CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00460-2026-2031-CD
RU 31691-CD
29 SEPTIEMBRE 2026 07:15 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ASABARIAN

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA E INCORPORA DISPOSICIONES A LA LEY 32024, LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, EXCEPCIONALMENTE, LA FACULTAD DE VENDER, CON FINES DE DESARROLLO URBANO, EN FORMA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO QUE LE FUERON TRANSFERIDOS MEDIANTE LA LEY 28099, PARA GARANTIZAR LA FORMALIZACIÓN DE LA POSESIÓN Y REDUCIR SUS COSTOS

El Grupo Parlamentario **PARTIDO DEL BUEN GOBIERNO**, a iniciativa de la diputada de la República **GLORIA HIRACHE PIZARRO**, con el respaldo de las diputadas y los diputados que suscriben, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 106 y 107 del Reglamento de la Cámara de Diputados (Resolución Legislativa del Congreso N.° 005-2025-2026-CR), propone el siguiente PROYECTO DE LEY:

FÓRMULA LEGAL

LEY QUE MODIFICA E INCORPORA DISPOSICIONES A LA LEY 32024, LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, EXCEPCIONALMENTE, LA FACULTAD DE VENDER, CON FINES DE DESARROLLO URBANO, EN FORMA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO QUE LE FUERON TRANSFERIDOS MEDIANTE LA LEY 28099, PARA GARANTIZAR LA FORMALIZACIÓN DE LA POSESIÓN Y REDUCIR SUS COSTOS

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto modificar el título y los artículos 1, 2, 3 y 4, e incorporar los artículos 5 y 6, de la Ley 32024, Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender, con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, con el fin de precisar las condiciones que garanticen su efectiva ejecución, y reducir los costos registrales que afrontan sus beneficiarios.

Artículo 2. Modificación del título y de los artículos 1, 2, 3 y 4 de la Ley 32024

Se modifican el título y los artículos 1, 2, 3 y 4 de la Ley 32024, Ley que otorga a la Municipalidad Distrital de Majes, excepcionalmente, la facultad de vender, con fines de desarrollo urbano, en forma directa a favor de terceros los predios de dominio privado que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, en los siguientes términos:

"LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, EXCEPCIONALMENTE, LA FACULTAD DE TRANSFERIR MEDIANTE VENTA DIRECTA LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO QUE LE FUERON TRANSFERIDOS MEDIANTE LA LEY 28099

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto facultar, de manera excepcional, a la Municipalidad Distrital de Majes para transferir en propiedad, con fines de formalización de la posesión y de desarrollo urbano, los predios de dominio privado de su propiedad que le fueron transferidos mediante la Ley 28099, Ley que revierte inmueble al dominio del Estado y ordena adjudicarlo en propiedad y a título gratuito a favor de la Municipalidad Distrital de Majes, provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, bajo las dos modalidades siguientes:

a) La formalización gratuita de la posesión, conforme al régimen de la Ley 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y a las competencias que en el ámbito distrital confiere la Ley 31560, Ley que otorga funciones compartidas a los gobiernos locales en los procesos de formalización de la propiedad informal; y

b) La transferencia onerosa mediante venta directa, por excepción a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en los supuestos y bajo las condiciones establecidos en la presente ley.

Artículo 2. Autorización y condiciones para la formalización gratuita y para la venta directa de los predios

2.1. Formalización gratuita de la posesión. Tratándose de predios ocupados por posesionarios que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, cumplan los requisitos y se encuentren dentro de los plazos establecidos en la Ley 28687, en la Ley 31056, en la Ley 32267 y demás normas complementarias y reglamentarias sobre formalización de la propiedad informal, la Municipalidad Distrital de Majes, en ejercicio de la competencia distrital que le confiere la Ley 31560, tramita y culmina dicha formalización a título gratuito, con arreglo al procedimiento, los plazos y las excepciones previstos en el citado marco normativo.

