVC/CR del 20 de febrero de 2026, la presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República solicita opinión técnica sobre el Proyecto de Ley N° 13997/2025-CR, "*Proyecto de Ley que declara de necesidad y utilidad públicas, en concordancia con el mandato constitucional, la expropiación de los terrenos del predio rústico "Jatun Rumipedraza" y, N° 13977/2025-CR, "Proyecto de Ley que declara de interés 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*".
- 2.2. Mediante el Memorándum N° 00086-2026-SUNARP/OAJ del 23 de enero de 2026, esta oficina solicitó a la Dirección Técnica Registral que emita su opinión técnica respecto a lo

solicitado por la presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.

- 2.3. A través de los Memorándums N° 00162 y 00169-2026-SUNARP/DTR del 27 de febrero y 02 de marzo de 2026, respectivamente, la Dirección Técnica Registral emitió opinión sobre la viabilidad, sin observaciones, de los referidos proyectos de Ley.

III. ANÁLISIS

Mediante los documentos citados en el numeral 2.3 del análisis del presente informe, la Dirección Técnica Registral, en virtud del inciso c) del artículo 59 del ROF de la Sunarp, que dispone: “*Proponer a la Alta Dirección, las políticas y normas de carácter registral y emitir opinión sobre los proyectos de Ley que sobre dicha materia sean sometidos a su consideración*”, lo cual también se enmarca en las atribuciones y funciones de la Sunarp previstas en la Ley N° 26366, Ley de Creación del Sistema Nacional de los Registros Públicos y de la Superintendencia de los Registros Públicos y sus modificatorias, emite su opinión técnica respecto al tema en consulta, la misma que es recogida en el presente informe.

En ese sentido, hacemos nuestras las opiniones de la Dirección Técnica Registral toda vez que esta analiza en forma sustantiva el proyecto de ley; no siendo necesario agregar comentarios adicionales de carácter legal sobre lo mismo. Sin perjuicio de ello, detallamos lo siguiente:

A. Respetto a las fórmulas legales

- 3.1 De acuerdo con las propuestas de los Proyectos de Ley, los mismos que en su contenido son idénticos, tenemos lo siguiente:

FORMULA LEGAL 1
Proyecto de Ley 13997/2025-CR

LEY QUE DECLARA DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICAS, 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.

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 se identifica conforme a sus linderos, medidas perimétricas y demás datos de ubicación que constan en la partida registral N° 02016265 de la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral Huánuco.

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 comunal 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 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.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.

FORMULA LEGAL 2
Proyecto de Ley 13977/2025-CR

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 poseesionarios 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.

B. Respecto al contenido de la propuesta legal:



- 3.2. Conforme se aprecia en los artículos 1 de los referidos Proyectos de Ley, (en adelante PL), se advierte que las citadas normas 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.*
- 3.3. De acuerdo con el Memorándum N° 00162-2026-SUNARP/DTR, la Dirección Técnica Registral señala que: *“como quiera que la propuesta normativa en su artículo 4 hace referencia a la inscripción de un predio en la partida N° 02016265 del Registro de Predios de Huánuco, corresponde brindar un detalle a modo de resumen de los asientos registrales que conforman dicho predio:*
- ***La partida registral aludida corresponde al predio rustico denominado “Jatun Rumipedraza”, ubicado en el sector La Esperanza del Pueblo del mismo nombre, del distrito y departamento de Huánuco, con un área primigenia de 74 hectáreas y 5.600m², la cual posteriormente debido a la aclaración de la independización y área remanente (Asiento B00002 – pág. 6) se consigna que actualmente cuenta con un área remanente referencial de 72.5600 hectáreas o su equivalente 725,600.00m², puesto que luego de la independización efectuada, no pudo ser determinada su área remanente, tal como consta en el título archivado N° 00670123 del 22.03.2018.***
 - ***La titularidad dominial recae a favor de Comunidad Campesina de Yurajhuanca.***
 - ***En lo que respecta al rubro de cargas y gravámenes, luego de una lectura de la partida registral, se visualiza una hipoteca inscrita a favor de la Dirección General de Reforma Agraria, celebrada con la Comunidad Campesina de Yurajhuanca, tal como consta del título archivado N° 7422 del 30.05.1980 de la oficina registral de Huánuco. Adicionalmente, consta una anotación de demanda en el asiento D00001 por “Nulidad de Acto Jurídico” (Expediente N° 00414-2018-17-1201-JR-CI-01), siendo la parte demandada la Comunidad Campesina de Yurajhuanca y la parte demandante, la Asociación de Vivienda de la Comunidad Campesina de la Microcuenca de Maca Pozo – representado por el señor Teófilo Huamán Soria, anotación de demanda dispuesta por el Juez del Primer Juzgado Civil de Huánuco, Jean Freddi Agurto Moreno, tal como consta del título archivado N° 01708443 del 31.07.2018”.***
- 3.4. Según la información antes detallada, se tiene que el predio objeto de expropiación se encuentra registrado a favor de una Comunidad Campesina, en cuanto a ello, en el artículo 89¹ de la Constitución Política del Estado, se estipula que el territorio de las comunidades campesinas es imprescriptible; es decir, que nadie puede adquirir la propiedad por la posesión continua, pacífica y pública por un lapso de tiempo (prescripción adquisitiva) de predios ubicados al interior del territorio de una comunidad campesina; sin embargo, el artículo 3 de la fórmula legal o propuesta normativa, ha establecido que la expropiación de los terrenos que conforman el predio inscrito en la partida N° 02016265 del Registro de Predios de Huánuco, será a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri), para la ejecución del Programa de Vivienda denominado “Esperanza Dorada”.

