

**PROYECTO DE LEY QUE
CONSIDERA AL PREDIO RÚSTICO
"YACUSISA", DEL DISTRITO DE
JOSE CRESPO CASTILLO,
PROVINCIA DE LEONCIO PRADO,
DEPARTAMENTO DE HUANUCO,
CON FINES DE FORMALIZACIÓN
FÍSICO LEGAL, EN EL PROCESO DE
ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE
INMUEBLES DEL DECRETO
LEGISLATIVO N° 1192.**

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

PROYECTO DE LEY QUE CONSIDERA AL PREDIO RÚSTICO "YACUSISA, DEL DISTRITO DE JOSE CRESPO CASTILLO, PROVINCIA DE LEONCIO PRADO, DEPARTAMENTO DE HUANUCO, CON FINES DE FORMALIZACIÓN FÍSICO LEGAL, EN EL PROCESO DE ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE INMUEBLES DEL DECRETO LEGISLATIVO N° 1192.

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto incorporar al predio rústico denominado "Yacusisa" 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.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La finalidad de la presente Ley es garantizar la disponibilidad jurídica y material del predio rústico denominado "Yacusisa", 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 pública,

Declárase de necesidad y utilidad pública, de conformidad al artículo 70 de la Constitución Política del Perú, la sujeción al procedimiento especial de adquisición y expropiación del Decreto Legislativo N° 1192, de los terrenos que conforman el predio rústico denominado "Yacusisa", ubicado en el centro poblado Yacusisa, distrito de José Crespo Castillo, provincia de Leoncio Prado, departamento de Huánuco, a favor del Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, y la posterior adjudicación a los poseionarios debidamente acreditados.

El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, asumirá la expropiación del área, inscribiéndolo a favor del COFOPRI, con fines de formalización urbana a favor de sus actuales poseionarios quienes, después del saneamiento físico legal de conformidad a la "Ley N° 28687 "Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la propiedad informal, y acceso al suelo y dotación de servicios básicos y sus modificatorias", independizará los lotes a favor de sus beneficiarios.

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° 11007725 de la Zona Registral N° VIII – Oficina Registral Huánuco.

Artículo 5.- Ámbito de aplicación

La presente ley comprende aquellas posesiones informales referidas en el artículo anterior, que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad privada, incluso de comunidades campesinas en territorio no comunal y/o estatal.

UNICA.

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

Arriola

Blanco

Heidy Juárez Calle

Juan Torres

Quedo

Verde



Congreso de la República

José Alberto Arriola Tueros
Congresista



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO
Congresista de la República

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. ANTECEDENTES.

En el país, la formalización de propiedad informal se empezó con mayor firmeza con la Ley N° 28687 "Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, esta misma, además de crear el COFOPRI, incluye por primera vez, las particularidades de la formalización en predios urbanos en terrenos de propiedad del Estrado. La norma sintetiza, las etapas de la intervención, como: a) El diagnóstico, o proceso cero, para determinar su viabilidad y su necesidad. B) Formalización integral, C) Empadronamiento y titulación. Así mismo, mediante Ley N° 32267 se amplían el plazo para la formalización de terrenos ocupados por posesiones informales. Además, por primera vez añade la permuta con bienes del Estado.

Sin embargo, la norma no aborda: para los Asentamiento Humanos "la compra, transferencia de bienes inmuebles del Estado, expropiación y tampoco, libera de interferencias para: en consecuencia, lo que se busca es que los AAHH, puedan valerse de la ley 1192, a fin que a la postre puedan obtener el ansiado título. Por tanto, 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.

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 o cinturón urbanos.
- 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 "Yacusisa" constituye otro caso paradigmático de esta problemática estructural, donde convergen ocupaciones antiguas, crecimiento urbano informal, ausencia de saneamiento legal y falta de infraestructura básica.

El Asentamiento Humano Yacusisa, comprensión de la ciudad de Aucayacu, está ubicado en el distrito de José Crespo Castillo, de la provincia de Leoncio Prado del departamento de Huánuco, tiene una larga historia desde cuando tomaron se asentaron, en forma continua, pacífica y publica, desde los años 80, específicamente, el año 1987 cuando se creó la IE N° 33033, luego de tanto batallar para su creación, actualmente cuenta con más de 100 alumnos, distribuidos, con 03 docentes, 06 secciones y 03 aulas, sin embargo, hace aproximadamente 3 años, los presuntos dueños del predio, y ahora este ultimo de nombre Ore Cusipaucar Ruder Ivan, continúa abriendo otros expedientes judiciales. Solo con el afán para el cobro de sumas exorbitantes, aduciendo que es de su propiedad.

Hay que tener en cuenta como Yacusisa, los predios fueron todos en posesión, esta área estaba abandonada, sin construcciones. Hoy el área está dividida con 633 lotes familiares, y con más de 3,000 mil habitantes, forma parte de la ciudad de Aucayacu, pues se cuenta con escuela, calles delimitadas, luz eléctrica, local comunal, y múltiples negocios personales.

Considerando que toda persona tiene derecho a una vivienda digna, pero el estado de cosas, de tener una posesión sin el saneamiento físico legal que puede otorgarle, la seguridad jurídica de un título de propiedad.

Esta inexistencia de seguridad jurídica sobre el dominio impide:

1. Ejecutar proyectos de infraestructura.



LUIS RAÚL PICÓN QUEDO
Congresista de la República

"Año de la Esperanza y el Fortalecimiento de la Democracia"

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:
 2. • Causa de necesidad pública o de seguridad nacional.
 3. • Previo pago de justiprecio.
 4. • Siguiendo el procedimiento establecido.

La intervención en "Yacusisa" 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

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.

La declaratoria de necesidad y utilidad públicas respecto del predio "Yacusisa" 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.

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 pública la sujeción del predio rústico "Yacusisa" al procedimiento especial de adquisición y expropiación.

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.

V. MARCO LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Ley 27972 Ley Orgánica de Municipalidades".
- Ley N° 28687 "Ley de Desarrollo y Complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos.
- Decreto Legislativo 1192 "Ley Marco de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencias de inmuebles de propiedad del estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras",

VI. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La propuesta normativa guarda relación con el objetivo de equidad y justicia social de la Agenda Legislativa para el periodo anual de sesiones 2024-2025 aprobada mediante Resolución Legislativa N°006-2024-2025-CR, específicamente con la política 421 sobre el desarrollo en infraestructura y vivienda, y el tema 84 Medidas para promover la titulación, formalización y promoción de la propiedad y la vivienda.



Firmado digitalmente por:
PICÓN QUEDO Luis Raul FAU
20181740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/05/2026 15:10:18-0500

LUIS RAÚL PICÓN QUEDO
Congresista de la República