

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"  
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

A : **BENJAMIN MARCOS GODOFREDO VALDIVIA**  
DIRECTOR  
OFICINA DE COORDINACIÓN DESCENTRALIZADA

De : **RICHARD ELVIS RAMOS CONDORI**  
JEFE DE OFICINA  
OFICINA ZONAL AREQUIPA

Asunto : Solicitud de requisitos y procedimiento para la formalización de la propiedad informal. maguero@congreso.gob.pe

Referencia : a) PROVEIDO N° D001189-2024-COFOPRI-DE 25JUN2024.  
b) OFICIO N° 558-2023-2024-MAG-CR  
c) Solicitud de registro SIAE N° 2024040844.

---

Mediante el presente, tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención a los documentos de la referencia, a fin de informar lo siguiente

## 1. ANTECEDENTES

1.1. Mediante documento de la referencia a), la Dirección Ejecutiva de COFOPRI remite a esta Oficina Zonal el oficio de la referencia b), por medio del cual la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez, solicita remitir a su despacho requisitos y procedimiento para la formalización de la propiedad informal.

## 2. BASE LEGAL

- 2.1. Decreto Supremo N° 009-99-MTC que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal.
- 2.2. Decreto Supremo N° 013-99-MTC que aprueba el Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de COFOPRI.
- 2.3. Ley 28687 "Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos"
- 2.4. Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA que aprueba el "Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a Formalización de la Propiedad Informal de terrenos ocupados por posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares".
- 2.5. Ley N° 31056 – Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- 2.6. Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA Reglamento 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.

### 3. ANÁLISIS

#### a) Contenido de la solicitud

La Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez, solicita remitir a su despacho requisitos y procedimiento para la formalización de la propiedad informal.

#### b) Análisis competencial

3.1. Mediante Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la Propiedad Formal, complementada por la Ley N° 27046, se creó la Comisión de Formalización de la Propiedad Informal, hoy Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI), como mecanismo institucional que permitiera que la propiedad predial de los sectores informales de menores recursos puedan convertirse en activos líquidos, integrarse al mercado y ser objeto de transacciones, incrementando el valor de las propiedades y posibilitando a sus propietarios el acceso a los servicios de infraestructura básica.

3.2. Asimismo, por Ley N° 28923 "Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos", sus ampliatorias y modificatorias, Ley N° 29320, Ley N° 29802, Ley N° 30513, Ley N° 30711 y Ley N° 31056; se dispone que el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, asume de manera excepcional las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios y demás normas complementarias

3.3. Cabe precisar que con la Ley N° 31056, se amplían los plazos de formalización comprendiendo a aquellas posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal hasta el 31 de diciembre del 2015. Dicha formalización se ejecuta de oficio y de manera progresiva, tal como se establece en el numeral 5.1 del artículo 5, Capítulo I, Título II del Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, Reglamento 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.

#### c) Análisis de la solicitud

3.4. De la revisión efectuada a la solicitud de registro N° 2024040844, se puede establecer lo siguiente:

3.4.1. Requisitos y procedimiento para la formalización de la propiedad informal:

Los requisitos y procedimiento para la formalización se encuentran establecidos en las normas citadas en el punto 2, Base Legal, del presente informe, las mismas que contienen con amplitud lo concerniente a las formalidades que

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

dirigen el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI. Sin perjuicio de ello, se brinda la siguiente información:

- **Ambito de aplicación de la norma:**

El artículo 3° de la Ley N° 28687 - Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, establece como ámbito de aplicación de la norma, aquellas posesiones informales que se hubiesen constituido sobre inmuebles de propiedad estatal, hasta el 31 de diciembre de 2015.

Debe entenderse a tenor de lo establecido en el artículo 4° del Decreto Supremo N° 013-99-MTC Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, que se consideran Posesiones Informales a los denominados asentamientos humanos, pueblos jóvenes, programas municipales de vivienda, centros poblados, pueblos tradicionales y otras posesiones informales que determine COFOPRI mediante directiva, siempre que reúnan las siguientes características:

a) Estar constituidas por agrupaciones de personas o familias cualquiera que fuera la denominación que hubieran adoptado, que hayan entrado en posesión al 31 de diciembre del 2015.

b) Haber destinado los terrenos ocupados, principalmente a fines de vivienda y actividad comercial o similar, sobre los cuales se ejerza posesión individual;

c) Ejercer posesión que no se encuentre amparada en la titularidad del derecho de propiedad sobre los lotes poseídos, o que cuenten con documentos que no acrediten fehacientemente dicha propiedad, o que no reúnan las condiciones para acreditar la adquisición de dicho derecho; y,

d) Tratándose de lotes destinados a vivienda, ejercer la posesión en una extensión no mayor a trescientos (300) metros cuadrados cada uno.