2.2. Venta directa, con carácter excepcional. Se faculta a la Municipalidad Distrital de Majes, de manera excepcional y por excepción a lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley 27972, a transferir en propiedad, mediante venta directa, los predios de dominio privado adjudicados mediante la Ley 28099 que no sean materia de la formalización gratuita prevista en el numeral 2.1, incluidos los ocupados con posterioridad al 31 de diciembre de 2021, los destinados a programas municipales

de vivienda o a proyectos de expansión urbana, y los que tengan un uso o destino comercial.

La venta directa se realiza previo Acuerdo de Concejo Municipal, bajo el cumplimiento concurrente de las siguientes condiciones:

a) Que el destino del predio sea para vivienda o para uso comercial. Tratándose de predios con destino comercial, la transferencia es siempre a título oneroso, aun cuando la posesión sea anterior al 31 de diciembre de 2021, por no encontrarse dicho uso comprendido dentro de los alcances de la Ley 28687.

b) Que el predio se encuentre físicamente delimitado y saneado o en proceso de saneamiento físico-legal conforme al artículo 73 de la Ley 27972. De haberse determinado judicialmente la existencia de propiedad privada y encontrarse pendiente la determinación física de sus áreas o linderos, la transferencia solo procede si media acuerdo entre las partes.

c) Que el solicitante acredite posesión directa, continua y pública, o interés legítimo debidamente sustentado, tratándose de predios sin ocupación destinados a programas municipales de vivienda o a proyectos de expansión urbana.

2.3. Valor de transferencia. El valor de los predios materia de venta directa es determinado por la Municipalidad Distrital de Majes, a través de su área técnica competente o, de no contar esta con capacidad operativa suficiente, mediante tasación practicada por perito tasador colegiado que la Municipalidad contrate para dicho efecto, tomando como referencia el valor comercial del predio conforme al Reglamento Nacional de Tasaciones. Tratándose de predios con destino comercial, la tasación considera además su rentabilidad y ubicación. El Concejo Municipal aprueba, mediante ordenanza municipal, el valor resultante y las condiciones y modalidades de pago aplicables a los predios con destino de vivienda, incluido su fraccionamiento. No son aplicables, para efectos de la presente ley, los valores arancelarios aprobados por el Ministerio de Economía y Finanzas para fines tributarios conforme al Decreto Legislativo 1557.

2.4. Régimen de cargas y gravámenes. La existencia de cargas, gravámenes, procesos judiciales o procedimientos administrativos que afecten a los predios no impide su formalización o transferencia conforme a la presente ley, siempre que no exista sentencia firme que afecte derechos de terceros ni medida cautelar de no innovar u otra medida judicial vigente que ordene conservar la situación de hecho o de derecho del predio, conforme al artículo 687 del Código Procesal Civil. Dichas circunstancias se ponen en conocimiento del beneficiario, bajo responsabilidad, y constan en el Acuerdo de Concejo Municipal y en el instrumento de transferencia correspondiente.

2.5. Control concurrente. La Contraloría General de la República participa realizando control concurrente en todo el proceso que autoriza la presente ley.

Artículo 3. Destino de los recursos obtenidos por la venta directa

Los recursos obtenidos por la Municipalidad Distrital de Majes como consecuencia de la venta directa autorizada por la presente ley se destinan, bajo responsabilidad, exclusivamente a financiar el saneamiento físico-legal de los predios, los procesos de formalización de la posesión, la habilitación urbana y la dotación de servicios básicos en el distrito de Majes, priorizando las zonas beneficiadas.

Artículo 4. Plazo excepcional para la formalización y la venta directa, y reversión de los predios

4.1. El plazo para tramitar la formalización gratuita prevista en el numeral 2.1 del artículo 2 es el establecido en la Ley 28687 y en sus normas complementarias y reglamentarias, incluida la Ley 32267.

4.2. Se establece un plazo de cinco (5) años, contado desde la entrada en vigencia de la presente ley, para ejecutar la venta directa prevista en el numeral 2.2 del artículo 2. Dicho plazo se computa, para cada predio, desde la culminación de su saneamiento físico-legal individual, sin que en ningún caso exceda de ocho (8) años contados desde la entrada en vigencia de la presente ley.