¹ “Artículo 89. Las Comunidades Campesinas y las Nativas tienen existencia legal y son personas jurídicas. Son autónomas en su organización, en el trabajo comunal y en el uso y la libre disposición de sus tierras, así como en lo económico y administrativo, dentro del marco que la ley establece. La propiedad de sus tierras es imprescriptible, salvo en el caso de abandono previsto en el artículo anterior. El Estado respeta la identidad cultural de las Comunidades Campesinas, Nativas y del Pueblo Afroperuano”.



- 3.5. Agrega que, en principio, no podría ejecutarse procesos de saneamiento físico legal de posesiones informales ubicadas en tierras de propiedad de comunidades campesinas; no obstante, la Ley N° 32293, Ley que modifica el inciso b) del artículo 2 de la Ley N° 24657, Ley que declara de necesidad nacional e interés social el deslinde y la titulación del territorio de las comunidades campesinas, excluye del territorio comunal las tierras de comunidades campesinas no originarias ni indígenas que se encuentran ocupadas por posesiones informales al 31 de diciembre de 2015, con excepción de aquellas sobre las que la comunidad campesina hubiera interpuesto demandas de reivindicación con anterioridad a dicha fecha, disponiendo la formalización y registro individual de los lotes a favor de sus ocupantes.
- 3.6. Respecto a esto último y en virtud de las normas acotadas, Cofopri podría contar con estas facultades, razón por la cual no sería necesario -incluso- iniciar un procedimiento expropiatorio, siempre que se cumpla las condiciones o presupuestos señalados en dicha norma; sin embargo, ello deberá ser dilucidado por el órgano competente del Cofopri, en virtud de sus atribuciones y competencias, por lo que se recomienda que, en ese extremo, sea consultado a dicha entidad.
- 3.7. Asimismo, se deberá tener en consideración las inscripciones que se indican en el numeral 3.3 que antecede, estando a lo regulado en el artículo 4 del proyecto normativo en el sentido que declara que el terreno materia de la declaratoria corresponde a los linderos, medidas perimétricas y demás datos de ubicación inscritos en la Partida Registral N° 02016265 de la Oficina Registral de Huánuco.
- 3.8. En relación a lo que se propone en el artículo 8² de la fórmula legal, esta oficina señala que se ha regulado una disposición que exonera del pago de tasas registrales, se entiende por los servicios de inscripción registral, publicidad y por 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.
- 3.9. Así tenemos que, en el artículo 7 de la Ley N° 31056 - Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, se establece lo siguiente:
- 7.1. Exonérase del pago de tasas registrales, municipales, aranceles u otros cobros que cualquier institución pública exige por la prestación de sus servicios al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), para la ejecución de sus acciones y procedimientos de formalización de la propiedad predial, en el ámbito nacional.
- 7.2. Las municipalidades provinciales están exoneradas de los pagos ante las entidades del Estado para el procedimiento de formalización de la propiedad predial que realizan en el ámbito de su jurisdicción.
- 7.3. El plazo de vigencia de las exoneraciones es hasta el 31 de diciembre de 2026. Esta exoneración comienza a contarse inmediatamente después del vencimiento del plazo actualmente vigente.
- 3.10. Adicionalmente a ello, el artículo 74 de la Constitución Política del Perú establece el principio de reserva de ley en materia tributaria, señalando que los tributos se crean, modifican o

² 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.



derogan exclusivamente por ley o decreto legislativo. De acuerdo a ello, las tasas registrales solo pueden exonerarse por norma con rango de ley.