- **Procedimiento para la formalización de la propiedad informal**

El artículo 8° de la Ley N° 28687, señala que el procedimiento para la formalización comprende:

- La toma de competencia de las posesiones informales
- La identificación y reconocimiento de las diversas formas de posesión, ocupación, tenencia y titularidad de terrenos con fines urbanos, que requieran la formalización de la propiedad en favor de sus ocupantes, coordinando a tal efecto con la municipalidad distrital que pueda corresponder, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972.
- La aprobación de los planos perimétricos y de los planos de trazados y lotización y su respectiva inscripción en el Registro de Predios de la SUNARP, deberá contar con una base gráfica georeferenciada.

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

- El empadronamiento de los ocupantes de las posesiones informales y la identificación de los lotes vacíos coordinando, igualmente, con la municipalidad distrital que pueda corresponder, en concordancia con lo dispuesto por el numeral 3.5 del artículo 79 de la Ley N° 27972.
- El Artículo 10 del Decreto Supremo N° 006-2006-VIVIENDA que aprueba el Reglamento del Título I de la Ley N° 28687, referido a Formalización de la Propiedad Informal de Terrenos Ocupados por Posesiones Informales, Centros Urbanos Informales y Urbanizaciones Populares, establece que la formalización de la propiedad comprende además, el proceso de formalización en su etapa integral e individual, siendo de aplicación lo previsto en el Decreto Supremo N° 013-99-MTC y normas complementarias.
- Conforme lo precisa el artículo 6 del Decreto Supremo N° 013-99-MTC Reglamento de Formalización de la Propiedad a cargo de la COFOPRI, la Formalización de la Propiedad se desarrolla en dos procesos:
  - Proceso 1: Formalización Integral.
  - Proceso 2: Formalización Individual.
- Previamente a la ejecución de los procesos mencionados, COFOPRI podrá ejecutar un diagnóstico de la informalidad, desarrollando las investigaciones, estudios, recopilación de información y organización de acervos documentarios necesarios, para identificar el número y la ubicación territorial de las Posesiones Informales de un área geográfica determinada y para definir los derechos y limitaciones que pudieran existir sobre ellas.

La Formalización Integral, permite a COFOPRI identificar los derechos que pudieran existir sobre terrenos ocupados por las Posesiones Informales, las características físicas de la ocupación, ejecutar las acciones de saneamiento físico y legal, solicitar la inscripción de la titularidad del derecho de propiedad a su favor tratándose de terrenos a los que se refiere el Artículo 12 del Marco Legal, o, a favor de los propietarios privados que hubieran acordado transferir su propiedad a los poseedores o a COFOPRI.

La Formalización Individual, se inicia una vez que culmina la Formalización Integral y tiene por objeto identificar, mediante el empadronamiento, calificar a los poseedores, o, verificar a los propietarios de los lotes del terreno formalizado. La formalización individual culmina con la emisión de un instrumento de formalización debidamente inscrito en Registros Públicos.

#### **4. CONCLUSIONES**

- 4.1. Mediante Oficio N° 558-2023-2024-MAG-CR de fecha 23 de junio de 2024, la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez solicita remitir a su despacho, los requisitos y el procedimiento para la formalización de la propiedad informal.
- 4.2. Los requisitos y procedimiento para la formalización se encuentran establecidos en las normas citadas en el punto 2, Base Legal, del presente

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"

"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

informe, las mismas que contienen las formalidades que dirigen el proceso de formalización de la propiedad a cargo de COFOPRI

- 4.3. La Oficina Zonal Arequipa brinda permanente atención a las consultas de formalización dentro del ámbito de su competencia a través del número telefónico 054-231580 y por la página Web de COFOPRI: [www.cofopri.gob.pe](http://www.cofopri.gob.pe) o accediendo directamente a la dirección electrónica <http://svc.cofopri.gob.pe/extranet/web/citas>, que permite a los administrados efectuar la reserva de sus citas y atención de consultas mediante el uso de una video llamada, ello de acuerdo a las medidas que establece el gobierno ante la declaración de emergencia a consecuencia del COVID-19.

## 5. RECOMENDACIONES

- 5.1 Se recomienda remitir el presente informe a la Congresista de la República María Antonieta Agüero Gutiérrez.

Es todo a informar.

Atentamente,

**DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE**  
**RICHARD ELVIS RAMOS CONDORI**  
**Jefe de la Oficina Zonal Arequipa - COFOPRI**

MFBZ/