4.3. Vencido el plazo señalado en el numeral 4.2 sin que se haya concretado la venta directa, caduca de pleno derecho la facultad excepcional otorgada por la presente ley. Los predios respecto de los cuales no concluya el respectivo proceso revierten al dominio del Estado, cuya administración corresponde al Gobierno Regional de Arequipa, conforme al literal b) del artículo 62 de la Ley 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, sin perjuicio de las competencias de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales en lo que resulte aplicable.

4.4. No procede la reversión cuando la demora sea imputable a entidades públicas distintas de la Municipalidad Distrital de Majes, en cuyo caso el plazo se ampliará por el tiempo que dure el impedimento, previo informe de la entidad competente. Antes de la reversión, el Gobierno Regional de Arequipa y la Municipalidad Distrital de Majes podrán suscribir convenios para culminar los procedimientos en trámite."

Artículo 3. Incorporación de los artículos 5 y 6 a la Ley 32024

Se incorporan los artículos 5 y 6 a la Ley 32024, con los siguientes textos:

"Artículo 5. Procesos judiciales

Se faculta al titular de la Municipalidad Distrital de Majes, previo informe favorable del procurador público municipal, a interponer el desistimiento de las pretensiones formuladas en los procesos judiciales en trámite que tengan por objeto la desocupación de los predios adjudicados mediante la Ley 28099, siempre que el predio no se encuentre incurso en las causales de prohibición del proceso de formalización predial previstas en el artículo 8 de la Ley 31056, y con arreglo a la normativa del Sistema Administrativo de Defensa Jurídica del Estado, aprobada por el Decreto Legislativo 1326 y su reglamento."

"Artículo 6. Exoneración de tasas y derechos registrales

Se exonera a la Municipalidad Distrital de Majes y a los beneficiarios de la formalización gratuita y de la venta directa reguladas por la presente ley, del pago de tasas registrales, derechos de inscripción y calificación, y de cualquier otro derecho administrativo que exijan la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos y demás entidades del Estado para la inscripción de las formalizaciones y transferencias efectuadas en aplicación de la presente ley."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Coordinación interinstitucional

En un plazo no mayor de noventa (90) días hábiles, contado desde la entrada en vigencia de la presente ley, la Municipalidad Distrital de Majes identifica los predios comprendidos en el artículo 1 de la Ley 28099, verifica su situación registral y de saneamiento, y solicita a la Autoridad Autónoma de Majes y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la información necesaria para evitar superposiciones o linderos indefinidos. Asimismo, suscribe los convenios de cooperación interinstitucional que resulten necesarios con la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal para la formalización a que se refiere el numeral 2.1 del artículo 2 de la Ley 32024.

La Municipalidad Distrital de Majes suscribe, además, un convenio de cooperación interinstitucional con la Municipalidad Provincial de Caylloma, en el mismo plazo, a fin de delimitar el ámbito de intervención de cada entidad y evitar superposiciones de competencia territorial en la ejecución de la presente ley.

SEGUNDA. Reglamentación

La Municipalidad Distrital de Majes, mediante ordenanza municipal, reglamenta la aplicación de la presente ley en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario contados desde su publicación, precisando, entre otros aspectos, la metodología de tasación, las condiciones diferenciadas para los predios con destino de vivienda y con destino comercial, y el procedimiento de pago fraccionado.

La ordenanza municipal precisará de manera taxativa los criterios de acreditación del interés legítimo para predios sin ocupación, los que deberán ser objetivos, verificables y públicos, no pudiendo quedar sujetos a discrecionalidad administrativa.

TERCERA. Financiamiento

La implementación de la presente ley se financia con cargo al presupuesto institucional de la Municipalidad Distrital de Majes y de las demás entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA. Adecuación de procedimientos en trámite

Los procedimientos de venta directa, formalización o transferencia iniciados al amparo de la Ley 32024 con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley se adecúan a lo dispuesto en esta, en el estado en que se encuentren, garantizándose la continuidad de los derechos reconocidos a los posesionarios.