3.11. Por otro lado, la Dirección Técnica Registral, a través del Memorándum N° 00169-2026-SUNARP/DTR, ha manifestado lo siguiente:

“(…)

Este Proyecto de Ley N° 13977 tiene vinculación con el Proyecto de Ley N° 13997/2025-CR, citado en el párrafo precedente, ya que ambos contienen la misma fórmula legal. En efecto, de la revisión del Proyecto de Ley N° 13997/2025-CR –respecto al cual su despacho solicita opinión– se advierte que este contiene los mismos artículos del Proyecto de Ley N° 13977/2025-CR, siendo que este último fue atendido con anterioridad por esta Dirección Técnica Registral a través del Memorándum N° 00162-2026-SUNARP/DTR del 27.02.2026, en el que se concluye que la propuesta legislativa es VIABLE sin observaciones.

Sin perjuicio de ello, únicamente se advierte la siguiente diferencia en cuanto a la denominación de la propuesta legislativa consignada en ambos proyectos de ley, como se detalla a continuación:

Proyecto de Ley N° 13977/2025-CR	Proyecto de Ley N° 13997/2025-CR
“Ley que declara de interés 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”	“Ley que declara de necesidad y utilidad públicas , 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”

3.12. De acuerdo con lo expresado, las propuestas normativas son consideradas viables sin observaciones, debiéndose tomar en cuenta las recomendaciones efectuadas por la Dirección Técnica Registral las mismas que hacemos nuestras.

IV. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas en el análisis del presente informe, se consideran viables y sin observaciones los Proyectos de Ley N° 13977 y 13997/2025-CR, ambos remitidos por la congresista María Grimanesa Acuña Peralta, toda vez que se tratarían de la misma fórmula legal parlamentaria.

V. RECOMENDACIÓN

Se recomienda que, de considerarlo pertinente, se traslade los proyectos normativos antes citados al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - Cofopri a efectos de que dicha entidad pueda brindar su opinión en el extremo desarrollado en los numerales 3.4, 3.5 y 3.6 del presente informe, de acuerdo a sus atribuciones y competencias.

Es todo cuanto se informa para su conocimiento y fines que se sirva determinar. Se adjunta un proyecto de oficio dirigido a la presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República.



Atentamente.

Firmado digitalmente por
JAVIER ROGER ANAYA CASTILLO
Jefe (e) de la Oficina de Asesoría Jurídica
Sede Central – SUNARP
JRAC/lgfv

Esta es una copia autentica imprimible de un documento electrónico archivado por la SUNARP, aplicando lo dispuesto por el Art. 25 del Decreto Supremo No 070-2013-PCM y la Tercera Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo No 026-2016-PCM. Su autenticidad e integridad pueden ser contrastadas a través de la siguiente dirección web:
<https://verificador.sunarp.gob.pe>
CVD: 1475713744

Superintendencia Nacional de los Registros Públicos
Sede Central: Av. Primavera N° 1878, Santiago de Surco – Lima
Teléfono: 208-3100 / <https://www.gob.pe/sunarp>

Plataforma Digital Única de Denuncias Ciudadanas



<https://denuncias.servicios.gob.pe/>

RU 2216705

Lima, 20 de febrero de 2026

OFICIO N° 0882-2025-2026-CVC/CR

Señor

MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA

Superintendente Nacional de los Registros Públicos – SUNARP

Presente. –

ASUNTO: Solicito opinión e informe Técnico del Proyecto de Ley 13997/2025-CR.

De mi especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarle cordialmente y, a su vez, solicitar opinión institucional del **Proyecto de Ley 13997/2025-CR, “PROYECTO DE LEY QUE DECLARA DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICAS, 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 misma que será un valioso aporte en tanto, será objeto de estudio por parte de la comisión que presido coadyuvando al resultado del mismo.

