

¿Qué pasa si tu casa está en medio de un proyecto de infraestructura? Gobierno crea mecanismo de expropiación en bloque para acelerar obras



Conoce cómo funciona este nuevo sistema y qué derechos tienes si tu propiedad es reconvertida por el Estado. | Fuente: Compas con RPP



por **Geraldine Hernández**

11 de Febrero del 2026 11:06 AM · Actualizado el 11 de Febrero del 2026 11:07 PM

El gran atractivo de este nuevo sistema los **beneficios especiales** para aquellas personas que puedan entregar anticipadamente, de hasta 30 % del valor del inmueble.

Descubrir que tu vivienda se encuentra en el trazado de una nueva autopista o una línea de metro puede generar mucha incertidumbre. Para intentar ordenar y acelerar estos procesos, el **Gobierno** ha promulgado el **Decreto Legislativo N° 1726** el cual introduce la "liberación de áreas en bloque".

Tradicionalmente el Estado negociaba la compra de cada casa de **manera individual**, lo que solía retrasar las obras por años. Ahora, con este nuevo mecanismo, el Estado puede **agrupar varios predios** de un mismo sector y tratarlos como un conjunto o "bloque" para agilizar los trámites y la **inversión**.

PUEDES VER:

MEF alerta que Nueva Carretera Central no es viable solo con presupuesto público y busca nuevo esquema de financiamiento

El abogado **José Francisco León**, socio del área de Derecho Administrativo y Regulatorio del estudio Benites, Vargas & Ugaz explica que este decreto "incorpora en la normativa de adquisición y liberación de terrenos un nuevo procedimiento para facilitar la disponibilidad de inmuebles mediante la liberación de áreas en bloque".

El especialista detalla que primero se realiza un diagnóstico con información de **municipalidades** y Registros Públicos para identificar las zonas afectadas.

PUEDES VER:

Gobierno habría anulado contrato con Francia para construcción de nueva Carretera Central y el puente de ingreso al aeropuerto

¿Cómo saber si tu casa está incluida y cómo es el proceso de expropiación?

1. **Publicación del bloque:** El Estado publicará en el diario oficial *El Peruano*, en un diario de mayor circulación y en diarios regionales la lista de inmuebles que forman parte del "bloque".
2. **Empadronamiento:** Personal del Estado o de la concesionaria visitará tu zona para verificar quiénes viven ahí y en qué condiciones legales está la propiedad.
3. La **"Carta de intención"**: Recibirás una notificación formal en tu domicilio. El abogado León aclara: "Es una carta de intención de adquisición del inmueble (...) donde hay una identificación de **detalles vinculados a la compensación económica y donde está indicado expresamente el porcentaje del valor** que recibirán".
4. **Respuesta rápida:** Tienes **10 días hábiles** para responder si aceptas el trato directo.

¿Cuáles son los beneficios de decir "sí" al trato directo?

El gran atractivo de este nuevo sistema son los bonos adicionales a valor comercial de tu casa. León destaca que "este mecanismo especial de liberación de predios en bloque establece **beneficios especiales para aquellas personas que puedan entregar anticipadamente**, es decir, que estén de acuerdo con que no se opongan a la expropiación".

- **Bono del 20 %:** Si aceptas el trato directo (venderle al Estado sin ir a juicio), recibes un 20 % extra sobre el valor de tasación.
- **Bono del 30 %:** Si además de aceptar el trato, te comprometes a realizar una **entrega anticipada** del predio, el beneficio sube al 30 %.

¿Qué pasa si un propietario decide no aceptar?

Es importante reconocer que la expropiación es una **potestad del Estado para obras públicas**. El abogado León es enfático: "El ejercicio de la potestad de expropiación se va a llevar adelante y se va a ejecutar, **de todas maneras se les va a expropiar**".

PUEDES VER:

El gigante automotriz chino BYD presentó demanda contra los aranceles en EE. UU.

Si no aceptas o no respondes, el proceso seguirá bajo las reglas comunes. Esto significa que el Estado depositará el dinero de la tasación base en el **Banco de la Nación**, pero **perderás los bonos adicionales del 20 % o 30 %**.

Anillo Vial Periférico: Estado ya es propietario del 25 % de los predios

El **megaproyecto del Anillo Vial Periférico**, que unirá 11 distritos de Lima y Callao, es el ejemplo perfecto de la aplicación de este mecanismo. Solo en su **Tramo 2** el más complejo, se necesitan adquirir unas **2,350 viviendas**. Actualmente, el Estado solo posee el **25 % de los predios** necesarios.

Aún la obra no ha iniciado su construcción física, pues el equipo está concentrado en la etapa de gabinete y trámites legales. Así lo detalló **Christy García Godos**, gerente de Relaciones Institucionales de **Sociedad Concesionar a Anillo Vial**.

"Estamos ya realizando los estudios definitivos de ingeniería, el estudio de impacto ambiental y haciendo todo el proceso también de liberación predial (...) estamos en la fase preconstructiva", dijo a RPP.

La meta es **iniciar las obras** del **Tramo 1** en el **primer trimestre de 2027** y el **Tramo 3** hacia el **tercer trimestre** del mismo año. Sin embargo, el éxito de este cronograma depende de la velocidad con la que se adquieran los terrenos necesarios.

Un detalle importante es que **el Estado ha delegado parte de la gestión de adquisición de predios a la concesionaria** para aprovechar su flexibilidad operativa.

"Si el estado o el concesionario **en un mes puede hacer 10 (gestiones)**, muy probablemente nosotros como sociedad concesionaria podríamos hacer un número mayor", enfatizó.

Esta agilidad es vital para cumplir con el contrato, que exige **alcanzar el 60 % de predios liberados para finales de 2026**. Según estimaciones de la concesionaria, si los papeles del propietario están en regla y existe voluntad de negociación, el trámite **podría entre seis a 8 meses aproximadamente**.

De hecho, este esfuerzo ya dio sus primeros frutos en el distrito limeño de **Independencia**, donde **Proinversión** y la concesionaria concretaron la compra de los primeros tres predios en el **AA.HH. Cahui**.

Finalmente, la representante de la concesionaria identificó que el mayor reto, más allá de los fierros y el cemento, es la gestión humana.

"Para nosotros un riesgo o un reto sería básicamente poder llegar a la comunidad, llegar a los pobladores, a darles toda la información que requieren del proyecto para que conozcan exactamente los beneficios", puntualizó.