Lima, setiembre del año dos mil veintiséis

DIPUTADOS

GLORIA HIRACHE PIZARRO
Diputada de la República

Nery Fernandez Nina
VOCERO

NORA LLAQUE

CILA PRADO VALLEJOS
DIPUTADA

Jessica Benitez B.
Diputada

MICAGROS KARINA
SANTANA VENA
DIPUTADA

PROYECTO DE LEY QUE MODIFICA E INCORPORA DISPOSICIONES A LA LEY 32024, LEY QUE OTORGA A LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MAJES, EXCEPCIONALMENTE, LA FACULTAD DE VENDER, CON FINES DE DESARROLLO URBANO, EN FORMA DIRECTA A FAVOR DE TERCEROS LOS PREDIOS DE DOMINIO PRIVADO QUE LE FUERON TRANSFERIDOS MEDIANTE LA LEY 28099, PARA GARANTIZAR LA FORMALIZACIÓN DE LA POSESIÓN Y REDUCIR SUS COSTOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

El distrito de Majes, ubicado en la provincia de Caylloma, departamento de Arequipa, actualmente, es una tierra de cultivo por el proyecto de irrigación que le da nombre. Sobre esas mismas tierras se asentó, con el paso de las décadas, una población que llegó a trabajar y terminó por quedarse a vivir en ella. La Ley 23740, de 1983, adjudicó esas tierras eriazas a la Autoridad Autónoma de Majes (AUTODEMA); la Ley 27236, de 1999, creó el distrito con capital en El Pedregal; y la Ley 28099, del 4 de noviembre de 2003, revirtió al dominio del Estado los terrenos urbanos no afectados en uso por AUTODEMA y ordenó adjudicarlos en propiedad y a título gratuito a la Municipalidad Distrital de Majes, precisamente para que esta condujera su desarrollo urbano.

Sobre una parte considerable de esos terrenos existen hoy posesiones consolidadas, algunas con más de veinte años de antigüedad, junto con predios reservados para programas municipales de vivienda y para la expansión del área urbana. La Municipalidad Distrital de Majes ha administrado durante años ese patrimonio sin contar con una herramienta legal que le permitiera, de un lado, formalizar a quienes ya viven ahí, y del otro, ordenar la venta de los predios destinados a nuevos proyectos urbanos.

Para cubrir ese vacío se dictó la Ley 32024[1], publicada el 15 de mayo de 2024, que facultó excepcionalmente a la Municipalidad Distrital de Majes a vender directamente, a precio comercial y por un plazo de tres años, los predios recibidos por la Ley 28099, siempre que se destinaran a "viviendas tipo huerta". La norma partía de un diagnóstico correcto - la

[1]Ley 32024, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 15 de mayo de 2024 (edición 17903). Sobre su contenido y condiciones, véase Lex Soluciones. "Bajo tres condiciones: Municipalidad Distrital de Majes ya puede vender directamente sus predios para fines de desarrollo urbano". Disponible en: https://lexsoluciones.com/construccion/bajo-tres-condiciones-municipalidad-distrital-de-majes-ya-puede-vender-directamente-sus-predios-para-fines-de-desarrollo-urbano/

ausencia de un mecanismo de venta directa en la Ley 29151 y en la Ley Orgánica de Municipalidades - pero su fórmula resultó, en la práctica, de muy difícil cumplimiento.

Dos años de vigencia han sido suficientes para mostrar por qué. El primer obstáculo es económico: vender a precio comercial supone exigirle a una familia en condición de pobreza el mismo desembolso que pagaría cualquier comprador en el mercado libre, lo que en los hechos deja la formalización fuera de su alcance. El segundo es técnico, y quizás el más determinante: antes de vender un predio hace falta sanearlo, esto es, delimitarlo físicamente, verificar que no se superponga con otro, independizarlo registralmente y, solo entonces, inscribirlo a nombre de su nuevo propietario. Ese trabajo, predio por predio, no se hace en tres años cuando se trata de miles de lotes dispersos en un distrito que todavía carece de un catastro urbano completo. El tercer obstáculo es de diseño normativo: restringir el beneficio a "viviendas tipo huerta" - una tipología puntual, propia de los primeros asentamientos agrícola-residenciales de Majes - dejó fuera a la generalidad de posesiones netamente urbanas y a los predios reservados para programas municipales de vivienda.