Este pedido se formula, al amparo de lo dispuesto en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú, y en los artículos 22, literal b), 69 y 87 del Reglamento del Congreso de la República.

Se adjunta el proyecto de ley mencionado para estudio y análisis por su institución.

<https://api.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/MzcyMDU4/pdf>

Esperando su pronta respuesta, hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

MARÍA GRIMANEZA ACUÑA PERALTA

Presidenta

Comisión de Vivienda y Construcción

MGAP/lsr.

RU 2220988

Lima, 17 de febrero de 2026

OFICIO N° 0897-2025-2026-CVC/CR

Señor

MANUEL AUGUSTO MONTES BOZA

Superintendente Nacional de los Registros Públicos - SUNARP

Presente. –

ASUNTO: Solicito opinión e informe Técnico del Proyecto de Ley 13977/2025-CR.

De mi especial consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted para saludarle cordialmente y, a su vez, solicitar opinión institucional del **Proyecto de Ley 13977/2025-CR, "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"** la misma que será un valioso aporte en tanto, será objeto de estudio por parte de la comisión que presido coadyuvando al resultado del mismo.

Este pedido se formula, al amparo de lo dispuesto en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú, y en los artículos 22, literal b), 69 y 87 del Reglamento del Congreso de la República.

Se adjunta el proyecto de ley mencionado para estudio y análisis por su institución.

<https://api.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/MzcxMTgw/pdf>

Esperando su pronta respuesta, hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi especial consideración y estima personal.

Atentamente,

MARÍA GRIMANEZA ACUÑA PERALTA

Presidenta

Comisión de Vivienda y Construcción

MGAP/lsr.

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.



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO Congresista de la República

*“Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres “
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*



PROYECTO DE LEY QUE DECLARA DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICAS, 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.

El Congresista de la República **Luis Raúl Picón Quedo**, integrante del Grupo Parlamentario Podemos Perú, en ejercicio del derecho de iniciativa en la formación de leyes que le confiere los artículos 102° y 107° de la Constitución Política del Perú en concordancia con los artículos 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presentan la siguiente iniciativa legislativa:

FORMULA LEGAL

LEY QUE DECLARA DE NECESIDAD Y UTILIDAD PÚBLICAS, 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.

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 se identifica conforme a sus linderos, medidas perimétricas y demás datos de ubicación que constan en la partida registral N° 02016265 de la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral Huánuco.

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 comunal 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 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.

Comuníquese al señor Presidente de la República para su promulgación.



Firmado digitalmente por:
TELLO MONTES Nivardo
Edgar FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/02/2026 14:40:26-0500



Firmado digitalmente por:
PICÓN QUEDO Luis Raul FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2026 15:58:02-0500



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS JOSE
ALBERTO FIR 25542661 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2026 17:39:09-0500



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS JOSE
ALBERTO FIR 25542661 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/02/2026 17:38:54-0500



Firmado digitalmente por:
ESPIÑOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 18/02/2026 09:58:57-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES CASTRO Francis
Jhasmina FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/02/2026 10:34:34-0500



Firmado digitalmente por:
JUAREZ CALLE Heidi
Lisbeth FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/02/2026 10:55:30-0500



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO Congresista de la República

*“Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. 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.



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO Congresista de la República

*“Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres”
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*

II. 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 posesionarios 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



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO Congresista de la República

*“Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres “
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*

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



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO Congresista de la República

*“Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres “
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*

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.

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

La vigencia de la presente Ley producirá efectos jurídicos relevantes sobre el marco normativo nacional, especialmente en los regímenes de formalización de la propiedad informal, saneamiento físico - legal y adquisición y expropiación de inmuebles regulados por el Estado.

En primer lugar, la ampliación de plazos y alcances establecidos en la Ley N.º 28687 y en la Ley N.º 28923 constituye un efecto modificador de carácter temporal, mediante el cual se actualiza el horizonte legal del régimen extraordinario de formalización hasta el 31 de diciembre de 2030 y se incorpora un nuevo corte para el reconocimiento de posesiones informales. Esta modificación no altera la estructura normativa de dichas leyes, sino que reactiva y prolonga su eficacia, permitiendo la continuidad de procesos técnicos y administrativos iniciados bajo su vigencia.

