



TEXTO SUSTITUTORIO PROYECTO DE LEY N° 9511/2024-CR

LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES LA FACULTAD DE TRANSFERIR EXCEPCIONALMENTE DE FORMA DIRECTA, A VALOR ARANCELARIO, LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO CON FINES DE FORMALIZACIÓN DE LA POSESIÓN

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto establecer un régimen especial y excepcional de formalización de la posesión, facultando a la Municipalidad Distrital de Majes a efectuar la transferencia directa, a valor arancelario, de los predios de dominio privado de su propiedad transferidos mediante la Ley N.º 28099, con fines de vivienda y desarrollo urbano, en el marco de sus competencias previstas en la Ley Orgánica de Municipalidades N.º 27972.

Artículo 2. Definiciones

Para efectos de la presente ley, se entiende por:

- Valor arancelario: Valor oficial aprobado mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas.
- Formalización de la posesión: Proceso mediante el cual se reconoce y otorga el derecho de propiedad a favor del ocupante de un predio, conforme a ley.
- Posesionario: Persona natural que ocupa un predio de manera directa, pacífica, continua y pública.
- Vivienda tipo huerta: Unidad habitacional destinada a vivienda con uso complementario de producción familiar o de subsistencia.

Artículo 3. Principios rectores

La aplicación de la presente ley se rige por los siguientes principios:

- Especialidad normativa, en virtud de su aplicación exclusiva al Distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa.
- Transparencia y publicidad, garantizando el acceso a la información en todas las etapas del proceso.
- Sostenibilidad urbana, promoviendo un desarrollo ordenado y ambientalmente responsable.
- Seguridad jurídica, asegurando la validez y eficacia de los actos de formalización.
- Eficiencia en el uso de los recursos públicos.

Artículo 4. Autorización y condiciones para la transferencia directa

4.1 Autorícese, de manera excepcional, a la Municipalidad Distrital de Majes a realizar la transferencia directa, a valor arancelario, de los predios adjudicados mediante la Ley N.º 28099, con fines de formalización de la posesión.

4.2 La transferencia directa se realiza previo Acuerdo de Concejo Municipal, bajo las siguientes condiciones:

- Que el destino del predio sea exclusivamente para vivienda y desarrollo urbano.
- Que el uso del predio corresponda a vivienda tipo huerta.
- Que el beneficiario acredite posesión directa, pacífica, continua y pública con anterioridad al 31 de diciembre de 2021.

4.3 El valor de transferencia se determina conforme al valor arancelario vigente aprobado por Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas. En caso de inexistencia o desactualización de dicho valor, se aplica tasación realizada por el órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

4.4 El predio adquirido no podrá ser transferido, cedido ni enajenado por el beneficiario durante un plazo mínimo de diez (10) años, bajo sanción de nulidad del acto jurídico correspondiente.

4.5 La Contraloría General de la República ejerce control concurrente durante todo el proceso regulado por la presente ley.

Artículo 5. Destino de los recursos

Los recursos obtenidos por la Municipalidad Distrital de Majes como consecuencia de la aplicación de la presente ley se destinan exclusivamente a financiar procesos de formalización de la posesión, saneamiento físico-legal, habilitación urbana y provisión de servicios básicos, priorizando las zonas beneficiadas.

Artículo 6. Plazo excepcional y reversión de predios

Se establece un plazo de tres (3) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la ejecución del proceso de formalización. Vencido dicho plazo sin haberse concretado la transferencia, los predios revierten al dominio del Estado, conforme a las competencias de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

Artículo 7. Limitaciones

La existencia de cargas, gravámenes o procesos judiciales o administrativos que afecten a los predios no impide la transferencia directa, siempre que no exista sentencia firme que afecte derechos de terceros. Dichas circunstancias deben ser expresamente puestas en conocimiento del beneficiario, bajo responsabilidad, y constar en el Acuerdo de Concejo Municipal y en el respectivo contrato.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única.- Los procedimientos de formalización iniciados al amparo de la Ley N.º 32024 se adecuan a lo dispuesto en la presente ley, garantizando la continuidad de los derechos de los poseedores.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Deróguense o modifíquese, según corresponda, las disposiciones de la Ley N.º 32024 que se opongan a la presente ley.



MARIA GRIMANEZA ACUÑA PERALTA
Presidenta
Comisión de Vivienda y Construcción

SUSTENTACION DE LA PRESENTACION DEL NUEVO TEXTO SUSTTUTORIO DEL DICTAMEN DEL PL 9511/2024-CR

I. Antecedentes normativos

Mediante la Ley N.º 28099, el Estado revirtió al dominio público predios ubicados en el Distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, y los adjudicó a título gratuito a la Municipalidad Distrital de Majes, con el propósito declarado de promover el acceso a la vivienda y el ordenamiento territorial en beneficio de las familias poseedoras. Posteriormente, la Ley N.º 32024 otorgó a dicha municipalidad la facultad excepcional de vender dichos predios en forma directa a favor de terceros con fines de desarrollo urbano.