Frente a este panorama, en noviembre de 2024 se presentó el Proyecto de Ley 9511/2024-CR, con el propósito de habilitar la formalización gratuita de los posesionarios al amparo de la Ley 28687. La Comisión de Vivienda y Construcción recabó opiniones de Autodema, el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el Gobierno Regional de Arequipa, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, y en abril de 2025 aprobó un dictamen con un texto sustitutorio. El Pleno del Congreso aprobó la respectiva autógrafa en junio de 2026[2], si bien esta no llegó a promulgarse. La presente iniciativa toma nota de ese antecedente, recoge la experiencia acumulada en su tramitación y la de la propia Ley 32024, y construye, sobre esa base, una fórmula distinta, técnica y más precisa en sus efectos.

El punto de partida de esa fórmula es reconocer que no todos los posesionarios de Majes están, en rigor, en la misma situación. Un grupo de ellos ocupa sus predios desde antes del 31 de diciembre de 2021 y con fines exclusivamente habitacionales; para ese grupo ya existe, en la Ley 28687 y en sus normas complementarias, un régimen de formalización gratuita, cuya competencia la Ley 31560 extendió expresamente a las municipalidades distritales. Mantener a esa población dentro del esquema oneroso de la Ley 32024, como ocurría hasta ahora, no solo resulta más gravoso de lo necesario: genera además una superposición de regímenes - uno gratuito y otro oneroso, aplicables a los mismos hechos - que la propia Comisión de Vivienda advirtió durante el trámite del Proyecto de Ley 9511/2024-CR. El proyecto que se presenta despeja esa duda: quien califica para la formalización gratuita se formaliza gratuitamente, y la venta directa queda reservada para los supuestos que realmente lo ameritan.

[2]Congreso de la República. "Aprueban proyecto de ley que permitirá formalizar predios en Majes a valor arancelario". 12 de junio de 2026. Disponible en: https://comunicaciones.congreso.gob.pe/noticias/aprueban-proyecto-de-ley-que-permitira-formalizar-predios-en-majes-a-valor-arancelario/

Ese carácter residual de la venta directa exige, a su vez, distinguir entre lo que en Majes ya se percibe con claridad como dos realidades distintas: la vivienda y el comercio. En un distrito que ha crecido rápido, junto a la casa habitación han surgido también locales, depósitos y negocios instalados sobre los mismos predios de origen estatal. No sería razonable -ni jurídicamente sostenible, porque la propia Ley 28687 circunscribe la gratuidad a fines de vivienda - tratar del mismo modo al padre de familia que ocupa un lote para vivir y a quien opera allí un negocio con fines de lucro. Por ello, el proyecto dispone que los predios de uso comercial se transfieran siempre a título oneroso, con una tasación que considere su rentabilidad, mientras que los de uso habitacional acceden a condiciones de pago más favorables cuando no califican para la gratuidad.

Sobre el valor de esa venta directa, la experiencia de la Ley 32024 dejó una lección adicional. Remitir la valorización a un ministerio, ajeno a la realidad concreta del distrito, no solo ralentiza el procedimiento: desconoce, además, la autonomía que la Constitución reconoce a los gobiernos locales para administrar sus propios bienes. El proyecto devuelve esa competencia a la Municipalidad Distrital de Majes, que puede tasar sus predios a través de su propia área técnica o, si no cuenta con ella, contratando un perito colegiado, siempre con referencia al valor comercial y nunca al valor arancelario tributario del Ministerio de Economía y Finanzas, cuyo uso para fines de transferencia patrimonial que excede el propósito para el que fue creado.