En segundo lugar, la declaratoria de necesidad y utilidad públicas respecto del predio “Jatun Rumipedraza” tiene un efecto habilitante sobre el régimen general de adquisición y expropiación previsto en el Decreto Legislativo 1192. La presente Ley no crea un régimen especial ni excepciona procedimientos, sino que activa el proceso expropiatorio ordinario, respetando la secuencia de tasación, negociación, pago de justiprecio y transferencia de dominio prevista en el artículo 70 de la Constitución. Ello asegura coherencia y compatibilidad con el sistema jurídico vigente.

Asimismo, la Ley genera un efecto integrador dentro del marco de formalización, articulando la actuación de COFOPRI y las municipalidades con los nuevos plazos y alcances. Esta integración fortalece la coordinación interinstitucional sin modificar competencias orgánicas ni procedimientos sustantivos.

Por otro lado, la exoneración de tasas registrales y municipales hasta el año 2030 produce un efecto suspensivo acotado sobre los regímenes tarifarios vigentes. No implica

derogación de aranceles, sino su inaplicación temporal respecto a los procedimientos orientados exclusivamente a la formalización predial. De este modo, se preserva la integridad de los sistemas de recaudación, limitando el impacto a los fines sociales de la norma.

Finalmente, la cláusula derogatoria contenida en la disposición complementaria única posee un alcance residual, operando únicamente sobre normas incompatibles con la presente Ley. El ordenamiento jurídico general permanece inalterado, garantizando seguridad normativa.

En conjunto, la norma **armoniza y fortalece** el marco legal en materia de formalización, habilitación urbana y gestión del suelo, sin generar vacíos regulatorios ni contradicciones normativas, asegurando plena coherencia con la Constitución y las políticas públicas vigentes.

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. Cabe señalar que, en el marco del proceso expropiatorio, **los posesionarios asumirán el pago proporcional que corresponda respecto del costo del predio expropiado**, conforme a la normativa de justiprecio y a los mecanismos de recuperación establecidos por COFOPRI.

Costos: Los costos directos comprenden el pago de justiprecio por la expropiación del predio, la elaboración de tasaciones oficiales, la ejecución de trabajos catastrales, el saneamiento técnico-legal y los gastos administrativos asociados a COFOPRI y a los gobiernos locales. Como costos indirectos se identifican los esfuerzos operativos para actualizar catastros, supervisar la habilitación urbana y coordinar la intervención interinstitucional. Asimismo, la exoneración de tasas registrales y municipales hasta el año 2030 implica una reducción temporal de ingresos para las entidades públicas. Los costos de oportunidad se relacionan con el uso alternativo del suelo, aunque este se encuentra limitado debido a la consolidación social del asentamiento.

Es relevante precisar que, al disponerse que los posesionarios contribuyan al pago del predio expropiado, el Estado recupera parte del costo fiscal asociado al justiprecio, reduciendo la carga presupuestal y asegurando sostenibilidad financiera del proceso.

Beneficios: Los beneficios económicos y sociales superan ampliamente los costos proyectados. La formalización incrementará el valor de los predios entre 40 % y 200 %, facilitará el acceso a crédito formal, reducirá la litigiosidad y atraerá inversión pública y privada. En el plano social, garantiza seguridad jurídica sobre la tenencia, posibilita el acceso a servicios básicos, disminuye la vulnerabilidad frente a conflictos territoriales y mejora la calidad de vida de los habitantes. Desde la perspectiva institucional, fortalece el ordenamiento territorial, permite un catastro actualizado, mejora la gobernanza del suelo y facilita la planificación de infraestructura futura. Adicionalmente, **el pago que efectuarán**

los poseionarios por el predio constituye un mecanismo de corresponsabilidad, que fomenta sostenibilidad financiera y compromiso comunitario.

La evidencia técnica de COFOPRI y del Ministerio de Vivienda señala que cada sol invertido en formalización genera entre **5 y 12 soles en beneficios económicos y sociales**. En el caso del predio “Jatun Rumipedraza”, la densidad poblacional y la consolidación urbana proyectan una relación beneficio costo altamente favorable. Asimismo, la recuperación parcial del costo de expropiación mediante el aporte de los poseionarios reduce gastos futuros del Estado y garantiza mayor equilibrio fiscal.

V. 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.



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO Congresista de la República

*“Decenio de la igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres “
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”*

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.

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.