El Proyecto de Ley N.º 9511/2024-CR, de mi autoría, propone modificar el régimen establecido por la Ley N.º 32024. Con fecha 29 de abril de 2025, la Comisión de Vivienda y Construcción aprobó por mayoría el correspondiente Dictamen. Sin embargo, el referido Dictamen adolece de deficiencias estructurales que lo hacen inaplicable en los términos requeridos por la realidad social del distrito, lo que motiva la presentación del presente Texto Sustitutorio.

II. Problema que origina el Texto Sustitutorio

La Ley N.º 32024 y el Dictamen aprobado presentan las siguientes deficiencias que impiden el cumplimiento de la finalidad social para la cual fueron concebidos:

- La venta autorizada no se restringe al poseedor efectivo del predio. En la práctica, la Municipalidad Distrital de Majes ha procedido a comercializar los bienes por matrices, favoreciendo a terceros que no ejercen posesión directa, en perjuicio de las familias que los ocupan de manera real y continua.
- El precio de venta fue establecido a valor comercial, el cual resulta económicamente inalcanzable para la mayoría de los poseedores del distrito, conformados principalmente por familias de escasos recursos dedicadas a la agricultura y actividades de subsistencia familiar.
- No se prevé restricción alguna a la posterior enajenación de los predios adquiridos, lo que abre la puerta a la especulación inmobiliaria con bienes que el Estado transfirió originalmente con una finalidad social específica.
- El régimen vigente carece de mecanismo de control concurrente que garantice la transparencia y legalidad del proceso de formalización.

Estas deficiencias han generado un estado de conflicto entre la Municipalidad Distrital de Majes y los poseedores de los predios, quienes han recurrido a este Despacho Congresal en reiteradas oportunidades, habiendo sostenido reuniones con los dirigentes de las distintas asociaciones de vivienda y asentamientos humanos del distrito, exigiendo una solución normativa que garantice efectivamente su acceso a la propiedad.

III. Justificación de la transferencia a valor arancelario

El núcleo de la presente propuesta consiste en fijar el valor arancelario como precio obligatorio de la transferencia directa. Esta decisión normativa se sustenta en los siguientes fundamentos:

- El valor arancelario constituye el parámetro técnico-legal establecido por el Estado para la valorización oficial de predios urbanos, aprobado mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Economía y Finanzas, lo que le otorga objetividad, uniformidad y verificabilidad, eliminando cualquier discrecionalidad en la fijación del precio.
- Su aplicación garantiza la accesibilidad económica para familias de escasos recursos, en cumplimiento del mandato constitucional de promoción del acceso a la vivienda digna reconocido en los artículos 3 y 4 de la Constitución Política del Perú, así como en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
- Preserva el carácter oneroso de la transferencia en salvaguarda del principio de eficiencia en el uso de los recursos públicos y del patrimonio municipal, en concordancia con el artículo 77 de la Constitución y la Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Constituye el criterio aplicado de manera consistente en procesos análogos de formalización de la posesión gestionados por COFOPRI y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en otras jurisdicciones del país, dotando a la propuesta de coherencia con el sistema normativo vigente.
- Que el beneficiario acredite posesión directa, pacífica, continua y pública con anterioridad al 31 de diciembre de 2021, conforme lo dispone la Ley N° 32267, Ley que amplía por última vez los plazos de formalización de la propiedad informal en terrenos estatales ocupados por posesiones informales.

IV. Efecto de la vigencia de la norma en la legislación nacional

La presente ley especial deroga la Ley N.º 32024 y establece un nuevo régimen excepcional de aplicación exclusiva al Distrito de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, en virtud del principio de especialidad normativa. No modifica el régimen general de bienes estatales regulado por la Ley N.º 29151 ni las competencias generales de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. Su aplicación se circunscribe estrictamente al universo de predios adjudicados mediante la Ley N.º 28099.

La aprobación de la presente ley no irroga gasto adicional al erario nacional. Los recursos generados por las transferencias directas a valor arancelario ingresarán al patrimonio de la Municipalidad Distrital de Majes y deberán destinarse exclusivamente a financiar procesos de formalización, saneamiento físico-legal, habilitación urbana y provisión de servicios básicos en las zonas beneficiadas, conforme al artículo 5 de la presente ley.

El beneficio social es significativo: la formalización de la propiedad de las familias poseedoras genera seguridad jurídica, reduce la conflictividad social, facilita el acceso al crédito hipotecario y promueve la inversión en mejora de vivienda, contribuyendo al desarrollo urbano ordenado del Distrito de Majes en concordancia con las políticas públicas de formalización impulsadas por el Estado peruano.

MARIA GRIMANEZA ACUÑA PERALTA

Presidenta

Comisión de Vivienda y Construcción