Aunado a lo anterior, durante nuestra Semana de Representación, hemos podido identificar, un costo que ninguna de las propuestas anteriores atendió y que la propia Municipalidad Distrital de Majes ha puesto de relieve: el de la inscripción registral. Formalizar no es solo transferir la propiedad; es también inscribirla, y cada inscripción ante la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP) genera tasas de calificación y de inscripción que, tratándose de un solo predio, son modestas, pero que, multiplicadas por los miles de posesionarios de Majes, representan un desembolso considerable, tanto para las familias como para la propia Municipalidad cuando asume esos costos en su nombre. El proyecto exonera del pago de esas tasas y derechos registrales a los beneficiarios de la formalización gratuita y de la venta directa, siguiendo el mismo criterio que el Congreso ya adoptó en el artículo 7 de la Ley 31056[3], cuando exoneró a COFOPRI del pago de tasas registrales y municipales para ejecutar sus procesos de formalización a nivel nacional. Si esa exoneración se justificó entonces para no encarecer un derecho tan básico como el de la vivienda, no hay razón para negársela a los posesionarios dekl distrito de Majes.

En cuanto al marco constitucional el artículo 107 de la Constitución Política del Perú reconoce a los diputados el derecho de iniciativa legislativa que sustenta este proyecto. Los artículos 194 y 195 reconocen a las municipalidades autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, la atribución de administrar sus propios bienes y rentas (artículo 195, numeral 3). Se tiene presente, además, que los predios que regula esta ley son bienes de dominio privado - no bienes de uso o dominio público - de

[3]Ley 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización, artículo 7. Congreso de la República. Disponible en: https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/2016_2021/ADLP/Normas_Legales/31056-LEY.pdf

propiedad municipal, por lo que no rige a su respecto la inalienabilidad del artículo 73 de la Constitución, sin perjuicio de que su disposición se sujete a las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales y de la Ley Orgánica de Municipalidades en lo que corresponda.

De otra parte, debemos señalar que la presenta iniciativa guarda estrecha relación con el derecho a la vivienda digna, que el Tribunal Constitucional ha vinculado directamente con el principio de dignidad humana y con la fórmula del Estado social y democrático de derecho recogida en los artículos 1, 3 y 43 de la Constitución[4]. No se trata, pues, de una norma más sobre gestión de bienes municipales, sino de una condición para que ese derecho, en el distrito de Majes, deje de ser una expectativa y se convierta en un título de propiedad, para posteriormente tener acceso a créditos por parte del sistema bancario.

II. EFECTOS DE LA VIGENCIA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente propuesta modifica e incorpora disposiciones a la Ley 32024, sin derogar, contravenir ni modificar la Constitución Política del Perú ni ninguna otra norma del ordenamiento jurídico nacional. Por el contrario, ordena la relación entre la Ley 32024 y el régimen de formalización de la propiedad informal - Ley 28687, Ley 31056, Ley 31560 y Ley 32267 - , evitando que ambos marcos se apliquen de forma simultánea o contradictoria sobre un mismo predio.

La venta directa que regula el artículo 2 de la Ley 32024 modificada opera como una excepción puntual y expresamente declarada al artículo 59 de la Ley 27972, que exige subasta pública para la disposición de bienes municipales; se trata de la misma técnica que ya empleó, sin objeción, la propia Ley 32024 vigente, y que ahora se formula de manera más clara. La valorización de los predios y las condiciones de pago se sujetan, en lo pertinente, a las garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales previstas en el artículo 7 de la Ley 29151, en particular a la exigencia de que toda disposición a favor de particulares se realice a título oneroso y con referencia al valor comercial del bien, salvo en los casos de formalización gratuita que la propia Ley 28687 autoriza. La exoneración de tasas registrales que incorpora el artículo 6 de la Ley 32024 modificada replica, para el caso concreto del distrito de Majes, el mismo criterio que el Congreso anterior adoptó en el artículo 7 de la Ley 31056 para los procesos de formalización a cargo de COFOPRI.

III. ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO

La presente iniciativa no genera gasto público, en cumplimiento de la prohibición de iniciativa de gasto establecida en el artículo 79 de la Constitución Política del Perú y en el artículo 107 del Reglamento de la Cámara de Diputados. La formalización gratuita se ejecuta con los recursos y procedimientos ya previstos en la Ley 28687 y su normativa complementaria; la venta directa genera, más bien, ingresos propios para la Municipalidad Distrital de Majes; y la exoneración de tasas registrales representa una menor recaudación

[4]Tribunal Constitucional, Expediente 0018-2015-PI/TC. Sobre los alcances del derecho a la vivienda adecuada en la jurisprudencia constitucional peruana, véase LP Derecho. "Alcances del «derecho a la vivienda adecuada» y su contenido constitucionalmente protegido". Disponible en: https://lpderecho.pe/derecho-vivienda-adecuada-contenido-constitucionalmente-protegido/

puntual para la SUNARP, de la misma naturaleza y magnitud que la ya asumida a nivel nacional bajo la Ley 31056. A continuación, se detallan los costos y beneficios identificados.

3.1. Costos

Costo	Descripción
Saneamiento físico-legal	Levantamiento topográfico, delimitación e independización registral de los predios comprendidos en la Ley 28099, a cargo de la Municipalidad Distrital de Majes, con los recursos que genere la propia venta directa.
Tasación técnica	Costo de la tasación practicada por el área técnica municipal o por perito colegiado contratado para determinar el valor comercial de los predios materia de venta directa.
Menor recaudación registral	Dejación de tasas de inscripción y calificación que, en circunstancias ordinarias, percibiría la SUNARP por cada formalización o transferencia realizada al amparo de la presente ley.
Coordinación interinstitucional	Gestiones de la Municipalidad Distrital de Majes ante AUTODEMA, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal para identificar y sanear los predios.

3.2. Beneficios

Beneficio	Descripción
Seguridad jurídica de la propiedad	Miles de familias posesionarias de Majes obtendrán un título de propiedad inscrito, con lo cual dejan de estar expuestas a controversias sobre la titularidad de su vivienda.
Acceso a crédito y servicios financieros	La propiedad formalizada permitirá a los beneficiarios acceder a créditos hipotecarios, préstamos de cajas municipales y otros servicios financieros hoy fuera de su alcance.
Mayor recaudación municipal futura	Una vez formalizados, los predios se incorporan a la base tributaria del impuesto predial y de los arbitrios municipales, fortaleciendo los ingresos propios de la Municipalidad.
Reducción de costos para las familias	La exoneración de tasas registrales y la valorización diferenciada evitan que el costo de la formalización se convierta, por sí mismo, en una nueva barrera de acceso a la propiedad.

Beneficio	Descripción
Menor litigiosidad	La precisión de las condiciones de transferencia y el tratamiento de los procesos judiciales en trámite redcirán los conflictos vinculados a la posesión de los predios.

La relación costo-beneficio de la iniciativa resulta, así, favorable: los costos son acotados, se financian con los propios recursos que genera la venta directa o se asumen dentro del presupuesto institucional de las entidades involucradas, mientras que los beneficios alcanzan de forma directa a la totalidad de los posesionarios del distrito de Majes.

IV. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa se vincula con las siguientes políticas de Estado del Acuerdo Nacional[5]:

- **Octava Política de Estado: Descentralización política, económica y administrativa.** El proyecto fortalece la autonomía de la Municipalidad Distrital de Majes al devolverle la competencia para valorizar y disponer de sus propios predios, sin depender de la intervención previa de una entidad del Gobierno Nacional.
- **Décima Política de Estado: Reducción de la pobreza.** Al habilitar la formalización gratuita para los posesionarios que ya califican bajo la Ley 28687, y al aliviar el costo de la venta directa para el resto, el proyecto reduce una de las barreras materiales que impiden a las familias de menores recursos acceder a un título de propiedad.
- **Undécima Política de Estado: Promoción de la igualdad de oportunidades sin discriminación.** La propuesta trata de manera diferenciada solo lo que efectivamente es distinto - la vivienda y el uso comercial-, evitando que unos y otros posesionarios reciban el mismo trato pese a encontrarse en situaciones distintas.
- **Vigésima Primera Política de Estado: Desarrollo en infraestructura y vivienda.** El proyecto ordena la expansión urbana del distrito de Majes y habilita los recursos necesarios para el saneamiento físico-legal y la dotación de servicios básicos en las zonas beneficiadas.

[5] Acuerdo Nacional. "Políticas de Estado". Disponible en:https://acuerdonacional.pe/politicas-de-estado-del-acuerdo-nacional/politicas-de-estado/politicas-de-estado-castellano/